



**COMUNE**

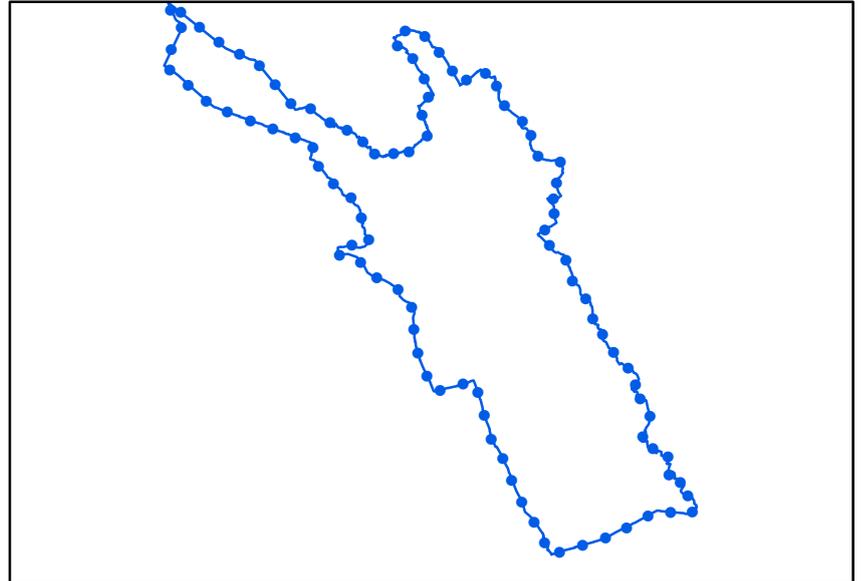


**DI FIANO**

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## VARIANTE STRUTTURALE n. 1

al PRGC vigente approvato con D.G.R. n. 18-1091 del 30/11/2010  
ai sensi della L. R. n. 56/77 e s.m.i., art. 17, 4 comma



### PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Proposta Tecnica Progetto Preliminare: D.C.C. n. 22 del 27/07 2021

Progetto



con

ing. Antonio Pierro

geologo incaricato

dott. Paolo Quagliolo  
dott. Marco Balestro

Il Sindaco  
Il Segretario Comunale  
Il Responsabile del Procedimento

Luca Casale  
Maria Margherita Lapaglia  
Domenico Demitri

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO
Relazione Illustrativa	<b>P1</b>

## Indice

1.	La Variante Strutturale 1: motivazioni e obiettivi .....	3
2.	La pianificazione locale, territoriale e specialistica .....	4
2.1	La strumentazione urbanistica del Comune di Fiano.....	5
2.2	Il Piano Paesaggistico Regionale.....	6
2.3	Il Piano Territoriale Regionale.....	9
2.4	Il Piano Territoriale di Coordinamento.....	13
3.	I contenuti della Variante Strutturale 1 .....	17
3.1.	A1 - Agevolare l'attuazione del PRGC vigente.....	18
3.1.1	<i>La riqualificazione di Via Roma</i> .....	19
3.1.2	<i>Eliminazione P.d.R. n.3 (allegato A28)</i> .....	21
3.1.3	<i>Eliminazione P.d.R n. 4 (allegato 3)</i> .....	22
3.1.4	<i>Variazione dell'area IUA località Grange (Allegato A30)</i> .....	22
3.1.5	<i>Recupero dell'area IUA 306 di via Susa (Allegato A17)</i> .....	23
3.2	A2 - Cambi di destinazione d'uso .....	24
3.2.1	<i>Riconoscimento dei lotti liberi in zone sature</i> .....	24
3.2.2	<i>Nuovi ambiti pertinenziali</i> .....	26
3.2.3	<i>Ripristino destinazione agricola</i> .....	27
3.2.4	Individuazione di una zona propria alle aree cimiteriali e tecnologiche .....	28
3.3	A3 - Il recupero del patrimonio edificato esistente .....	30
3.3.1	<i>Modifica ai tipi di intervento nelle zone IUA</i> .....	30
3.3.2	<i>Area Gindro</i> .....	30
3.3.3	<i>La riqualificazione delle aree centrali</i> .....	32
3.4	A4 - Le aree per servizi pubblici .....	33
3.4.1	Il progetto dei micro parchi .....	33
3.4.2	Ridefinizione delle aree per servizi pubblici .....	35
3.5	B1 - Le reti della mobilità sostenibile .....	35
3.6	C1 - La sostenibilità ambientale della Variante Strutturale n. 1 .....	36
3.6.1	Le aree per la compensazione ambientale della Variante .....	36
3.6.2	Indice di Permeabilità Territoriale per le zone di nuovo impianto e trasformazione - IPT .....	36
3.6.3	L'invarianza idraulica.....	36
3.7	Le modifiche all'apparato normativo del PRGC .....	37
4	Contenuti della Variante Strutturale derivanti da normative sovraordinate.....	40
4.1	Il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 LR 56/77 e s.m.i.....	40
4.2	L'analisi delle aree dense, di transizione e libere .....	40
4.3	La salvaguardia del suolo agricolo: analisi circa il consumo di suolo .....	43
5.	Il dimensionamento della Variante Strutturale 1 .....	46

5.1	La Capacità insediativa residenziale prevista dalla Variante Strutturale 1.....	46
5.1.1	Verifica dei parametri di cui all'art. 21 NTA PTC2.....	46
5.2	Le aree produttive.....	47
5.3	Le aree terziarie .....	47
5.4	Le aree a servizi.....	48
5.4.1	Bilancio domanda-offerta dei servizi all'interno delle aree oggetto della Variante Strutturale 1 .....	48
5	Il procedimento ambientale.....	50
6	Elaborati di piano.....	51
7.1	Gli elaborati modificati a seguito della Variante Strutturale 1 .....	51

## Allegati

Allegato A - Perimetrazione delle aree oggetto di Variante sulle tavole del PRGC vigente e sulle tavole modificate

Allegato B – Perimetrazione delle aree oggetto di Variante su foto aerea

Allegato C – Analisi delle aree dense, di transizione e libere, fase I

Allegato D – Verifica di coerenza con il PPR

## 1. La Variante Strutturale 1: motivazioni e obiettivi

Le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione Comunale alla determinazione di variare il proprio strumento urbanistico sebbene di natura eterogenea sono tutte riconducibili alla necessità di rendere maggiormente agevole l'attuazione dello strumento urbanistico, andando incontro sia alle necessità espresse dalla popolazione, sia a quelle emerse dall'ufficio tecnico nella quotidiana gestione dello strumento urbanistico e delle pratiche edilizie.

Vi sono un una serie di obbiettivi generali che la Variante ha posto alla base delle scelte di pianificazione assunte, così riassumibili:

- Agevolare l'attuazione del PRGC vigente, attraverso la rivisitazione di alcuni strumenti urbanistici esecutivi previsti dal PRGC vigente, la semplificazione della norma di piano e l'inserimento del Progetto unitario di coordinamento quale strumento in grado di agevolare l'attuazione del Piano;
- Cambi di destinazioni d'uso, emersi nelle manifestazioni di interesse in questi anni raccolte dal Comune, volte principalmente al riconoscimento di abiti pertinenziali ai fabbricati principali, limitati cambi di destinazione d'uso verso la nuova costruzione, sempre coincidente con porzioni di territorio già zonizzate, ma attualmente riconosciute come zone sature. Si registrano altresì richieste di retrocessione verso usi agricoli.
- Il recupero del patrimonio edificato esistente, obiettivo perseguito sia mediante la ridefinizione di alcuni tipi di intervento di fabbricati posti all'interno della zona IUA, sia attraverso la ridefinizione di limitati parametri per le aree di trasformazione già in progetto sul PRGC vigente, con riferimento particolare alle aree centrali, sia attraverso l'individuazione di una nuova area di trasformazione attualmente a destinazione produttiva.
- Nella complessiva definizione della Variante, anche in considerazione delle progettualità sulla mobilità leggera che il Comune sta portando avanti, si è resa necessaria la definizione di nuove aree a standard per il verde che costituiranno il progetto dei micro parchi, quali momenti di sosta all'interno dei percorsi ciclabili esistenti e in progetto

Conseguentemente alle azioni previste dalla Variante, si sono in questa sede individuare una serie di misure e azioni volta a garantire la sostenibilità ambientale di quanto in progetto, attraverso l'inserimento di un nuovo articolato normativo, puntuali prescrizioni all'interno delle Schede d'Area e più in generale nella definizione delle scelte progettuali.

La Variante è infine occasione per addvenire all'aggiornamento della normativa di piano in tema di criteri commerciali, quadro del dissesto e propensione all'utilizzazione urbanistica del suolo, aggiornamento dei riferimenti al Regolamento Edilizio tipo e dei tipi di intervento.

## 2. La pianificazione locale, territoriale e specialistica

Nel quadro della legislazione urbanistica attuale il Piano Regolatore Generale rappresenta il luogo in cui si richiede di esplicitare la reciproca compatibilità fra strumenti di natura diversa, ugualmente concorrenti ad un corretto ed equilibrato governo del territorio. Preliminarmente alla definizione dei contenuti della presente Variante Strutturale, pertanto, si è reso necessario definire il quadro della pianificazione settoriale e specialistica entro cui si colloca il Comune di Fiano, al fine di verificare la coerenza delle scelte operate dalla presente variante con gli obiettivi posti a livello sovralocale.

Nell'ottica di costruire un quadro di riferimento condiviso, attraverso un approccio cooperativo, si intende contestualizzare le scelte della Variante con gli indirizzi ed i contenuti della pianificazione e programmazione, sia territoriale che settoriale, regionale e provinciale disponibili, in quanto rappresentano un patrimonio da cui partire e attraverso cui traguardare la strategia generale individuata dall'Amministrazione Comunale.

La coerenza dei contenuti e degli aggiornamenti proposti dalla Variante saranno verificati rispetto gli indirizzi e le linee guida contenuti nei seguenti principali piani:

1. Nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, che sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
2. Nuovo Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte;
3. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 291-26243 in data 01/08/2003 e Variante n. 2 al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2, approvata con D.C.R. n. 121-29759 del 21/07/2011;
4. Piano d'Area del Parco de La Mandria approvato con DCR n. 620-3606 del 28/02/2000

Ad una prima analisi sommaria dei Piani sopra riportati risultano principalmente due gli obiettivi posti dalla pianificazione territoriale da considerarsi principi fondativi nella pianificazione locale, in particolare: le politiche per il contenimento del consumo di suolo e la riduzione delle pressioni ambientali. Entrambi gli obiettivi, di carattere trasversale, hanno assunto forte rilievo tanto nel riconoscimento dei caratteri fondativi, quanto nella definizione delle politiche per il governo del territorio, e quindi in grado di influenzare le politiche urbanistiche dei comuni.

## 2.1 La strumentazione urbanistica del Comune di Fiano

Il Comune di Fiano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato in sede definitiva con D.G.R. n. 57/4788 del 24/04/1991 e Variante allo stesso approvata con D.G.R. n. 64-39408 del 24/10/1994; a quest'ultima ha fatto seguito la Variante di Revisione al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 18-1091 del 30/11/2010, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 9/12/2010, che costituisce lo strumento urbanistico di riferimento per la redazione della presente Variante.

Dall'approvazione della Variante di Revisione ad oggi il Piano ha registrato le seguenti modifiche:

1. **Modifica ex art. 17, 8° comma lett. b)**, approvata con D.C.C. n. 5 del 08/02/2013. In tale sede si è integrato l'art. 32, comma 2 lett. b) delle NTA mediante l'inserimento di una prescrizione specifica per la realizzazione dei parcheggi in area CR.I n. 51;
2. **Modifica ex art. 17, 12° comma, lett. b)**, approvata con D.C.C. n. 34 del 25/10/2013. Con tale modifica si è variato il tracciato in progetto della pista ciclabile.

La presente Variante allo strumento urbanistico si configura pertanto quale Variante Strutturale n. 1 redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i..

## 2.2 Il Piano Paesaggistico Regionale

Nel quadro del processo di pianificazione regionale il PPR rappresenta lo strumento principale per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio regionale fondato sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente. Il principale obiettivo di tale strumento è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, perseguito attraverso:

- La promozione della conoscenza del territorio regionale, dei valori e delle criticità, con particolare riferimento ai fattori strutturali, di maggiore stabilità e permanenza;
- La definizione di un quadro strategico di riferimento, sulla base del quale raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governance multi settoriali del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;
- La costruzione di un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, così da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Con l'obiettivo di rispondere alle differenti peculiarità presenti sull'intero territorio regionale (paesaggi, infrastrutture, strutture urbane e socio-economiche) il PPR articola le sue strategie e indirizzi in 76 differenti ambiti di paesaggio. Secondo tale suddivisione, il territorio comunale risulta ricompreso tra l'ambito di paesaggio n. 36 "Torinese" e l'ambito 37 "Anfiteatro morenico di Avigliana". Conseguentemente il territorio comunale si compone di due unità di paesaggio:

- Unità di paesaggio n. 36.13 - La Mandria, la Stura: appartenente alla tipologia 4 "Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti" I caratteri tipizzanti son dati dalla 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.
- Unità di paesaggio n. 37.07 - Pedemonte da La Cassa a Cafasse: appartenente alla tipologia 7 "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità". I caratteri tipizzanti riportano la consolidata interazione e compresenza tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

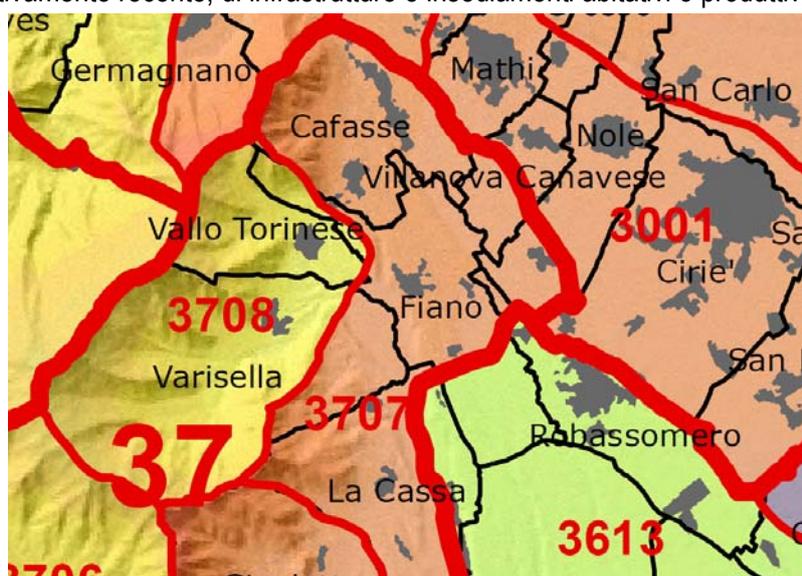


Figura 1: tav. P3 PPR - Ambiti e unità di paesaggio - stralcio

L'ambito 37 si configura quale fascia trasversale tra la piana dell'area metropolitana torinese (ambito 36) e le valli alpine all'imbocco tra la valle di Susa, costituito dal versante sinistro orografico tra Caselette e Rubiana,

dal fondovalle della Dora Riparia all'altezza di Avigliana e Ferriera e dalla zona morenica dei laghi di Avigliana comprendente Rosta e Buttigliera Alta.

Di seguito si riportano gli indirizzi ed orientamenti strategici definiti per gli ambiti 36 e 37, che interessano il Comune di Fiano.

#### Aspetti storico-culturali

- Interventi di riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disordinato sviluppo edilizio del secondo dopoguerra (spazi pubblici, qualità dei margini);
- Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).

#### Aspetti insediativi è importante

- Evitare la saldatura delle propaggini dell'urbanizzato costruite su strada, sia in asse, sia trasversalmente alla valle, preservando le pause del costruito, soprattutto quando di dimensioni significative;
- Privilegiare per il nuovo costruito il consolidamento e la densificazione dei nuclei già urbanizzati;
- Incentivare operazioni di consolidamento e riqualificazione delle zone di porta urbana, soprattutto nelle aree urbanizzate del fondovalle;
- Controllare 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;
- Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e dell'accessibilità ciclopedonale dell'intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano;

#### Aspetti naturalistici e agroforestali

Sono da prevedere azioni di conservazione attiva e di manutenzione orientata. In particolare occorre:

- Mantenere/ripristinare le superfici prative e prato-pascolive stabili quale primaria componente paesaggistica e ambientale, in quanto colture a basso impatto, a elevata biodiversità, protettive del suolo e delle falde da erosione e inquinamento, e che concorrono a fissare i gas-serra;
- Promuovere la gestione attiva e sostenibile delle superfici forestali, il più possibile secondo metodologie che valorizzino la multifunzionalità del bosco; in particolare devono essere prese in considerazione: nei rimboschimenti è necessario programmare una rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee che consentano al bosco di avere maggiore stabilità ecologica; negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), devono essere valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema, prevenendo al contempo l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche.

Si riportano infine gli obiettivi che il PPR pone in essere per il territorio dell'ambito 37 – Anfiteatro morenico di Avigliana, che saranno successivamente analizzati, con le strategie e gli obiettivi di Piano, al fine di verificare la coerenza delle proposte progettuali con i contenuti del PPR.

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Estensione dell'attuale area protetta a saldatura tra il parco naturale di Avigliana e la ZPS della Collina di Rivoli, per salvaguardare i territori ancora naturali della zona morenica, e quale strumento per la promozione e la gestione sostenibile del territorio; salvaguardia dei massi erratici mediante adozione di strumenti specifici di tutela degli stessi e del loro intorno e azioni di valorizzazione geoturistica.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
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.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).
1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Riqualficazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disorganico sviluppo edilizio del secondo dopoguerra, soprattutto nelle aree del fondovalle della Val di Susa.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo di tessuti arteriali nel fondovalle, soprattutto lungo le linee infrastrutturali delle S.S. 24 e S.S. 25.
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.
1.6.1. 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.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Limitazione dei nuovi insediamenti non direttamente indirizzati alla valorizzazione dei luoghi, soprattutto in corrispondenza del versante solatio della Valle di Susa, nell'area di Villardora, Almese e Rubiana.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Ridisegno dei sistemi insediati con mantenimento degli intervalli tra nuclei e valorizzazione degli "effetti di porta", in relazione al fondovalle della Val di Susa.
2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Contenimento della diffusione di specie esotiche con interventi selvicolturali mirati, in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee.
3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo.

L'analisi di coerenza tra i contenuti del PPR e gli elementi progettuali della Variante in oggetto è puntualmente riportata all'allegato D – Verifica di coerenza con il PPR a cui si rimanda integralmente.

### 2.3 Il Piano Territoriale Regionale

Il PTR costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata, i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi, che la Regione integra per garantire un quadro conoscitivo coordinato e coerente con l'evoluzione delle esigenze.

Il PTR è uno strumento di supporto per l'attività di *governance* territoriale della Regione in quanto consente, in armonia con il PPR, di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico, ambientale, culturale ed economico, attraverso un'interpretazione del territorio che ne pone in risalto i punti di forza e di debolezza e ne evidenzia potenzialità e opportunità. Un ruolo che attribuisce al piano una natura d'indirizzo, di inquadramento e promozione delle politiche per lo sviluppo socioeconomico e territoriale sostenibile.

Il territorio regionale è analizzato e interpretato dal PTR secondo una logica scalare. Si parte dal livello dei Sistemi locali, per passare ai Quadranti e alle Province, fino alle reti che a livello regionale e sovregionale connettono i sistemi territoriali tra loro. L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al livello regionale compete di governare, ha portato il PTR ad individuare unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale costituenti il livello locale del PTR denominate *Ambiti di Integrazione Territoriale* (AIT). Il nuovo PTR esplicita cinque strategie i cui contenuti specifici sono stati richiamati per i singoli (AIT):

1. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: promozione dell'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-culturale e le attività imprenditoriali ad esso connesse; riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate;
2. Sostenibilità ambientale, efficienza energetica: promozione dell'eco-sostenibilità della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;
3. Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: rafforzamento della coesione territoriale e dello sviluppo locale della macro regione del nord-ovest italiano nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea;
4. Ricerca, innovazione e transizione produttiva: individuazione delle localizzazioni e delle condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione;
5. Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: individuazione delle potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di *governance* territoriale.

Ad avvalorare la forte attenzione della Regione per la riqualificazione territoriale ed la sostenibilità ambientale, il PTR introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati. Infatti l'art. 31, comma 10, delle NTA del PTR dispone che gli strumenti di pianificazioni non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti per ogni quinquennio. Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all'approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti.

Gli AIT sono costituiti da insiemi di comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di copianificazione e strategie di sviluppo

condivise. L'importanza di questa visione del territorio regionale deriva dal fatto che, a questa scala, è possibile evidenziare le relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi. Le 33 schede per gli altrettanti AIT in cui si articola il PTR (Fiano appartiene ed identifica l'AIT 10 Ciriè), riassumono le linee strategiche di sviluppo per la Regione. Per ciascun AIT sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico per la costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale. Tali indicazioni sono riferite ai temi strategici prevalenti rispetto alle caratteristiche di ciascun AIT e trovano una rappresentazione nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascun tema la rilevanza che questo riveste nei diversi AIT.

n.	Denominazione	Gerarchia urbana	Comuni di appartenenza
10	CIRIÈ	Livello superiore Ciriè Livello inferiore: Lanzo Torinese	CIRIÈ, Lanzo Torinese, Ala di Stura, Balangero, Balme, Barbania, Cafasse, Cantoira, Ceres, Chialamberto, Coassolo Torinese, Corio, Fiano, Germagnano, Groscavallo, Grosso, Lemie, Mathi, Mezenile, Monastero di Lanzo, Nole, Pessinetto, Robassomero, San Carlo Canavese, San Francesco al Campo, San Maurizio Canavese, Traves, Usseglio, Varisella, Vallo Torinese, Vauda Canavese, Villanova Canavese, Viù.

La Tav. A: strategia 1 – “Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio”. Come emerge dallo stralcio di seguito riportato, il territorio non si configura quale nodo della rete policentrica regionale, ma risulta prossimo a due nodi inferiori della rete, ossia Venaria a sud e Lanzo Torinese a nord, mentre ad est si individua il nodo di Ciriè, che si configura quale livello medio nella gerarchia urbana regionale.

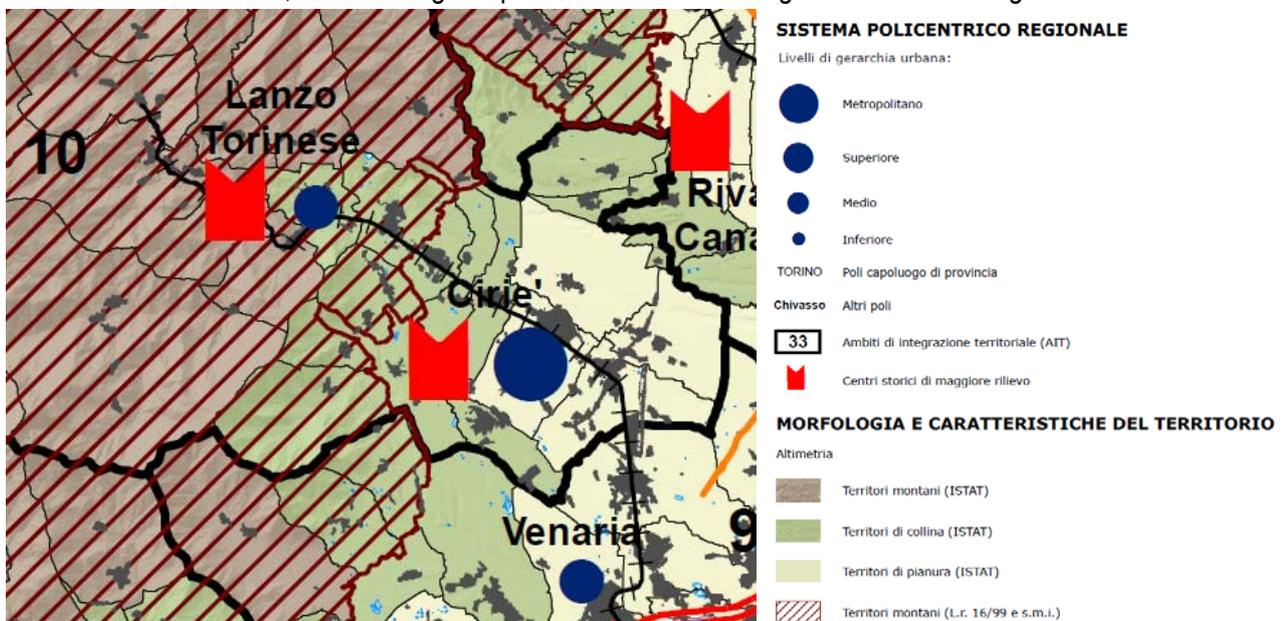


Figura 2: PTR – Tav. A: Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

La Tavola B: Strategia 2 – “Sostenibilità ambientale, efficienza energetica” individua i principali elementi della rete ecologica regionale. Sul territorio comunale sono state identificati elementi della rete ecologica quali: aree di continuità naturale in corrispondenza della propaggine nord ovest del territorio, a cui segue, lungo il confine ovest una ampia *corea areas*, in corrispondenza del torrente Ceronda. A sud del concentrico di Fiano si riconosce l'area pre parco e l'area del parco della Mandria

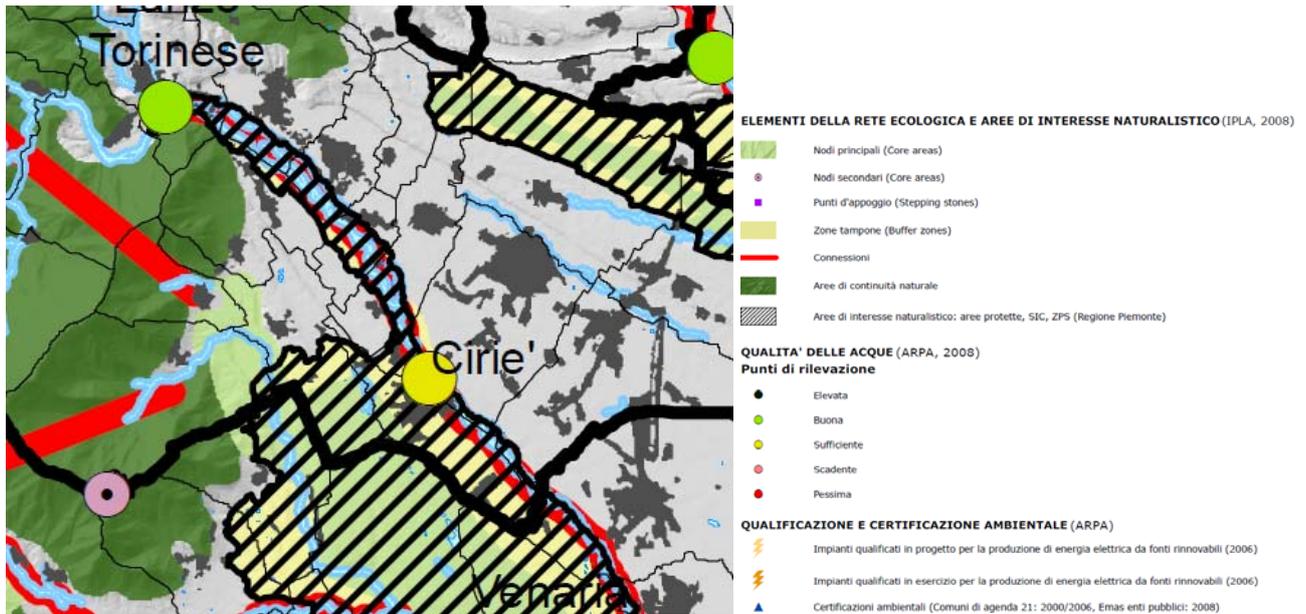


Figura 3: PTR – Tav. B. Sostenibilità ambientale, efficienza energetica

Dalla Tavola C: Strategia 3 - "Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica" non emergono progettualità che interessino il territorio comunale.

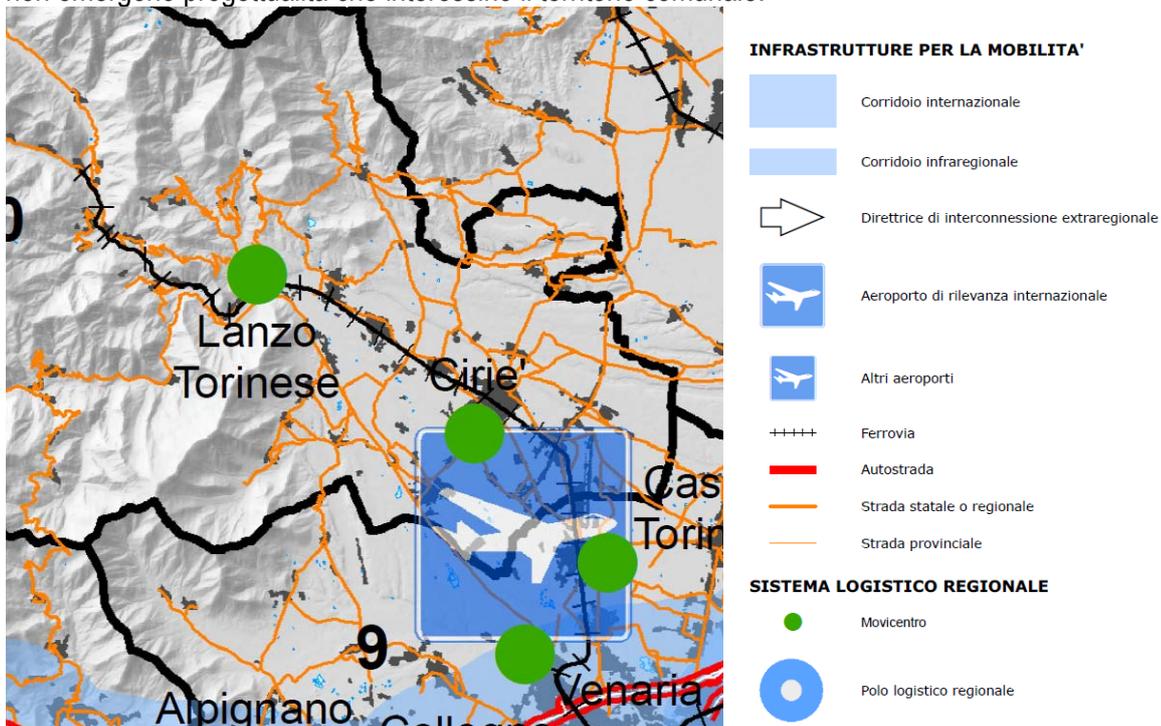
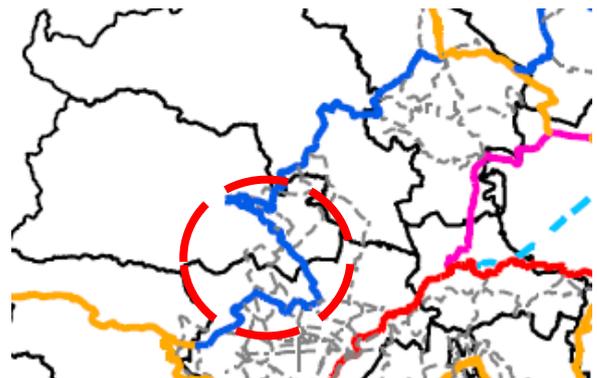


Figura 4: PTR – Tav. C: Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica

Dal medesimo elaborato, si riporta stralcio dei percorsi ciclabili da cui emerge la presenza di reti ciclabili regionali e provinciali e l'itinerario "Pedemontano", rispettivamente in grigio tratteggiato e in blu nello stralcio a lato.



La Tavola D: Strategia 4 – “Ricerca, innovazione e transizione produttiva”, non dà alcuna indicazione per quanto riguarda la tavola principale, mentre si desumono dalle cartografie allegate le seguenti principali informazioni:

- sistema agricolo prevalentemente cerealicolo;
- comune non annoverato tra le aree di programmazione commerciale secondo la D.C.R. n° 563-13414 '99;
- comune minore nell'articolazione della rete commerciale a livello comunale.

La Tavola E: Strategia 5 – “Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali”, non riporta alcun elemento significativo. Le elaborazioni allegate alla tavola principale riportano la partecipazione del comune di Fiano al Contratto di Fiume Stura di Lanzo e al Programma Territoriale Integrato (PTI) con Venaria ente capofila.

Alla luce del riconoscimento degli elementi puntuali per ogni strategia di Piano, queste sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

Di seguito sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale definite per l'ambito 10 Ciriè, così come riportate all'Allegato C - “*Tematiche settoriali di rilevanza territoriale*” delle NTA del PTR.

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Tutela e gestione delle risorse idriche e forestali e del patrimonio ambientale naturale (in particolare: media e alta montagna, fasce fluviali).</p> <p>Interventi urbanistici di riorganizzazione funzionale a sostegno del ruolo di sub-polo esterno all'area metropolitana torinese in contiguità con la Corona Verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenimento dell'urbanizzazione diffusa e lungo gli assi viari in corrispondenza dei fondovalle (Lanzo, Ciriè e in Val Grande Cantoira),</li> <li>- recupero e riuso delle aree dismesse e bonifica dei siti contaminati,</li> <li>- riqualificazione e salvaguardia delle continuità agronaturali (varchi ecologici),</li> <li>- riqualificazione della Stura di Lanzo.</li> </ul> <p>Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA.</p> <p>Interventi per il mantenimento del presidio umano e la rivitalizzazione della montagna attraverso l'utilizzo produttivo delle risorse primarie (acque, boschi, pascoli), la diversificazione dell'occupazione nelle basse valli e lo sviluppo di un turismo diffuso: valorizzazione della rete delle Residenze Sabaude, in connessione con il sistema dell'area metropolitana (Reggia di Venaria, Parco della Mandria, ecc.) e degli AIT di Rivarolo Canavese e Ivrea.</p> <p>Riqualificazione della ferrovia Torino-Ceres come linea metropolitana (prevista fino a Germagnano) e di collegamento veloce all'aeroporto di Caselle con il passante ferroviario.</p> <p>Realizzazione della gronda esterna ovest.</p> <p>Integrazione dei progetti di riassetto territoriale e di sviluppo industriale e terziario in quelli del quadrante nord dell'Area metropolitana, all'interno dei quali potenziare il ruolo di Ciriè nel sistema policentrico della regione urbana torinese.</p>
Risorse e produzioni primarie	Produzione integrata da fonti rinnovabili, specie idroelettrica e da biomasse vegetali. Recupero della ex cava di amianto di Balangero come campo fotovoltaico
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Integrazione nel sistema metropolitano: v. AIT 9, Torino
Trasporti e logistica	Miglioramento funzionale, adeguamento e messa in sicurezza della linea ferroviaria regionale del Canavese (Torino-Ceres)
Turismo	Valorizzazione integrata del patrimonio naturale, culturale e paesaggistico delle valli di Lanzo, delle fasce fluviali e del patrimonio architettonico-storico-culturale in relazione alla rete delle Residenze Sabaude.

## 2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento

Il PTC, da sempre strumento di coordinamento tra la pianificazione d'area vasta della Regione e l'attività urbanistico-edilizia dei piani regolatori, si configura per sua natura quale strumento in grado di veicolare le politiche di governo del territorio definite a livello sovralocale e convogliare al suo interno le problematiche registrate sul territorio nell'ottica della sussidiarietà e in un processo di pianificazione continua.

Il PTC2 è declinato in:

1. **Componente strutturale:** sono riconosciuti caratteri, risorse, potenzialità e vulnerabilità del territorio, e sono definite le scelte fondamentali di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e organizzazione, caratterizzate da lunga durabilità nel tempo, e le cui regole di uso, salvaguardia e tutela, hanno limitati margini di negoziabilità. Gli obiettivi, le politiche, le strategie e le azioni del Piano si organizzano nell'ambito dei macrosistemi di riferimento: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema naturale e semi-naturale, pressioni ambientali e rischio idrogeologico, sostenibilità ambientale.
2. **Componente strategica:** di natura politico-programmatica, esplicita i contenuti delle politiche che la Provincia intende condurre, e si traduce in obiettivi e strategie;
3. **Componente operativa:** il PTC2 ha natura di coordinamento, carattere fondante; di indirizzo, rivolgendosi agli strumenti urbanistici e a piani/programmi di settore che possono precisare e renderne attuative le disposizioni; ed infine è cogente, in quanto si attua anche attraverso la "salvaguardia", di cui all'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i., e si esplicita attraverso l'introduzione e la precisazione di disposizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente, nonché nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Il PTC2 è costituito da elaborati con valore prescrittivo ed elaborati con valore illustrativo e motivazionale. Le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione hanno efficacia di prescrizione, o di direttiva, o di indirizzo; gli elaborati grafici (Tavole) rappresentano i luoghi ove devono essere applicate le disposizioni del PTC2; gli allegati forniscono elementi di supporto alle attività di attuazione del PTC2.

Con riferimento al sistema insediativo le tematiche relative al contenimento del consumo di suolo e alla "gestione" dello *sprawling* hanno assunto particolare considerazione normativa all'interno del Piano provinciale. Il perseguimento di tali obiettivi, trova riferimento specifico all'art. 11, comma 1 lettera e) della L.R. 56/77 e s.m.i., nelle norme del PTR e nell'apparato normativo del PTC2 (Titolo II - Sistema Insediativo - CAPO I - Regole generali per limitare il consumo di suolo libero). In particolare l'art. 15 il PTC2 prescrive che "[...] *Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti "costruiti" - "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato"*.

All'art. 16 il PTC2 definisce che:

1. Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.
2. Le aree di transizione sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.
3. Le aree libere sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

L'individuazione delle diverse aree (vedi allegato C) avvenuta utilizzando le linee guida<sup>1</sup> della Provincia, rappresenterà, nell'ambito della prima seduta della Conferenza di Copianificazione, il modello qualitativo sul quale valutare la coerenza delle scelte localizzative effettuate dalla Variante.

Per le modalità attraverso cui è stata eseguita l'analisi si rimanda al successivo paragrafo 4.2 della presente Relazione.

La tav. 2.1 – “Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale” non riconosce al comune di Fiano ruolo di polo all'interno della rete provinciale, riconoscendo al contempo il Comune quale sistema di diffusione urbana caratterizzato per: l'inclusione nel sistema di diffusione urbana da PTC 2003, distanza massima di 10 km dal Servizio Ferroviario Metropolitano e assenza di pressioni ambientali significative.

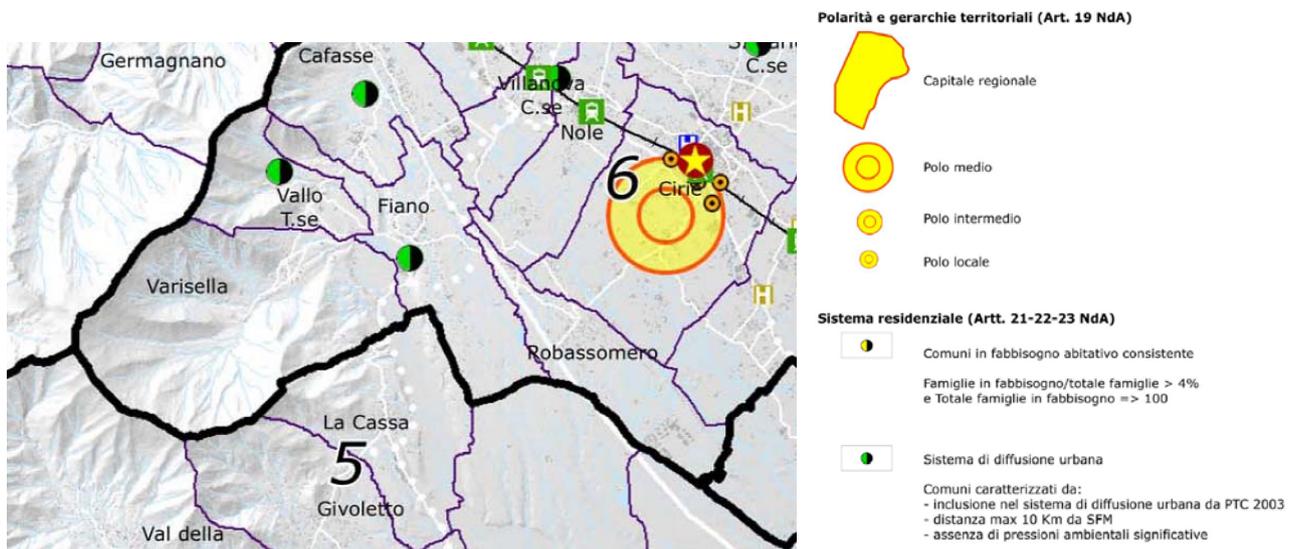


Figura 5: PTC2 – Tav. 2.1: Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale

Nella tav. 2.2 – “Sistema insediativo: attività economiche” vengono unicamente individuate due attività economiche principali, come riportato nel successivo stralcio cartografico.

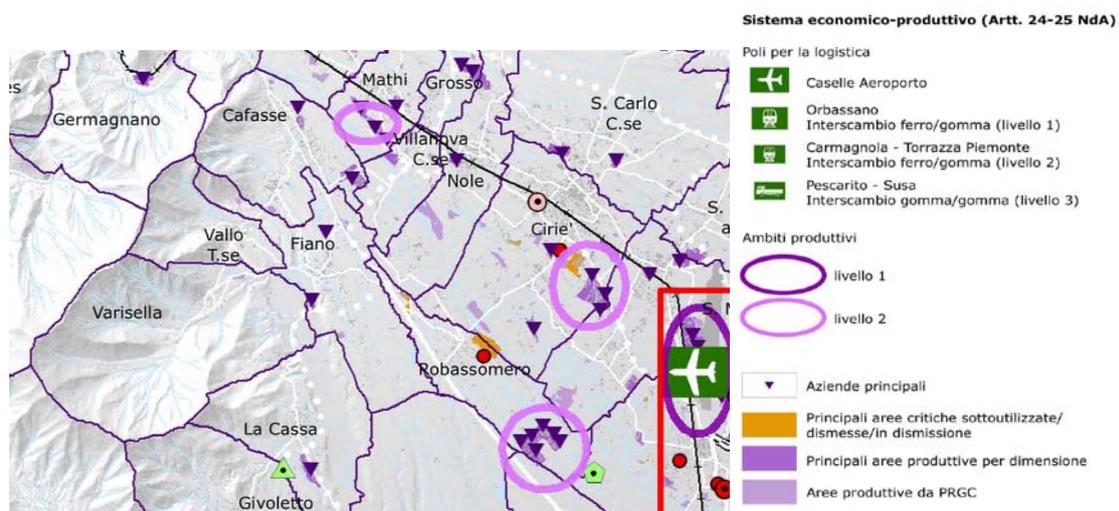


Figura 6: PTC2 – Tav. 2.2 Sistema insediativo: attività economiche

<sup>1</sup> cfr Allegato 1: “Linee Guida - Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo” e Allegato 5: “Linee guida linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle norme di attuazione”

La tav. 3 – “sistema del verde” individua la delimitazione dell’area protetta della Mandria, il perimetro del SIC IT1110079, la dorsale ciclabile in progetto, secondo il programma 2009 e la presenza delle aree boscate.

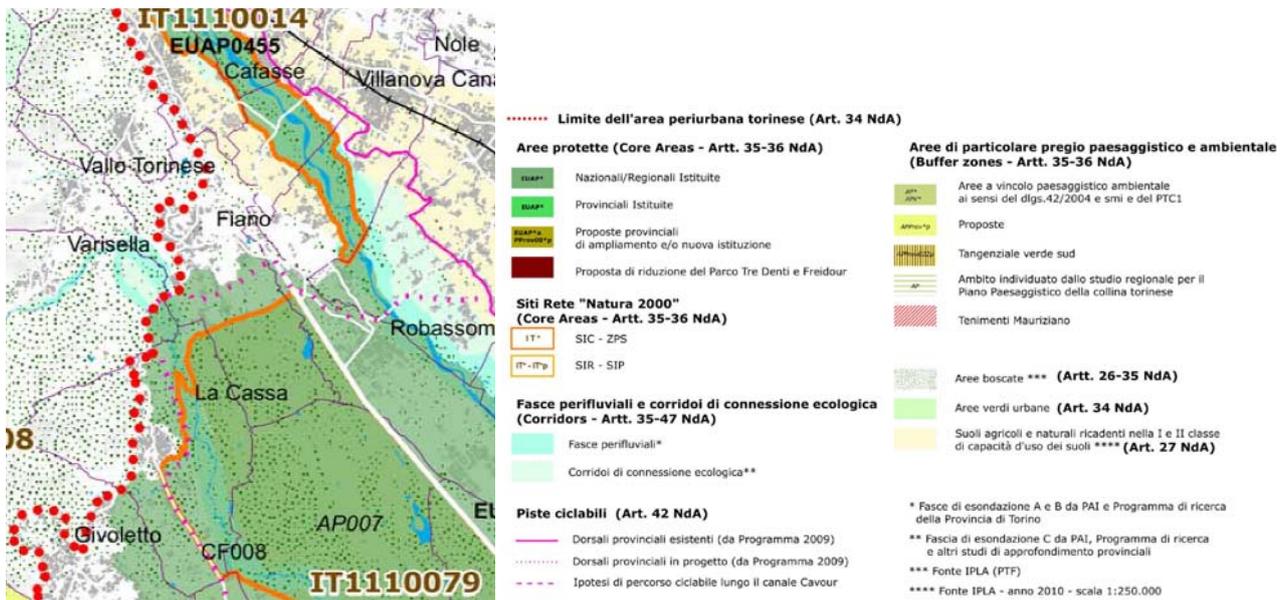


Figura 7: PTC2 - Tav. 3.1: Sistema del verde e delle aree libere

La tav. 3.2 – “Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni” riconosce il centro storico di Fiano come centro di interesse provinciale, e la presenza di beni architettonici di interesse storico culturale, in corrispondenza del concentrico. La tavola riporta poi il tracciato della dorsale ciclabile provinciale, che attraversa il territorio da est a ovest e comprende il comune nell’area storico culturale n. 1 Canavese – Eporediese.

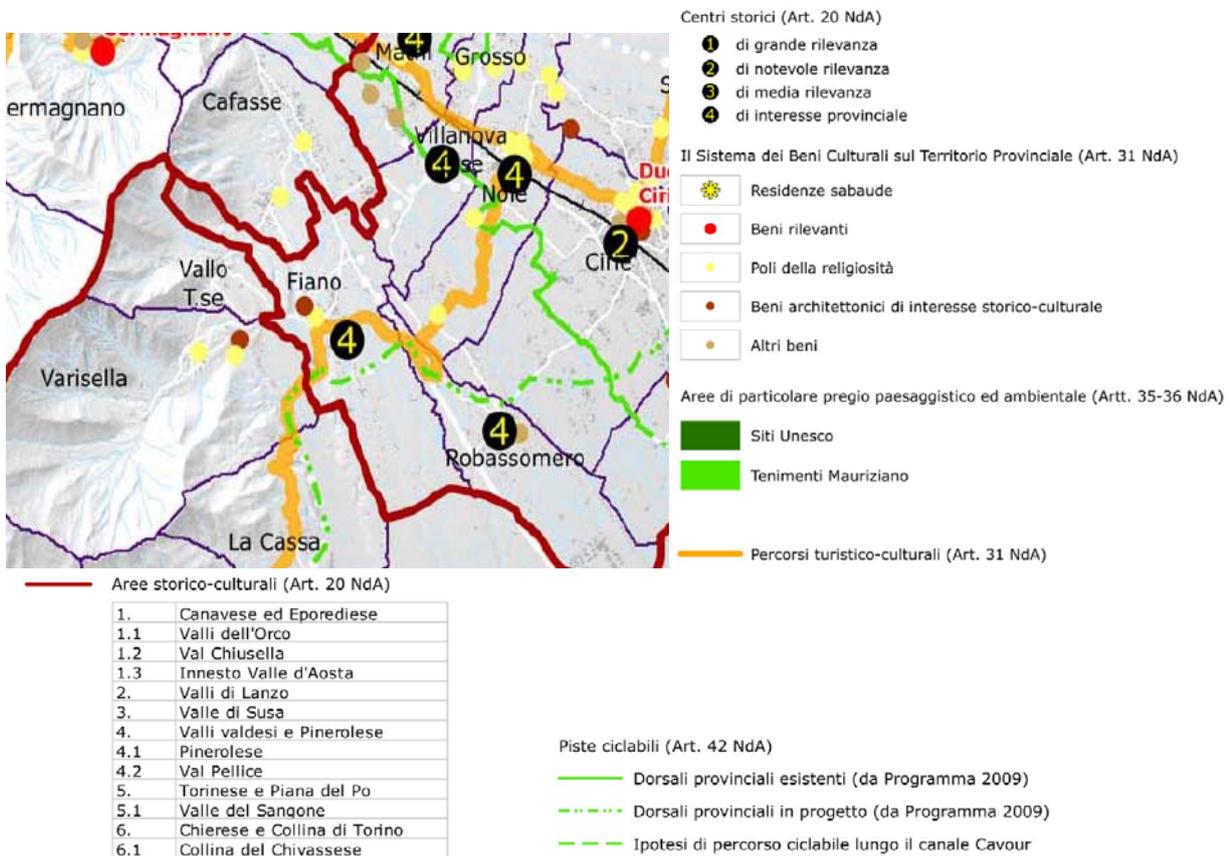


Figura 8: PTC2 - Tav. 3.2: Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni

La tav. 4.1 – “Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità” riporta le principali infrastrutture, esistenti o in progetto, che costituiscono lo schema infrastrutturale della città metropolitana. Il Comune di Fiano è interessato dal progetto di Corridoio Anulare Esterno, viabilità di collegamento che attraversa da est a ovest il territorio e che sul territorio in esame si localizza in un’area particolarmente sensibile. Per tali ambiti, il PTC2 ha proceduto attraverso la riconsiderazione dei tracciati originariamente previsti nei tratti in cui questi interferivano maggiormente col sistema delle aree della Rete Natura 2000; i tracciati sono pertanto stati declassati a “tracciati in fase di studio preliminare” così che sia possibile considerare alternative di tracciato.

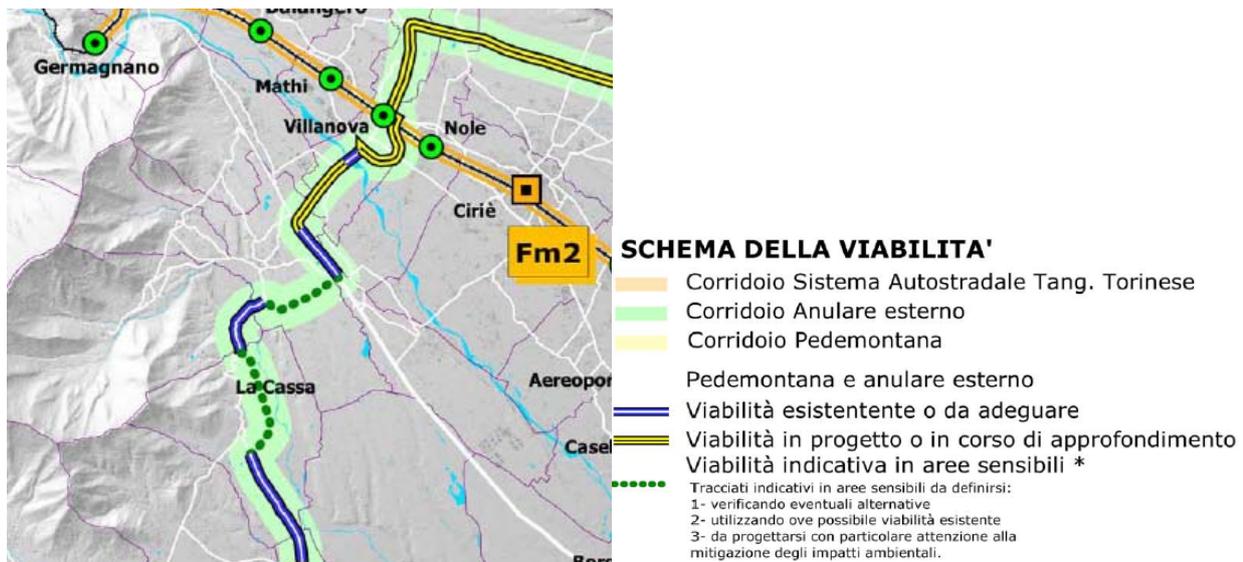


Figura 9: Tav. 4 PTC2 - Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità

## 3. I contenuti della Variante Strutturale 1

Ambito	Obiettivo generale	Linee d'azione
Urbano	A1. Agevolare l'attuazione del PRGC vigente	La riqualificazione di via Roma;
		Eliminazione PdR3;
		Eliminazione PdR4
		Variazione dell'area IUA in località Grange;
		Recupero dell'area IUA 306 di via Susa
	A2. Cambi di destinazioni d'uso	Riconoscimento dei lotti liberi in zone sature
		Nuovi ambiti pertinenziali
		Ripristino destinazione agricola
		Individuazione di una zona propria alle aree cimiteriali e tecnologiche
	A3. Il recupero del patrimonio edificato esistente	Modifica ai tipi di intervento nelle zone IUA
		Area Gindro
		La riqualificazione delle aree centrali
A4. Le aree per servizi	Il progetto dei micro parchi	
	Ridefinizione delle aree per servizi pubblici	
Mobilità e reti infrastrutturali	B1. Le reti della mobilità sostenibile	I percorsi ciclabili esistenti
		I percorsi ciclabili in progetto
Ambiente	C1. La sostenibilità ambientale della Variante	Le aree per la compensazione ambientale della Variante
		IPT nelle zone di nuovo impianto e trasformazione
		L'invarianza idraulica
<i>Le modifiche normative introdotte dalla Variante Strutturale n. 1</i>		

### 3.1. A1 - Agevolare l'attuazione del PRGC vigente

Come già anticipato tra le principali problematiche a cui si vuole dare riscontro attraverso la definizione della presente Variante Strutturale, vi è la necessità di addivenire ad una semplificazione attuativa del Piano sia nei tessuti consolidati di antica formazione, sia nelle porzioni di territorio ad oggi inedificate. Il Piano vigente demanda, infatti, la propria attuazione alla definizione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, attraverso Piani di Recupero (PdR) nelle zone urbanistiche IUA e Piani Esecutivi Convenzionati nelle zone Cr.III e in alcune zone Br.IV.

A seguito dell'analisi delle manifestazioni di interesse pervenute da parte dei cittadini, nelle fasi preliminari alla stesura della Variante, è emersa la necessità di rendere maggiormente agevole l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi posti alla base della trasformazione di alcune parti di territorio; tali criticità sono generalmente scaturite dall'impossibilità di trovare accordi tra i soggetti privati interessati, tali da non riuscire a raggiungere le quantità minime necessarie a far partire le operazioni di trasformazione del suolo.

Come meglio si vedrà nei punti di seguito, la variante interviene in alcuni casi modificando le modalità di attuazione del Piano, come nel caso di alcuni PdR per cui se ne prevede l'eliminazione demandando l'attuazione a titoli abilitativi diretti, convenzionati; in altri casi si è provveduto a suddividere i PEC e a livello più generale si è provveduto ad integrare la normativa di Piano ammettendo la possibilità di attuare i SUE per parti, previa definizione di un Progetto Unitario di Coordinamento esteso all'intero ambito, normato all'art. 6 delle NTA e di cui si rimanda al successivo cap. 3.5, definito in questa sede al fine di garantire la corretta definizione della città pubblica, delle urbanizzazioni necessarie ed il rispetto dei parametri urbanistici di zona.

La tabella di seguito riportata elenca le azioni di piano che sottendono all'obiettivo generale individuato di agevolazione attuativa del PRGC.

Ambito	Obiettivo generale	Linee d'azione	Rif. allegato
Urbano	A1. Agevolare l'attuazione del PRGC vigente	La riqualificazione di via Roma;	16, 31, 29
		Eliminazione PdR3;	28
		Eliminazione PdR4	3
		Variatione dell'area IUA in località Grange;	30
		Recupero dell'area IUA 306 di via Susa	17

### 3.1.1 La riqualificazione di Via Roma

#### Aree urbanistiche IUA, PEC 10, Eliminazione PdR n. 2 (Allegato 16, 31, 29)

Gli obiettivi che si intendono perseguire attraverso le modifiche di seguito proposte riguardano da un lato la possibilità di ottenere un nuovo tassello di città pubblica lungo la via Roma, dall'altro permettere il superamento di alcune previsioni di recupero del piano vigente, che nel corso di validità dello strumento urbanistico non hanno trovato attuazione. In particolare, a seguito delle modifiche di seguito proposte si prevede, lungo il tratto di via Roma, il prolungamento del viale alberato, del percorso ciclo pedonale e la realizzazione di nuove aree per la sosta sui sedimi resi liberi a seguito della demolizione di parte dei fabbricati esistenti. Si ritiene pertanto efficace proporre il trasferimento delle cubature esistenti, oggetto di demolizione, in altra zona urbana, prevedendo la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei sedimi dismessi, che saranno piantumati e sistemati a marciapiede e parcheggio.

Entrando nel dettaglio, il piano vigente prevede per la zona di via Roma la definizione di un Piano di Recupero (PdR 2 area urbanistica 416) subordinato alla riqualificazione del tessuto edificato e contestuale recupero volumetrico e funzionale dei tre corpi di fabbrica principali, (riportati sulla tav. P2.4/1, con i numeri 235, 236 e 238). Nel corso di validità dello strumento urbanistico, dato il differente grado di deterioramento degli immobili interessati dal PdR, il piano non ha trovato attuazione; in particolare, come emerge dall'immagine sotto riportata, i fabbricati n. 235 e 236, versano in grave stato di degrado, mentre il fabbricato n. 238 si presenta in buono stato di conservazione. In virtù dei differenti livelli di conservazione degli immobili, l'intervento non ha



trovato attuazione.

Figura 10: A sinistra stralcio del PRGC vigente Tav. P2.4/1; a destra foto degli immobili 238, 236 e 235

In considerazione di quanto premesso, in questa sede si propone:

- l'eliminazione del PdR n. 2;
- la definizione di un nuovo tipo di intervento per il fabbricato n. 238, prevedendo la possibilità di eseguire interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A;
- l'individuazione di un'area a servizi in progetto sui sedimi dei fabbricati 235 e 236;
- il trasferimento della cubatura oggetto di demolizione (fabbricati 235 e 236) in altra porzione di territorio.

A seguito della demolizione dei fabbricati di cui sopra, la Variante ammette il trasferimento della volumetria esistente, su altro lotto, facente capo alla medesima proprietà; nella fattispecie il lotto in su cui far atterrare la volumetria è attualmente disciplinato dal PRGC vigente quale area urbanistica CR.III n. 2110 denominata PEC 10. In questa sede si prevede pertanto la ripermetrazione del PEC 10 (allegato 31) ed il cambio di

destinazione d'uso della porzione in zona urbanistica Cr.I - *Zona Residenziale di completamento edilizio* (area urb. Cr.I n. 2111).

Area urbanistica	ST (mq)	IT (mq/mq)	C.i.r.t. (ab)
CR.I n. 2111	1.326	0,35	14
SPp.I n. 416	313		
<b>Totale</b>	<b>1.639</b>		

La nuova area urbanistica CR.I n. 2111 avrà pertanto i seguenti parametri edificatori:

Come emerge dalla tabella sopra riportata a seguito della Variante si determinerebbe un ambito CR.I su cui si riconosce un IT maggiore rispetto a quanto attualmente ammesso dalla normativa alla zona CR.I e la capacità edificatoria complessiva viene dimensionata anche sull'area SPp.I n. 416 che si configura quale ambito in cui verrà individuato lo standard urbanistico conseguente alla trasformazione dell'area. Complessivamente sull'area è ammessa la realizzazione di 575 mq di SUL.

Alla luce di quanto sopra si provvede ad integrare l'art. 32 delle NTA al fine di definire puntuali prescrizioni volte a disciplinare l'attuazione dell'area trasferimento.

L'intervento sull'area CR. I n. 2111 si attuerà mediante permesso convenzionato, all'interno del quale saranno disciplinate: il trasferimento delle cubature e la cessione, o assoggettamento, delle aree Sp in progetto su via Roma.

Come emerge dall'immagine di seguito riportata lo stralcio del lotto di atterraggio si è potuto prevedere a seguito della modifica della viabilità in progetto all'interno del PEC 10 e della presa d'atto delle cessioni che sono state individuate a seguito dell'attuazione del limitrofo PEC 5<sup>2</sup>, con cui il lotto oggetto di variazione confina.



Figura 11: a sinistra stralcio PRGC vigente, a destra proposta di modifica PTPP Variante strutturale n. 1

<sup>2</sup>Approvato con DGC n. 32 del 20/12/2010; Convenzione edilizia rep. 60669/24732 del 22/12/2010

Conseguentemente si propongono le seguenti variazioni al PRGC:

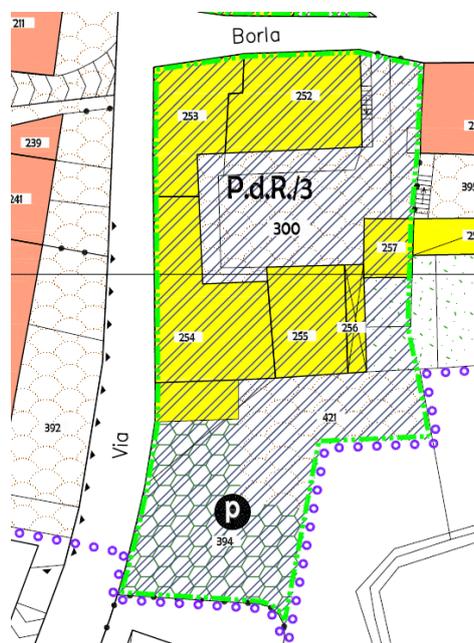
PRGC vigente				PTPP - Variante Strutturale 1			
Area urb.	ST (mq)	IT (mq/mq)	C.i.r.t. (ab)	Area urb.	ST (mq)	IT (mq/mq)	C.i.r.t. (ab)
PEC n. 10	17.077	0,20	76	PEC 10	14.341	0,20	64
				Cr.I 2111	1.326	0,35	11
				Br.III 75	17.446	0,16	0
Br.III 75	17.179	0,16	9	SPp.I 416	313	0,35	3
PdR 2	440	0	0	Fabbricato 235	0	0	0

Inoltre, al fine di dare seguito ad una specifica richiesta pervenuta, si rettifica il perimetro dell'ambito del PEC 10 per complessivi 267 mq che da zona CR.III vengono riportati a zona Br.III, in quanto, il lotto in oggetto è pertinenza dell'unità immobiliare ricadente nella contigua area urbanistica BR.III n. 75 (allegato 29); la variazione non comporta incrementi della capacità insediativa residenziale teorica.

### 3.1.2 Eliminazione P.d.R. n.3 (allegato A28)

La Variante in continuità a quanto già previsto con il Piano Vigente, si pone quale obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tuttavia, si rende necessario prevedere modalità di attuazione maggiormente agevoli rispetto quanto attualmente previsto. In particolare si propone il recupero del territorio urbanizzato, attraverso l'attribuzione di puntuali tipi di intervento sui singoli fabbricati proponendo l'eliminazione del P.d.R. n. 3. Nello specifico, al fine di ammettere il recupero dei volumi esistenti si attribuiscono ai fabbricati in oggetto interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (Re.B). A seguito del recupero dei fabbricati, non si prevedono incrementi di capacità insediativa residenziale.

Il P.d.R. definisce quali obietti pubblici da perseguire a seguito dell'attuazione dell'area: la cessione di un piazzale da destinare a parcheggio, così come individuato nello stralcio planimetrico di seguito riportato e la riqualificazione dell'intera area attraverso il recupero volumetrico e funzionale dei fabbricati esistenti. In questa sede, a seguito di un maggiore approfondimento rispetto lo stato dei luoghi emerge che le aree individuate in cessione dallo strumento attuativo, risultano collocate in una porzione di territorio non pianeggiante, la cui sistemazione a parcheggio avrebbe comportato importanti lavori di riporto terra e la realizzazione di muri di sostegno per rendere l'area idonea al parcheggio delle auto. Alla luce di tali considerazioni "il progetto" dei posti auto viene ridimensionato, introducendo all'art. 26, comma 35, delle NTA una specifica prescrizione in



cui si richiede il reperimento di 3 posti auto da realizzarsi lungo la via Borla in caso di intervento sul fabbricato n. 254.

### 3.1.3 Eliminazione P.d.R n. 4 (allegato 3)

Analogamente a quanto sopra, la Variante propone l'eliminazione del P.d.R n.4, al fine di agevolare il recupero dei fabbricati esistenti. Si sono pertanto modificate, oltre alle modalità di attuazione anche i tipi di intervento, prevedendone la ristrutturazione edilizia di tipo B come massimo intervento ammissibile.

A seguito del recupero dei fabbricati, non si prevedono incrementi di capacità insediativa residenziale.

### 3.1.4 Variazione dell'area IUA località Grange (Allegato A30)

#### Aree urbanistiche l/br 6, IUA n. 3040

A seguito di approfondimenti svolti e di specifica richiesta da parte del proprietario, con l'obiettivo di promuovere interventi di recupero e riqualificazione del tessuto edificato esistente, la Variante propone la ripermimetrazione dell'insediamento urbano avente carattere ambientale (area urb. IUA n. 3400) posto in località Grange. Nello specifico la modifica riguarda la porzione sud dell'area IUA, ove insiste un fabbricato a destinazione artigianale, per cui non si riconoscono le caratteristiche di impianto. Come emerge dalla figura di seguito riportata, infatti il fabbricato, attualmente riconosciuto in zona IUA, non presenta elementi tipologici né caratteristiche costruttive tali da poter essere considerato elemento di valore documentario da annoverare all'interno delle zone di antica formazione.



Figura 12: stato di fatto dei fabbricati n. 50 e 51 individuati in zona IUA dal PRGC vigente

In considerazione di tali premesse, le modifiche proposte in questa sede riguardano:

- la ripermimetrazione della zona IUA, escludendo da tale zona i fabbricati 50 e 51 (cfr. elab. P2.4/2) destinati a magazzino e deposito, privi di valore storico e di impianto;
- il riconoscimento dei suddetti fabbricati e delle relative pertinenze in zona urbanistica l/br 6 n. 221.

PRGC vigente				Proposta Variante Strutturale 1			
Area urb.	Superficie mq	If max (mq/mq)	c.i.r.t	Area urb.	Superficie mq	If max (mq/mq)	c.i.r.t
l/br n. 214	5.268	0,14	16	l/br n. 214	4.879	0,14	15
IUA 3040	11.227	-	-	l/br n. 221	773	0,14	2

				IUA n. 3040	10.844	-	-
--	--	--	--	----------------	--------	---	---

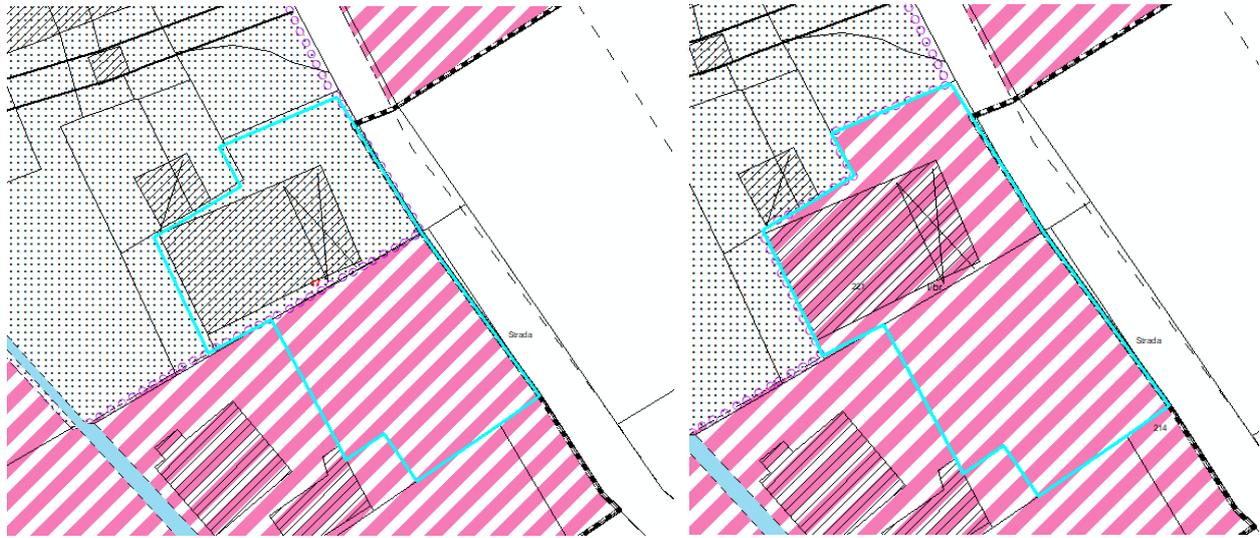


Figura 13: evidenziato in azzurro ambito oggetto di intervento; a sinistra PRGC vigente, a destra PTTP Variante Strutturale n. 1

Tutto ciò premesso, data la posizione delle aree oggetto di intervento, al fine di ammettere il recupero ed il completamento delle volumetrie, si ritiene necessario definire, dal punto di vista normativo, le principali regole di trasformazione, compositive e tipologiche che dovranno essere seguite nella progettazione esecutiva delle opere. A seguito della realizzazione degli interventi sarà ammessa la monetizzazione degli standard generati dalla trasformazione, ad eccezione della quota di parcheggi che dovrà essere reperita in loco.

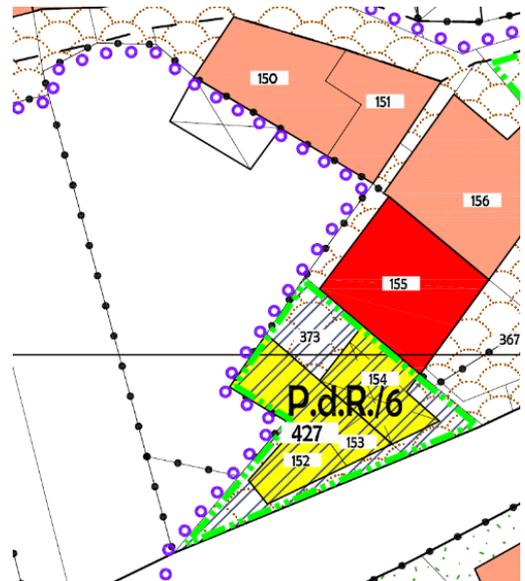
### 3.1.5 Recupero dell'area IUA 306 di via Susa (Allegato A17)

#### Aree urbanistiche P.d.R n. 6, Bia 117

La richiesta pervenuta ha per oggetto l'ampiamiento del perimetro dell'area attualmente compresa nel P.d.R n. 6 estendendolo a tutto il lotto confinante, della medesima proprietà, attualmente individuato come zona ad attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento BIA n. 117.

La modifica che si intende proporre pertanto riguarda: l'ampiamiento del perimetro del P.d.R n. 6, che passa da una ST di 202 mq a una ST di 718 mq, mantenendo peraltro inalterata la capacità edificatoria prevista dal piano vigente, pari a 226 mq di SUL.

La variazione riguarda anche il cambio di destinazione d'uso della porzione attualmente disciplinato in zona urbanistica BIA, che verrà ricompreso nel perimetro del P.d.R. e disciplinato in zona verde privato VP, al fine di consentire, su tale porzione di territorio, la localizzazione dei fabbricati accessori alla residenza.



PRGC vigente			Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.	N. area	ST (mq)	Area urb.	N. area	ST (mq)
Pd\ R6	427	202	PdR6	427	718
BIA	117	516			

### 3.2 A2 - Cambi di destinazione d'uso

Di seguito sono riportate le aree per le quali si propone, attraverso la presente Variante, un cambio di destinazione d'uso, al fine di rispondere in modo puntuale a specifiche esigenze manifestate da parte della cittadinanza. Le principali variazioni proposte sono volte da un lato al riconoscimento di lotti liberi in zone urbanistiche saturate, ammettendo pertanto nuovi limitati interventi di completamento edilizio, dall'altro sono volte al riconoscimento di destinazioni a verde privato e agricole.

Ambito	Obiettivo generale	Linee d'azione	Rif. allegato A e B
Urbano	A2. Cambi di destinazioni d'uso	Il riconoscimento dei lotti liberi in zone saturate	14, 20, 26, 10
		Nuovi ambiti pertinenziali	24, 27, 10, 1
		Ripristino della destinazione agricola	18, 2, 11, 12,
		Individuazione di una zona propria alle aree cimiteriali e tecnologiche	

#### 3.2.1 Riconoscimento dei lotti liberi in zone saturate

##### Aree urbanistiche BR.I n. 541, CR.I n. 15 (allegato 14)

A seguito di specifica richiesta, la Variante intende riconoscere capacità edificatoria ad un lotto interamente compreso nel tessuto edificato esistente prevedendo la variazione da Br.I – Zona residenziale saturata a zona Cr.I di completamento edilizio. L'area in oggetto ha una superficie fondiaria di 540 mq e risulta accessibile da viabilità pubblica.



Il riconoscimento dell'area in zona urbana di completamento edilizio porta al riconoscimento dell'indice fondiario proprio di zona, determinando l'incremento di 3 abitanti teorici.

PRGC vigente			Proposta Variante Strutturale 1			
Area urb.	SF (mq)	c.i.r.t.	Area urb.	SF (mq)	IF mq/mq	c.i.r.t.
BR.I 541	11.104		CR.I 15	540	0,22	3

			BR.I	10.564		0
--	--	--	------	--------	--	---

Aree urbanistiche BR.I n. 181, CR.II n. 152 (allegato 20)

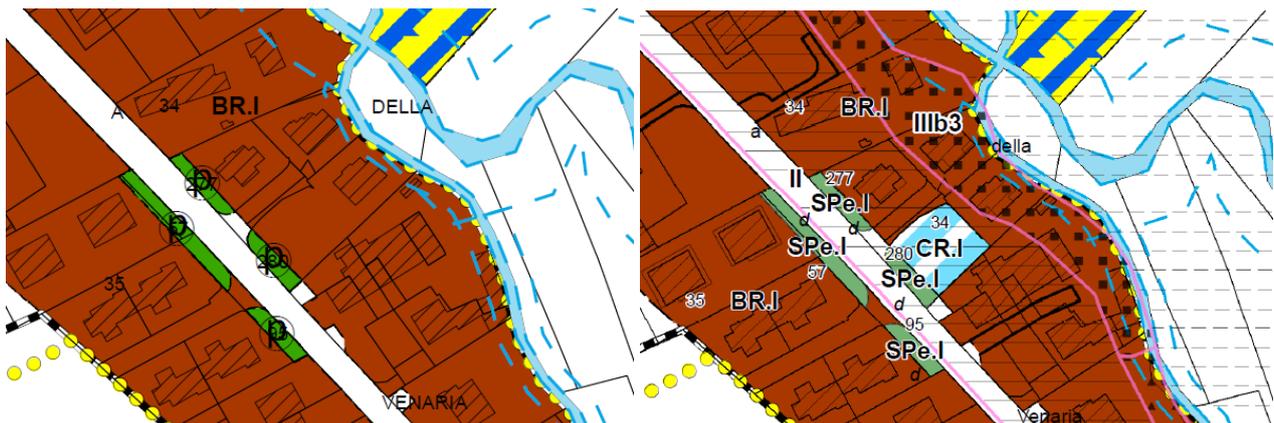
Analogamente a quanto sopra, anche in questo caso la Variante riconosce una nuova zona di completamento urbanistico su un'area attualmente disciplinata in zona BR.I, come da stralcio cartografico riportato. Gli interventi in oggetto dovranno provvedere al reperimento della viabilità di accesso, già prevista in progetto dal PRGC vigente.



PRGC vigente			Proposta Variante Strutturale 1			
Area urb.	ST (mq)	c.i.r.t.	Area urb.	ST (mq)	IF mq/mq	c.i.r.t.
BR.I 181	3.956		CR.II 152	774	0,24	4
			BR.I 181			

Aree urbanistiche BR.I n. 34 (Allegato 26)

Si individua, all'interno della zona residenziale saturata BR.I un lotto a destinazione residenziale di completamento CR.I, nella porzione urbanizzata che si sviluppa lungo via Gerbidi. L'area risulta già urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture.



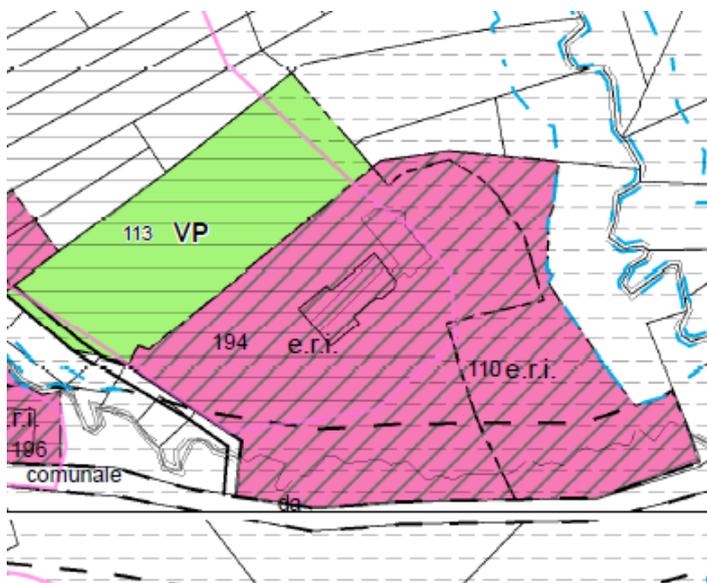
A seguito del riconoscimento dell'area in zona CR.I si determina un incremento di 2 abitanti teorici

PRGC vigente			Proposta Variante Strutturale 1			
Area urb.	SF (mq)	c.i.r.t.	Area urb.	SF (mq)	IF mq/mq	c.i.r.t.
BR.I 34	24.790	0	CR.I n. 153	428	0,22	2
			BR.I 34	24.362		

### 3.2.2 Nuovi ambiti pertinenziali

#### Area urbanistica Eri n. 194, Vp n. 113 (Allegato 24)

A seguito dell'acquisizione di parte dei terreni posti a confine con l'area urbanistica e.r.i. n. 194, si provvede ad individuare una porzione a verde privato VP, posta al confine nord dell'area residenziale, al fine di ammettere l'uso orticolo e la realizzazione di recinzioni. Analogamente si inserisce a destinazione e.r.i. quota parte del terreno posto a est del lotto, come nella figura di seguito riportata. Si rammenta che nonostante ampliamento dell'area urbanistica le capacità edificatorie dell'area non subiranno variazioni in quanto la norma di zona non ammette incrementi volumetrici.



A seguito delle modifiche sopra proposte, i valori di piano subiranno le seguenti variazioni:

PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1	
Area urb.	SF (mq)	Area urb.	SF (mq)
EE	2.940	VP n. 113	2.940
EE	2.517	e.r.i. 129	2.517

Il riconoscimento in zona VP di parte del territorio impone l'inserimento di una prescrizione specifica volta a vietare la realizzazione di manufatti accessori e consentire la realizzazione di recinzioni.

#### Area urbanistica EE (allegato 27)

Al fine di ammettere la realizzazione di fabbricati accessori funzionali agli immobili residenziali esistenti, si propone l'ampliamento dell'area BR.I n. 13 su parte del lotto individuato al catasto F. 8 p.la 358, per complessivi 125 mq.

PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1	
Area urb.	SF (mq)	Area urb.	SF (mq)
EE	125	BR.I n. 13	8.758
BR.I n. 13	8.633		

Area urbanistica BC n. 34 (Allegato 10)

In questa porzione di territorio l'Amministrazione Comunale ha inteso riconoscere una destinazione prevalentemente residenziale ai fabbricati esistenti, attualmente disciplinati in zona per attività terziarie e commerciali parzialmente consolidate e di completamento BC, riconducendo a verde privato le porzioni di territorio non edificate poste a nord di piazza Borla in prossimità del sistema delle aree verdi centrali.



A seguito di quanto sopra si riconosce pertanto una nuova area urbanistica BR.I n. 66 e un'area VP n. 298. Le variazioni proposte non portano ad incrementi di capacità edificatoria.

PRGC vigente			Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.	SF (mq)	c.i.r.t.	Area urb.	SF (mq)	c.i.r.t.
BC n. 34	1.491	esistente	VP n. 298	980	
			BR.I n. 66	511	esistente

Area urbanistica BR.I n. 206 (allegato 1)

A seguito di una segnalazione dell'ufficio tecnico, con la presente Variante si provvede a rettificare il perimetro delle aree agricole di salvaguardia ambientale EE/sa attualmente sovrapposto ad una zona urbanistica, edificata e disciplinata nell'area BR.I n. 206. La variazione non comporta incrementi volumetrici né di abitanti teorici.

**3.2.3 Ripristino destinazione agricola**Area urbanistica Cr.I 314 (Allegato 18)

A seguito di formale richiesta presentata dal proprietario dell'area CR.I n. 314 (lettera del 23/04/2016 prot. 1732), si provvede a porre a destinazione agricola la porzione contraddistinta al Catasto F. 9 p.lla 36, per complessivi 834 mq di superficie. A seguito delle variazioni così registrate si ha un decremento della capacità insediativa residenziale teorica pari a -4 abitanti.

PRGC vigente			Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.	SF (mq)	c.i.r.t.	Area urb.	SF (mq)	c.i.r.t.
CR.I n. 314	2.112	10	CR.I n. 314	1.322	6
			EE	834	-4



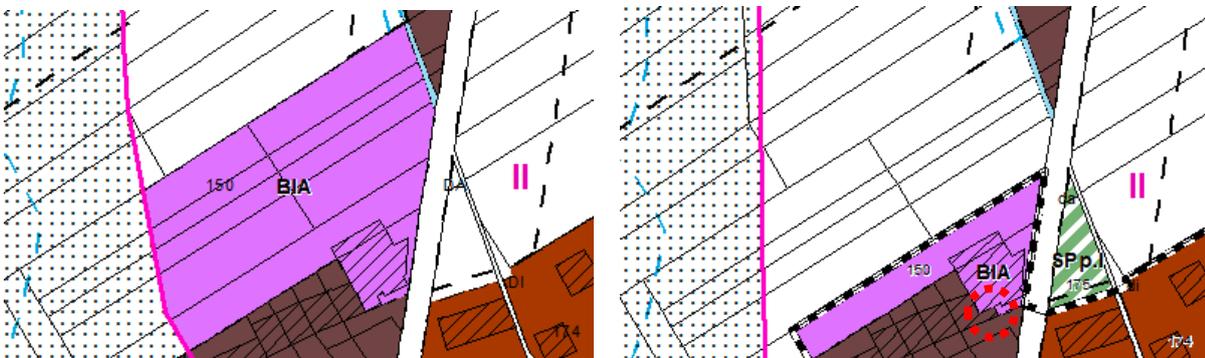
#### Area urbanistica e.a.i. (allegato 2)

L'area urbanistica individuata in cartografia come area e.a.i. n. 87 posta in zona pre-Parco e oggetto di condono edilizio, a seguito delle osservazioni pervenute alla Variante di Revisione Generale e delle successive modifiche ex officio non venne confermata la destinazione artigianale. In questo caso la Variante, prende atto di quanto disposto dalla DGR di adozione del RGC vigente ripristinando la destinazione agricola sull'area in oggetto

PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1	
Area urb.	SF (mq)	Area urb.	SF (mq)
e.a.i. n. 87	2.558	EE	2.558

#### Area urbanistica BIA n. 150 (allegato 11, 12)

A seguito della presente Variante si propone lo stralcio di una porzione di area attualmente a destinazione produttiva consolidata, che non risulta più necessaria all'attività ivi insediata.



PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1	
Area urb.	SF (mq)	Area urb.	SF (mq)
BIA n. 150	5.572	EE	4.018
		BIA n. 150	1.538
BR.IV n. 172	3.790	BR.IV n. 172	3.806

Contestualmente viene richiesto il riconoscimento all'interno della zona BR.IV di una porzione di fabbricato, per complessivi 16 mq, corrispondente al sub. 106 p.la 222 foglio 6, attualmente individuato in zona BIA, ed evidenziato in rosso nella precedente immagine.

#### 3.2.4 Individuazione di una zona propria alle aree cimiteriali e tecnologiche

A seguito di specifica osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale si è provveduto da un lato ad individuare una zona urbanistica propria per le aree pubbliche e private che ospitano attività di interesse

collettivo, quali servizi tecnologici o cimiteriali. In considerazione di tale variazione si inserisce un nuovo art. 43 bis - *Zona destinata ad attività (pubbliche, private o di enti) di interesse collettivo – TP* in cui sono puntualmente normate tali aree urbanistiche e dall'altro si riportano variazioni al disegno di piano. Nello specifico, a seguito di tale variazione si riporta un decremento di aree a standard dovuto alla riconduzione a destinazione TP/c dell'area del cimitero, per complessivi 6.384 mq

### 3.3 A3 - Il recupero del patrimonio edificato esistente

Il secondo aspetto ritenuto prioritario tra gli obiettivi che la presente Variante deve perseguire fa riferimento alla necessità manifestata, sia a livello di Amministrazione Comunale, sia dalla popolazione, di individuare delle politiche maggiormente efficaci, in grado di permettere il recupero del patrimonio edificato esistente. Saranno di seguito riportate, pertanto, le modifiche che si intendono proporre sia all'interno degli Insediamenti Urbani aventi carattere ambientale, in termini di ampliamento dei tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati al fine di ammetterne il recupero, sia alcune modifiche alle zone di trasformazione urbanistica poste in zona centrale ed infine, l'individuazione di una nuova area Tr in corrispondenza dell'area Gindro, ormai da tempo dismessa.

Ambito	Obiettivo generale	Linee d'azione	Rif. allegato A e B
Urbano	A3. Il recupero del patrimonio edificato esistente	Modifica ai tipi di intervento nelle zone IUA	13, 25a
		Area Gindro	4
		La riqualificazione delle aree centrali	15

#### 3.3.1 Modifica ai tipi di intervento nelle zone IUA

Allegato 25a, Allegato 13

Alla luce di specifiche richieste e con l'obiettivo di addivenire ad una reale e concreta valorizzazione del patrimonio edificato esistente, all'interno degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale, la Variante propone la modifica ai tipi di intervento ammissibili su alcuni fabbricati le cui condizioni di abbandono e degrado rendono necessari interventi di riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intorno in cui si inseriscono.

#### 3.3.2 Area Gindro

Area urbanistiche BIA n. 263 (allegato 4)

Lungo la SP 1 direttissima per Lanzo, si estende un'area a destinazione artigianale, attualmente dismessa, su cui insistono due fabbricati principali e un fabbricato destinato a centrale idroelettrica, attualmente in funzione. Dal punto di vista ambientale il sito in oggetto si caratterizza per un andamento morfologico costituito da parti pianeggianti, su cui insistono i due fabbricati principali, interrotte dalle incisioni del Canale della Mandria che attraversa longitudinalmente l'area e del Canale di Druento che costituisce il confine est dell'ambito; data la presenza dei corsi d'acqua il PRGC vigente individua le aree confinanti quale zona agricola di salvaguardia ambientale, in cui vengono riconosciuti importanti valori ecosistemici. Dato l'andamento orografico, il.

Le valutazioni compiute al fine di delineare il recupero dell'ambito hanno da un lato riguardato la necessità di ripristinare, sia dal punto di vista urbanistico sia da quello ambientale l'area, proponendo l'individuazione di un SUE che preveda:

- la definizione di un'area di trasformazione (zona TR) sulla porzione di territorio pianeggiante posta lungo la viabilità principale ove potranno essere eseguiti interventi di ristrutturazione urbanistica atti a definire nuove funzioni e forme a questa porzione di territorio;
- l'individuazione di una zona di compensazione ambientale (zona VCE), sul retro dell'area TR.

Le restanti porzioni di territorio, attualmente disciplinate nell'area urbanistica BIA n. 263 rimarranno in parte invariate e in parte riconosciute, per la porzione su cui insiste la centrale elettrica in zona TP/t per impianti tecnologici.

In considerazione delle variazioni proposte, si riportano i seguenti parametri:

PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.	SF (mq)	Area urb.	ST (mq)	IT
BIA 263	19.218	Perimetro SUE	9.480	0,30
		di cui		
		TR	6.962	
		VCE	2.364	
		BIA	5.213	
TP/t	4.040			

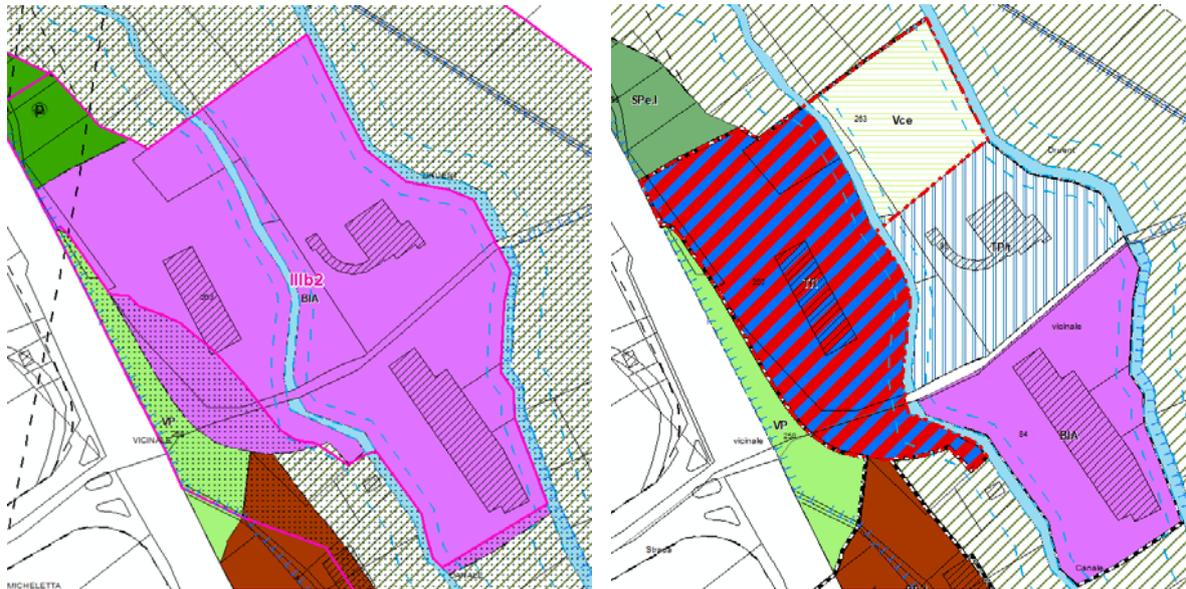


Figura 14: estratto tav. P2.3/1PRGC vigente, a destra Proposta Tecnica Progetto Preliminare



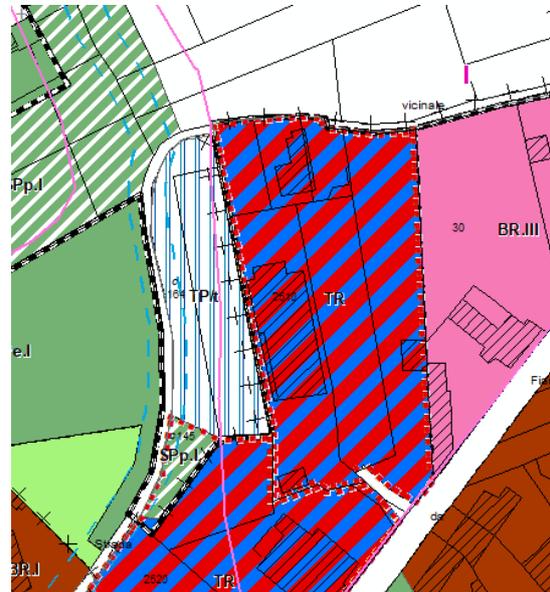
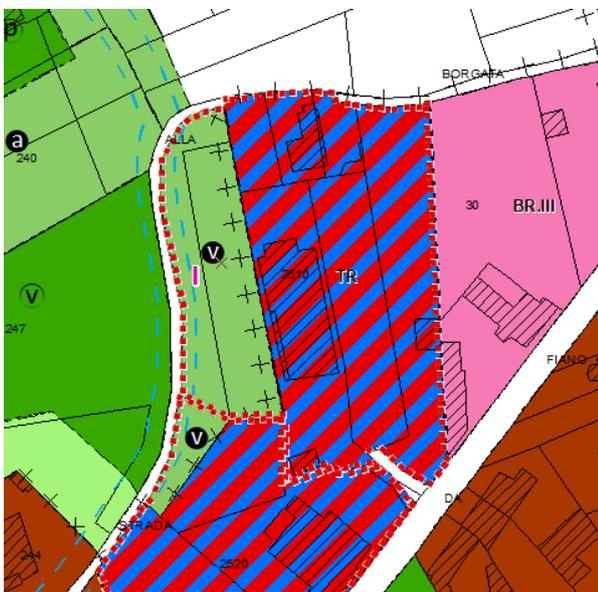
In sede di predisposizione dello strumento urbanistico individuato per la trasformazione dell'area dovrà prevedersi idonea sistemazione della viabilità di accesso dalla SP1 da concertarsi con l'ente gestore; si dovrà inoltre prevedere la definizione di un progetto agronomico per l'attuazione degli interventi compensativi previsti sull'area VCE.

### 3.3.3 La riqualificazione delle aree centrali

#### Area urbanistica TR n. 1 (Allegato 15)

Il progetto urbanistico del Piano vigente prevede all'interno dell'area di trasformazione soggetta a SUE la realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta delle acque, attualmente prevista sull'area a servizi in progetto all'interno del SUE. Con la presente Variante si propone di mantenere immutata la localizzazione della vasca, che sarà sistemata su una superficie di 1.791 mq, prevedendone la classificazione a destinazione TP/t, escludendola dal perimetro del SUE. A tale proposito, al fine di mantenere immutate le capacità edificatorie dell'area TR/01 si è provveduto a modificare l'indice territoriale, come emerge dalla tabella di seguito riportata.

PRGC vigente				Proposta Variante Strutturale 1			
Area urb.	ST (mq)	IT (mq/mq)	c.i.r.t.	Area urb.	ST (mq)	IT (mq/mq)	c.i.r.t.
TR1	6.483	0,30	30	TR 1	4.692	0,41	30
				TP/t	1.791	-	-



#### Area urbanistica Tr n. 2 (modifica scheda d'area)

Le modifiche perseguite con la variante riguardano le disposizioni relative alla dismissione degli standard pubblici che dovranno essere ceduti o assoggettati all'uso pubblico a seguito degli interventi di riqualificazione previsti dal piano vigente. In particolare le aree per servizi pubblici, dovranno essere funzionali alla realizzazione di un percorso verde ciclopedonale di collegamento tra via Cafasse e piazza Borla e lungo via Cafasse si prescrive la realizzazione della fermata del trasporto pubblico extra-urbano.

### 3.4 A4 - Le aree per servizi pubblici

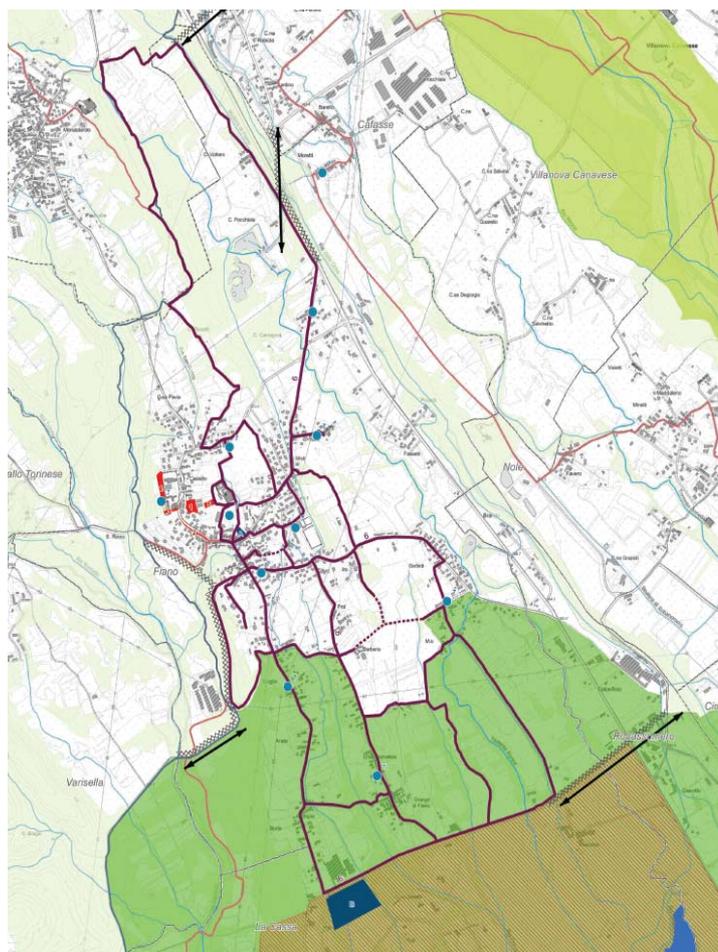
Tra gli obiettivi posti alla base della presente Variante Strutturale vi è la necessità di ripensare ad alcuni tasselli che compongono la città pubblica di cui il territorio comunale è dotato. In particolare si intende aggiornare le previsioni di piano andando ad individuare nuove aree a servizi, ove le dinamiche territoriali in atto ne sottolineano una carenza, provvedendo contestualmente al ripensamento di altre porzioni di territorio ove le previsioni non sono state attuate.

Come emerge dalla tabella di seguito riportata, le linee d'azione definite riguardano da un lato l'individuazione di limitate porzioni di territorio da destinare a servizi al fine di dare compimento al progetto denominato *Comunità e paesaggio*, di cui di seguito, e dall'altro la puntuale variazione di aree a servizi non attuate per cui se ne prevede la riclassificazione.

Ambito	Obiettivo generale	Linee d'azione	Rif. allegato A e B
Urbano	A4. Le aree per servizi	Il progetto dei micro parchi	23, 5, 8, 9, 6, 32
		Ridefinizione delle aree per servizi pubblici	19, 21, 7

#### 3.4.1 Il progetto dei micro parchi

L'Amministrazione Comunale ha dato incarico per la definizione di uno studio di fattibilità al fine di definire le prospettive di intervento possibili per la valorizzazione e fruizione del patrimonio paesaggistico del territorio comunale. Il progetto, denominato *Comunità e paesaggio – Valorizzazione e fruibilità del patrimonio paesaggistico del territorio comunale*, i cui contenuti e obiettivi si posizionano su un livello complementare alle strategie di sviluppo locale in corso di elaborazione e di attuazione nell'area di riferimento<sup>3</sup>, si articola in una visione strategica, attraverso il posizionamento di Fiano all'interno delle reti cicloturistiche esistenti e in progetto e in una visione attuativa, fornendo all'Amministrazione la descrizione tecnico-economica-procedurale delle singole azioni individuate, da recepire nella programmazione degli interventi pubblici. Come emerge dall'immagine riportata, estratta dallo studio di fattibilità, oltre ad aver individuato i percorsi ciclabili esistenti e le parti in progetto, lo studio individua alcuni luoghi di riferimento identitario e di aggregazione per valorizzare le borgate rurali e sostenerne la vivibilità e l'attrattività; sono così state identificate piccole aree per servizi da organizzare come spazi pubblici a verde con arredo ed attrezzature urbane.



<sup>3</sup> Interreg Alcotra – Piter Graies, Piano di Sviluppo Locale GAL

Dal punto di vista urbanistico, l'Amministrazione Comunale, ha pertanto inteso individuare alcune porzioni di territorio, classificandole come aree a servizi pubblici, ove saranno realizzati i micro parchi, ossia una rete di luoghi e connessioni leggere a servizio della popolazione come elementi di aggregazione sociale e opportunità di svolgere attività *outdoor*. Al fine di ammettere l'attuazione di quanto previsto dallo studio di fattibilità si è pertanto operato attraverso:

- Individuazione di nuove aree a servizi, per complessivi 659 mq, come emerge dalla tabella che segue;

PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.		Area urb.	Superficie (mq)	Rif. allegato
EE		SPp.I n. 267	48	23
EE		SPp.I n. 212	42	5
l/br		SPp.I n. 301	106	8
EE		SPp.I n. 175	462	9
<b>TOTALE</b>			<b>659</b>	

- Variazioni della localizzazione dei sedimi da assoggettare all'uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi, come nel caso dell'area urbanistica Cr.II n 85 (cfr. all. A6), sita in località San Firmino, ove si è provveduto a spostare la previsione di cessione lungo la viabilità principale, riducendone sensibilmente l'estensione;

PRGC vigente		Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.	Superficie (mq)	Area urb.	Superficie (mq)	Rif. allegato
Cr.II n. 85	255	SPp.I	209	6

- Attribuzione di carattere prescrittivo alla localizzazione delle aree a servizi da cedere a seguito dell'attuazione dell'area CR.III n. 2010 (cfr. allegato 32). In sede di attuazione del SUE si è previsto, all'interno dell'elab. P3.1 Norme Tecniche di Attuazione - Schede d'Area la dismissione del sedime riportato in cartografia per complessivi 489 mq, la restante quota di standard eventualmente dovuta a seguito della trasformazione potrà essere reperita all'interno del lotto.

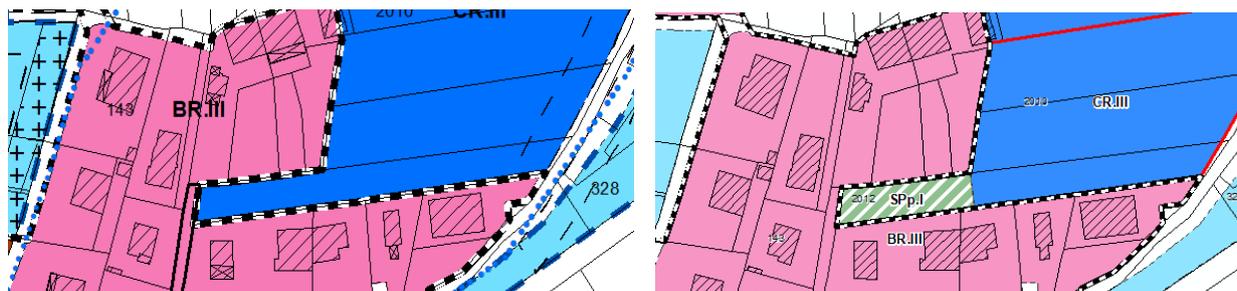


Figura 15: a sinistra PRGC vigente, a destra PTTP Variante Strutturale 1.

### 3.4.2 Ridefinizione delle aree per servizi pubblici

A seguito dello sviluppo dei contenuti della presente Variante, si è reso necessario ridefinire alcune previsioni del Piano Vigente, con riferimento particolare all'individuazione di nuove aree a standard pubblico e conseguentemente il ripristino a destinazione agricola di altre aree a servizi non attuate e non ritenute più idonee al soddisfacimento del fabbisogno pubblico.

Con riferimento alle aree a servizi non attuate e suscettibili di trasformazione, in questa sede si propone il cambio di destinazione d'uso delle seguenti aree:

PRGC vigente	Proposta Variante Strutturale 1		
Area urb.	Area urb.	Superficie (mq)	Rif. allegato
SPp.I n. 299	IUA	-62	19
SPp.I n. 97	Br.I n. 74	-279	21
SPp.I n. 301	IUA	-115	7
TOTALE		-456	

Come emerge dalla tabella, a seguito delle variazioni proposte, si registra un decremento di aree per servizi pari a 456 mq.

### 3.5 B1 - Le reti della mobilità sostenibile

Come in precedenza anticipato, l'Amministrazione comunale sta portando avanti la definizione di un progetto per la valorizzazione del proprio territorio, attraverso l'implementazione dei percorsi ciclabili. Lo studio di fattibilità intende definire, valorizzare ed organizzare una rete di percorsi di connessione tra le zone residenziali delle borgate e il nucleo centrale basata sui tracciati dei sentieri e delle strade rurali storiche e legata agli itinerari outdoor di lunga percorrenza. Contestualmente, si intendono realizzare luoghi di riferimento identitario e di aggregazione per valorizzare le borgate rurali e sostenerne la vivibilità e l'attrattività; a tale proposito si sono individuate alcune aree a servizi, progetto micro parchi, che, come detto in precedenza si configurano come piccole aree per servizi da organizzare come spazi pubblici a verde con arredo ed attrezzature urbane.



### 3.6 C1 - La sostenibilità ambientale della Variante Strutturale n. 1

A livello di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, si sono posti gli obiettivi necessari alla sostenibilità delle scelte di pianificazione in questa sede definiti. Si sono pertanto individuati, all'interno dello strumento urbanistico, gli elementi su cui saranno specificate le politiche ambientali, che deriveranno dal processo ambientale a cui il progetto urbanistico sarà soggetto.

In fase preliminare si è pertanto previsto l'inserimento di indici di permeabilità, nelle aree di nuovo impianto e trasformazione, si sono individuate aree per la compensazione ambientale e definita una norma atta a individuare le misure di mitigazione e compensazione ambientale da mettere in atto nelle attività di

Ambito	Obiettivo generale	Linee d'azione	Rif. allegato A e B
Ambiente	C1. La sostenibilità ambientale della Variante	Le zone VCE	22
		IPT nelle zone di nuovo impianto e trasformazione	Schede d'area
		L'invarianza idraulica	Art. 54 NTA

trasformazione del territorio.

#### 3.6.1 Le aree per la compensazione ambientale della Variante

##### Area urbanistica EE, VCE 147 (allegato 22)

L'Amministrazione Comunale ha inteso individuare un'area, localizzata a nord del concentrico, ove si potranno definire progetti per la compensazione ambientale degli interventi di trasformazione del territorio. L'area si estende su una superficie complessiva di 2.495 mq e, allo stato attuale, ha destinazione agricola; a seguito della Variante l'area sarà disciplinata come zona urbanistica VCE.

#### 3.6.2 Indice di Permeabilità Territoriale per le zone di nuovo impianto e trasformazione - IPT

Per le aree di nuovo impianto oggetto di Variante si sono definiti parametri per la permeabilità (cfr. elab. P5 Norme Tecniche di Attuazione), quale primo tassello nella più ampia cornice delle misure di mitigazione e compensazione ambientale, riportate all'art. 48 bis delle NTA.

L'inserimento dell'IPT, fissato pari al 30% della ST delle aree di nuovo impianto o trasformazione oggetto della presente Variante, si configura inoltre quale anticipazione ai contenuti del nuovo Regolamento Edilizio Tipo (approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28.11.2017) a cui il Comune di Fiano si è adeguato con approvazione del nuovo Regolamento con DCC n. 30 del 26/06/2018.

In ottemperanza a quanto disposto nel RE dette aree dovranno risultare prive di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera e pertanto se ne è prescritta la realizzazione in verde su terrapieno.

#### 3.6.3 L'invarianza idraulica

Al fine di ridurre l'impatto che le nuove costruzioni producono sulla componente suolo e con l'obiettivo di ottemperare alle disposizioni sovraordinate, si è previsto l'inserimento di una norma volta a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica". All' art. 54 punto 6 lettera c)

Acque Meteoriche viene pertanto prescritto che le portate meteoriche siano valutate in funzione del grado di impermeabilizzazione dell'area interessata. Il progetto dovrà valutare: le condizioni di impermeabilizzazione *ante- e post-operam*; le eventuali possibilità di smaltimento in fognatura o in corsi d'acqua; le condizioni stratigrafiche locali e la permeabilità dei terreni superficiali nonché la fattibilità di sistemi di smaltimento nel sottosuolo; i sistemi e le opere per la raccolta, la laminazione e lo smaltimento con relativo dimensionamento.

### 3.7 Le modifiche all'apparato normativo del PRGC

Con la presente Variante Strutturale si propongono modifiche ed integrazioni all'apparato normativo del Piano vigente. Nello specifico in alcuni casi si tratta di integrazioni ad articoli già contemplati nelle NTA, in altri si sono dovuti inserire nuovi articoli al fine di mantenere l'organicità del testo.

Di seguito sono elencati gli articoli per cui si sono previste integrazioni, e in particolare:

- Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale, definizioni e prescrizioni generali. L'integrazione proposta riguarda l'inserimento dei riferimenti di approvazione del nuovo RE e della sospensione prevista all'art. 137 del medesimo; si è inoltre inserita, al comma 16, la definizione di Progetto Unitario di Coordinamento degli Insediamenti previsto al fine di agevolare l'attuazione di alcune previsioni urbanistiche e, al comma 17, la definizione di Perimetro del Centro abitato secondo quanto disposto all'art. 12 LR 56/77 e s.m.i.;
- Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i. A seguito delle innumerevoli richieste di rendere maggiormente agevoli le operazioni necessarie all'attuazione delle aree soggette a SUE, all'interno di detto articolo si ammette la possibilità di formare più S.U.E., laddove le Schede d'area lo consentano espressamente, mediante formazione di un "Progetto Unitario di Coordinamento degli Insediamenti", da effettuarsi a carico del privato proponente il primo S.U.E. purché questo risulti esteso ad almeno un terzo della St dell'area urbanistica, con una superficie minima pari a 2.000 mq. L'approvazione del Progetto di Coordinamento, avverrà con l'approvazione del primo S.U.E.. Tale possibilità è stata riconosciuta, a livello di Scheda d'area ai PEC n. 4 e 10.  
Nel medesimo articolo si è provveduto ad integrare la normativa di PRGC alle recenti disposizioni in materia di commercio e di pubblici esercizi.
- Art. 8 Destinazioni residenziali. Si è provveduto ad integrare, tra le destinazioni residenziali quelle attualmente ammesse dalla l.r. 13/2017 Disciplina strutture ricettive extra-alberghiere.
- Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio(tr). Analogamente a quanto sopra si è integrata la norma con le destinazioni previste dalla l.r. 5/2019 in materia di Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e turismo itinerante.
- Art. 13 Riferimenti legislativi. All'interno di questo articolo si è provveduto ad aggiornare i tipi di intervento ammessi, così come modificati nella normativa nazionale e regionale di settore.
- Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale – I.U.A. Si è inserita una prescrizione specifica per Fabbricato 254 al fine di prevedere l'assoggettamento all'uso pubblico di 3 posti auto lungo la via Borla a seguito degli interventi di RE.A previsti. Tale integrazione si è resa necessaria a seguito dell'eliminazione del PdR, di cui al precedente cap. 3.1.2 (allegato 28).
- Art. 28 Prescrizioni per la zona residenziale satura di impianto unitario – BR.II Viene ammessa la possibilità, peraltro già contemplata per le altre zone residenziali consolidate, di realizzare manufatti accessori, soggetti al rispetto delle prescrizioni operative di cui all'art. 44 delle NTA.

- Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente saturata – BR2.III per queste porzioni di territorio il Piano ammette la possibilità di realizzare ampliamenti “una tantum” pari al 20% della SUL esistente, limitatamente agli edifici mono e bi-familiari a destinazione prevalentemente residenziale. Per quei fabbricati per cui non sussistono le possibilità fisiche all’ampliamento, per il rispetto delle confrontanze o delle distanze dai confini, e non risulta ammissibile il recupero dei sottotetti di cui alla LR 21/98, al comma 6 del medesimo articolo, viene data la possibilità di realizzare l’ampliamento attraverso l’elevazione delle falde del tetto fino al raggiungimento dell’altezza minima, per il soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari già insediati. Con la presente Variante si intende ammettere tali interventi, non per “*il soddisfacimento dei nuclei familiari già insediati*”, bensì intendere tali interventi per il miglioramento delle condizioni igienico-funzionali del fabbricato, assimilando quanto prescritto al comma 6 con quanto riportato al comma 4 del medesimo articolo. Con l’occasione si provvede a correggere alcuni refusi presenti nell’articolo.
- Art. 30 Prescrizioni per la zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale - BR.IV. Attualmente il Piano rimanda alla definizione di uno strumento urbanistico esecutivo per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, rendendo così difficilmente attuabili le previsioni di recupero dei nuclei rurali di impianto originario previsti dal PRGC vigente. Si è così provveduto a rendere obbligatoria la stesura di un SUE solo per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo A, demandando gli altri interventi al rilascio di titolo abilitativo diretto.
- Art. 31 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato in ambito urbano – VP. L’integrazione normativa proposta è conseguente all’individuazione dell’area VP n. 113 (cfr. cap. 3.2.2 e allegato 24) all’interno della zona pre-Parco; nello specifico si intende unicamente ammettere, con il riconoscimento dell’area VP n. 113, la possibilità di realizzare recinzioni a giorno, escludendo la realizzazione di eventuali manufatti accessori invece ammessi all’interno delle zona urbanistica VP.
- Art. 32 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I Inserito il comma 5 per la definizione delle prescrizioni operative per l’attuazione dell’area Cr.I n. 2111
- Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III La Variante inserisce le indicazioni necessarie all’attuazione dei Progetti Unitari di Coordinamento degli Insediamenti delle aree di nuovo impianto soggette a strumento esecutivo.
- Art. 40 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti – IC. Le modifiche proposte riguardano l’aggiornamento ai riferimenti normativi che regolano le zone per la distribuzione di carburanti
- Art. 41 Prescrizioni per la zona agricola posta all’esterno dell’Area attrezzata” e della “zona di pre-Parco” – EE, EE/at, EE/int, EE/sa. L’integrazione proposta definisce specifiche prescrizioni per la realizzazione di serre mobili.
- Art. 42 Prescrizioni per il territorio sottoposto al Piano d’Area del Parco Regionale La Mandria (ZS, W, n°3, l/br, l/ua, F/bia, e.r.i., e.a.i, EE/p, EE/sap, Corridoi ecologici e paesaggi da preservare). La modifica ha riguardato le prescrizioni attualmente vigenti per gli interventi di recupero nelle aree l/br e per le nuove costruzioni
- Art. 43 bis Zona destinata ad attività (pubbliche, private o di enti) di interesse collettivo – TP. Tra le modifiche proposte in questa sede vi è il riconoscimento di una zona urbanistica propria per la classificazione e disciplina delle zone private o pubbliche di interesse collettivo per l’erogazione di servizi tecnologici e cimiteriali.
- Art. 44 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali e manufatti accessori, tettoie e dehors. L’integrazione proposta riguarda la possibilità di realizzare, all’interno degli spazi pertinenziali aree per il gioco bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine,

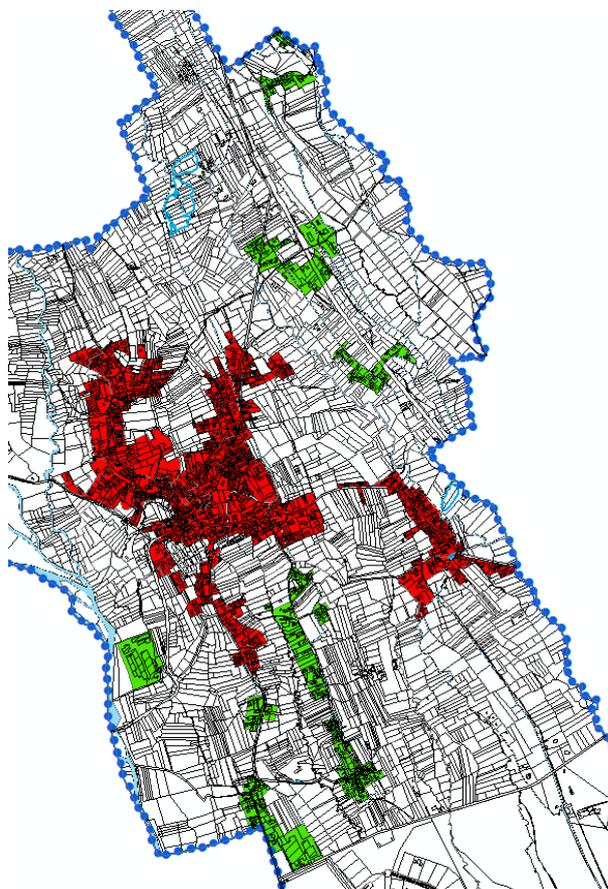
campi da tennis, etc., analogamente a quanto già ammesso nelle zone VP, nel rispetto dei limiti fissati dal medesimo art. 44.

- Art. 44 bis Prescrizioni per la realizzazione di manufatti accessori in zona EE da persone non titolari di azienda agricola Al fine di ottenere una maggiore qualificazione del paesaggio agricolo, in risposta ad effettive necessità manifestate da parte della cittadinanza, la presente Variante prevede la possibilità di realizzare piccoli manufatti accessori per il ricovero di attrezzi agricoli funzionali alla coltivazione di fondi, da parte di soggetti non agricoltori a titolo principale. Tali manufatti, da realizzarsi esternamente alle aree soggette a vincolo paesaggistico, esternamente alle fasce di rispetto (cimiteriali, viabilità ecc.) e fatte salve le disposizioni normative relative alla pericolosità geologico-idraulica del territorio, dovranno essere realizzate secondo il “progetto tipo” redatto a cura dell’Ufficio Tecnico. In assenza di tali disposizioni, la norma definisce le caratteristiche tipologiche che dovranno essere rispettate nella progettazione dei manufatti. Al fine di evitare la proliferazione incontrollata di tali opere, si ammette la realizzazione di un solo manufatto per fondo coltivato e comunque di un solo fabbricato per proprietà.
- Art. 48 Aree di interesse paesistico-ambientale. All’interno del comma 1, lettera a) si è provveduto a riportare una norma già vigente, ma attualmente contenuta nell’art. 53, che prescrive, lungo i corsi d’acqua superficiali e alle linee di drenaggio in genere, azioni di qualificazione ed eventuale ripristino dei filari arborati presenti lungo il sistema idrografico, evitando tagli che possano creare scopertura forestale del terreno.
- Art. 48bis – Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale. Si riportano in questo articolo le disposizioni a cui si dovrà ottemperare in sede di progettazione esecutiva delle opere, al fine di ridurre gli impatti generati dalla trasformazione, mitigarne gli effetti e individuare le misure per la compensazione.
- Art. 53 Fasce di rispetto dei corsi d’acqua e loro utilizzazione e sistemazione. Aggiornamento della normativa
- Art. 54 Vincolo idrogeologico, idoneità all’utilizzazione urbanistica sotto l’aspetto geologico. Aggiornamento della normativa alle ultime disposizioni contenute nella DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”.
- Art. 58 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C. L’integrazione proposta riguarda la possibilità per la Amministrazione comunale, peraltro già ammessa per le opere di urbanizzazione primaria, qualora sussistano le condizioni di pubblica utilità, di attivare le procedure per la cessione anticipata delle aree a standard previste dal P.R.G.C., ed inserite all’interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata o a Permesso di Costruire Convenzionato. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione o delle aree a standard si configura come attuazione parziale ed anticipata del S.U.E. di iniziativa privata o del Permesso di Costruire Convenzionato.

## 4 Contenuti della Variante Strutturale derivanti da normative sovraordinate

### 4.1 Il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 LR 56/77 e s.m.i.

Gli elaborati della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare contengono la perimetrazione dei centri abitati, in particolare nelle NTA all'art.4 comma 17 è stata riportata la definizione del "Perimetro del centro abitato" e le tavole di Progetto contengono la delimitazione del suddetto perimetro. Nello specifico sugli elaborati grafici della Variante è stata riportata la perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art.12, comma 2, numero 5 bis della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/13 e dalla L.R. 17/13 e disciplinato all'art. 81 della stessa Legge Urbanistica Regionale. La perimetrazione di cui sopra è rappresentata su tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 e sarà oggetto di condivisione all'interno della Prima Conferenza di Copianificazione.



Nell'immagine si riportano con il colore rosso, la perimetrazione dei centri abitati, e con il colore verde la perimetrazione dei nuclei abitati.

### 4.2 L'analisi delle aree dense, di transizione e libere

Con riferimento al sistema insediativo, le tematiche relative al contenimento del consumo di suolo e alla "gestione" dello *sprawling* hanno assunto particolare considerazione normativa all'interno del PTC2. Il perseguimento di tali obiettivi, trova riferimento specifico all'art. 11, comma 1 lettera e) della L.R. 56/77 e s.m.i., nelle norme del PTR e nell'apparato normativo del PTC2 (Titolo II - Sistema Insediativo - CAPO I - Regole generali per limitare il consumo di suolo libero). In particolare l'art. 15 il PTC2 prescrive che "[...] Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti "costruiti" - "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato".

All'art. 16 il PTC2 definisce che:

- Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.
- Le aree di transizione sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.
- Le aree libere sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

L'individuazione delle diverse aree (vedi allegato D), definita utilizzando le linee guida della Provincia (cfr. Allegato 1: "Linee Guida - Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo" e Allegato 5: "Linee guida linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle norme di attuazione"), rappresenterà, in sede di presentazione della Variante in conferenza di pianificazione, il modello qualitativo sul quale verrà valutata la coerenza delle scelte localizzative effettuate dalla Variante.

L'analisi effettuata si struttura secondo quanto descritto nell'Allegato 5 'Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione'. Il PTCP2 richiede l'individuazione delle aree dense, libere e di transizione limitatamente alle aree di influenza della variante, con l'obiettivo di escludere nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero/non urbanizzato, di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero; tuttavia nel caso specifico si è ritenuto opportuno estendere l'analisi all'intero territorio comunale. All'interno delle suddette linee guida sono inoltre presenti alcuni studi ed elaborazioni disponibili al link [http://www.provincia.torino.it/territorio/file-storage/download/pdf/pian\\_territoriale/ptc2/suoliProvTO.pdf](http://www.provincia.torino.it/territorio/file-storage/download/pdf/pian_territoriale/ptc2/suoliProvTO.pdf) inerenti le trasformazioni territoriali nell'ambito provinciale.

A partire da tali elaborazioni e da quanto riportato all'interno dell'Allegato 5 al PTCP2 è stata elaborata la classificazione del territorio in aree dense, di transizione e libere. Di seguito, e con il supporto di appositi elaborati grafici, si procede ad illustrare il metodo ed i risultati ottenuti dall'analisi.

#### I Fase: analisi della densità urbana

Sulla base di quanto riportato all'interno del succitato Allegato n. 5 al PTCP2 si è proceduto all'elaborazione dell'analisi di densità attraverso il procedimento che di seguito si procede a descrivere:

- Utilizzo di base catastale aggiornata a novembre 2017.
- Discretizzazione degli edifici presenti sul territorio comunale attraverso la creazione di una griglia con celle di 5m\*5m. Come illustrato all'interno dell'estratto sotto riportato, gli edifici sono stati trasformati in una maglia poligonale costituita da quadrati di 25mq.
- Trasformazione della griglia generata in elementi puntuali: ai fini analitici è stato necessario trasformare i poligoni precedentemente ottenuti in elementi puntuali. Come si vede all'interno dell'immagine sotto riportata infatti, ogni singola cella è stata trasformata in un elemento puntuale corrispondente al centroide del relativo poligono precedentemente creato.



- Analisi di densità: le attività fino ad ora descritte hanno carattere preliminare e preparatorio all'analisi di seguito descritta. La definizione di area 'densa/di transizione/libera' è realizzata sulla base dell'esame dell'intorno di ogni singola cella/punto estratto. Ed in particolare, sulla base della quantità di 'elementi urbanizzati' (intendendo come tali le succitate celle/punti) presenti in un intorno pari a 250m a partire da ogni singolo punto. Il metodo utilizzato (Kernel density) calcola la densità degli elementi in un intorno definito degli

elementi oggetto di analisi. Concettualmente si genera una superficie curva che sovrasta ciascuna circonferenza creata attorno ad ogni singolo punto; in particolare il valore massimo di tale superficie è massimo in corrispondenza del punto centrale (origine dell'analisi) e diminuisce all'aumento della distanza dal punto centrale, fino a raggiungere un valore nullo al termine della circonferenza. Il volume generato da tale solido risulta avere lo stesso valore unitario ed indifferenziato per ciascun punto. La densità è pertanto calcolata con funzione quadratica kernel, considerando la sovrapposizione delle superfici create. Emerge pertanto un'analisi continua e soppesata come riportata nell'immagine sottostante.

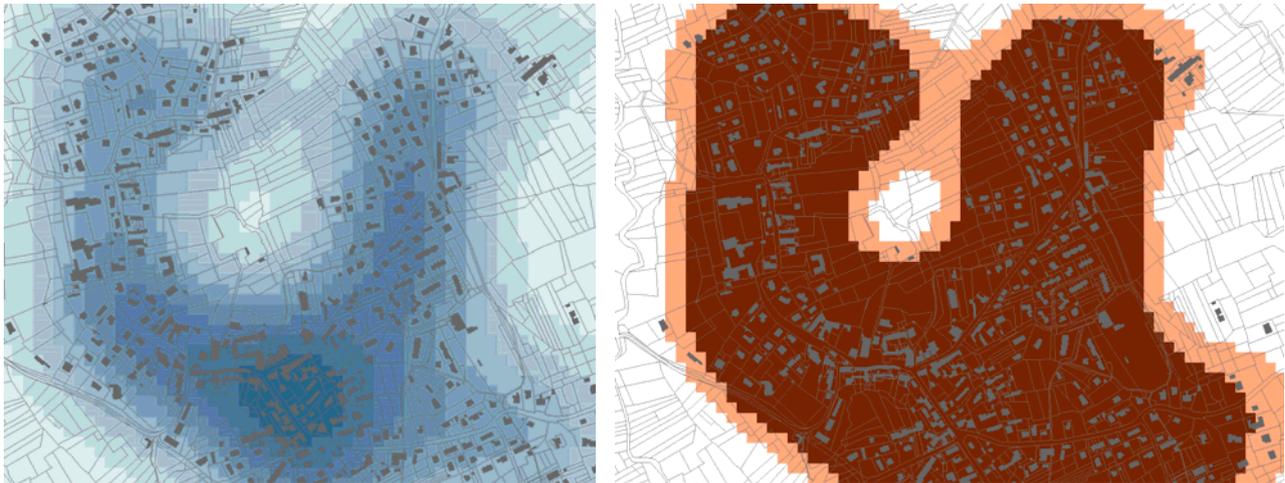


Figura 16: analisi di densità "Kernel density"

Riclassificazione dei valori

- Riclassificazione dei risultati ottenuti sulla base di quanto previsto all'interno dell'Allegato 5 al PTCP 2: l'Allegato 5 al PTCP prevede che possono considerarsi dense le aree per le quali l'analisi abbia evidenziato la presenza di almeno 76 celle/ha, di transizione se le celle urbanizzate per ettaro sono comprese tra i valori 76-40, al di sotto di 40 celle/ha le aree sono invece da considerarsi libere. L'applicazione di tali parametri all'analisi di densità su riportata genera quanto illustrato all'interno dell'immagine sopraportata (cfr. Allegato F – Perimetro del Centro abitato ai sensi dell'art. 12 LR 56/7 e analisi delle aree dense, di transizione e libere, ai sensi dell'art. 15 del PTC2)

L'area 'densa' caratterizzata dal colore rosso ricomprende la sola porzione di territorio corrispondente al nucleo storico e territori limitrofi, mentre il resto del territorio urbanizzato ricade in area di transizione, individuata con il colore rosa; la restante porzione del territorio risulta 'libera'.

Successivamente a questa prima fase, il Comune di Fiano, alla luce delle risultanze dell'analisi effettuata ed in accordo a quanto emergerà in sede di Conferenza di Pianificazione da parte degli Enti competenti, procederà all'individuazione delle aree di cui agli artt. 15-16 delle NTA del PTCP, al fine di verificare la coerenza dei contenuti di variante con le prescrizioni di cui ai su richiamati articoli normativi di PTCP.

#### 4.3 La salvaguardia del suolo agricolo: analisi circa il consumo di suolo

Le tematiche relative alla salvaguardia del territorio agricolo e al contenimento del consumo di suolo hanno assunto negli anni recenti sempre maggiore rilievo, in quanto il suolo viene riconosciuto quale risorsa limitata, non rinnovabile e con velocità di degrado potenzialmente molto rapide e rigenerazione estremamente lente.

Unitamente alla necessità di definire politiche atte a contenere il consumo di suolo è altrettanto necessario individuare, a livello di progettazione urbanistica, forme urbane in grado di contrastare lo "sprawling".

Relativamente al consumo di suolo, il Piano Territoriale Regionale introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati.

Infatti l'art. 31, comma 10, delle NTA del PTR dispone che gli strumenti di pianificazione non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti per ogni quinquennio.

Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all'approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti.

Il valore del 3% fissato dal PTR quale quota massima di suolo che può essere consumato in cinque anni, è pertanto il parametro su cui deve essere verificato il progetto urbanistico della presente Variante.

In assenza di disposizioni regionali circa il metodo da utilizzare per il calcolo del consumo di suolo, si è quantomeno ricercato, all'interno degli strumenti messi a disposizione dalla Regione, la definizione di un lessico condiviso.

Nello schema che segue e nel relativo allegato grafico si sono pertanto utilizzati i termini individuati nel glossario del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" per consentire la valutazione complessiva delle porzioni di territorio "consumate" in modo reversibile o irreversibile dal progetto di Piano.

Nello specifico si è fatto riferimento a:

- Consumo di suolo da superficie urbanizzata CSU: suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali;
- Consumo di suolo da superficie infrastrutturata CSI: suolo trasformato per la realizzazione di superfici infrastrutturate a discapito di usi agricoli o naturali;
- Consumo di suolo irreversibile (CSCI), considerando come tale la sommatoria della superficie urbanizzata (CSU) e della superficie infrastrutturata (CSI);
- Consumo di suolo reversibile (CSR) suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.).

Al fine di valutare il consumo di suolo introdotto dal progetto urbanistico proposto dalla Variante, è necessario operare il confronto con i valori derivanti dallo strumento urbanistico vigente. Alla luce delle definizioni soprariportate si è pertanto riconosciuto come:

##### A. PRGC VIGENTE

CSU - sommatoria delle superfici fondiari dei tessuti consolidati esistenti e delle zone di nuovo impianto e completamento non oggetto della presente Variante;

CSI - sommatoria delle superfici occupate dalle infrastrutture viarie esistenti

CSR - sommatoria delle superfici territoriali delle aree per servizi non costruite, zone per il verde, e i parcheggi; zone a verde privato Vp

#### B. Proposta Tecnica Progetto Preliminare

CSU - sommatoria delle superfici fondiariae o territoriali delle zone di nuovo impianto a destinazione residenziale Cr.I, Cr.II e Cr.III previste dalla Variante Strutturale o oggetto di modifica;

CSI - sommatoria delle superfici occupate dalle infrastrutture viarie in progetto;

CSR - sommatoria delle superfici in progetto non costruite a destinazione a servizi per il verde e i parcheggi; zone a verde privato Vp;

Pertanto, sulla base dei criteri sopra esposti si è proceduto, prima a quantificare il consumo di suolo del PRGC vigente e successivamente a dimensionare il consumo di suolo previsto a seguito dell'attuazione del progetto urbanistico della Variante Strutturale n. 1.

PRGC vigente		
CSU	1.280.234	mq
CSI	184.955	mq
<b>CSUI</b>	<b>1.465.189</b>	<b>mq</b>

Variante Strutturale n.1		
CSU	32.446	mq
CSI	0	mq
<b>CSUI</b>	<b>32.446</b>	<b>mq</b>

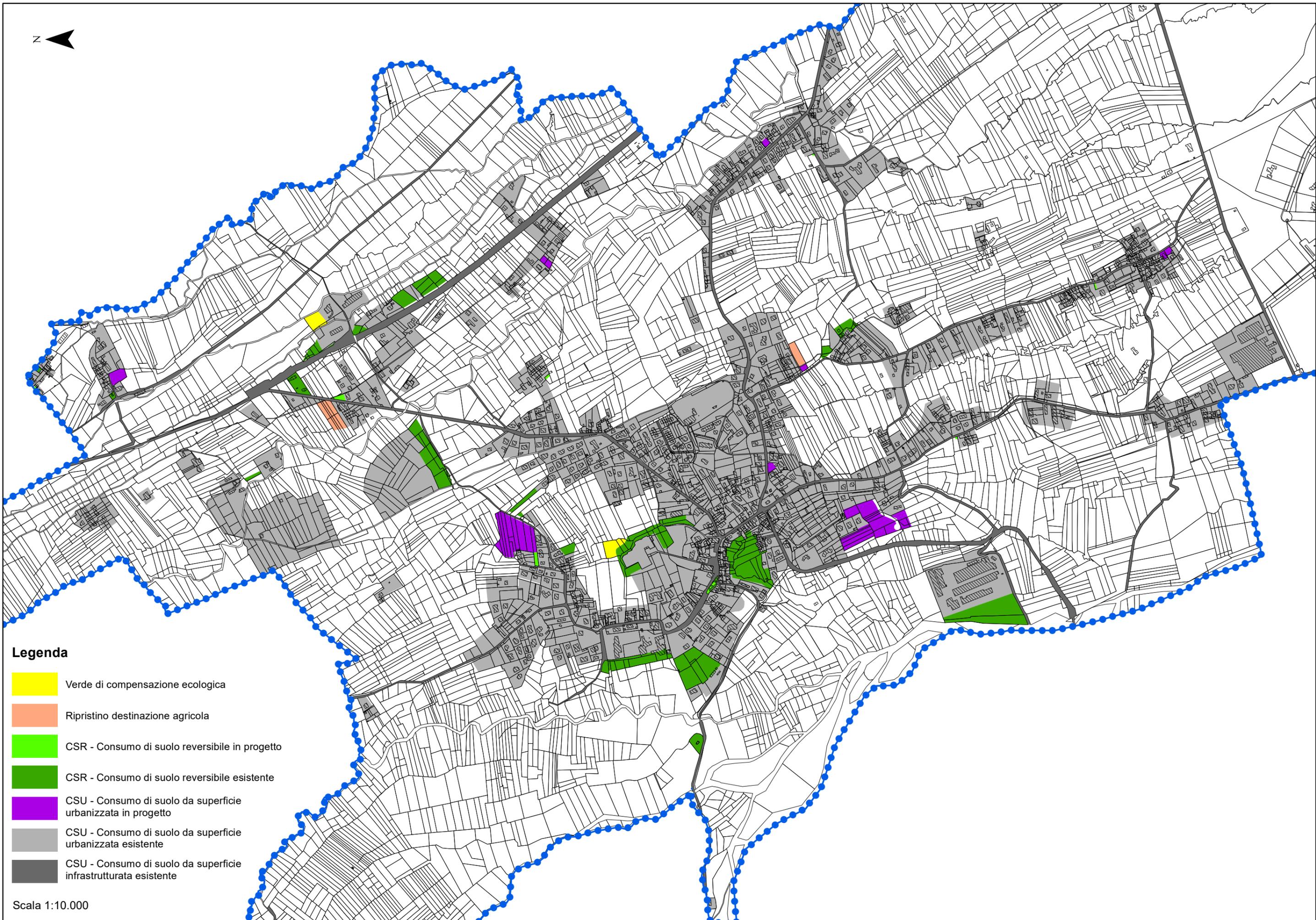
Il valore, espresso in mq di superficie, su cui dimensionare il consumo di suolo irreversibile ammesso dall'art. 31 del PTR, secondo quanto definito dal Monitoraggio del Consumo di Suolo, è la sommatoria delle superfici urbanizzate (CSU) e delle superfici infrastrutturate (CSI) presenti sul territorio comunale.

Alla luce di tali premesse si riporta pertanto, la verifica dei parametri:

Verifica art. 31 PTR	
Valore soglia	Superficie CSUI massima ammessa
3% CSUI PRGC vigente	43.996 mq

Superficie CSUI Variante Strutturale 1	Valore di progetto
32.446 mq	2,35%

Come emerge dalla tabella precedente, sulla base dei criteri fissati percentuale di suolo consumata in modo irreversibile, a seguito dell'attuazione del progetto di Piano, risulta pari al 2,35%, rispettando le disposizioni dell'art. 31 del PTR.



**Legenda**

-  Verde di compensazione ecologica
-  Ripristino destinazione agricola
-  CSR - Consumo di suolo reversibile in progetto
-  CSR - Consumo di suolo reversibile esistente
-  CSU - Consumo di suolo da superficie urbanizzata in progetto
-  CSU - Consumo di suolo da superficie urbanizzata esistente
-  CSU - Consumo di suolo da superficie infrastrutturata esistente

Scala 1:10.000

## 5. Il dimensionamento della Variante Strutturale 1

### 5.1 La Capacità insediativa residenziale prevista dalla Variante Strutturale 1

La capacità insediativa residenziale teorica assunta dal P.R.G.C. vigente, è pari a 3.469 abitanti.

Lo standard abitativo utilizzato, al fine di dimensionare la presente Variante, in continuità a quanto disposto dal PRGC vigente, è pari a 45 mq/ab (135 mc/ab). La bassa densità rappresenta una scelta di Piano volta a mantenere la struttura complessiva dell'insediamento esistente da cui sono quindi derivati indici fondiari pari quasi ovunque a poco meno dello 0,7 mc/mq per le aree di nuovo impianto.

Le modifiche della presente Variante Strutturale n. 1 che generano variazioni alla capacità insediativa del Piano vigente risultano essere di seguito esplicitate.

Intervento	allegato	PRGC VIGENTE					PTPP					Variazione SLP	Variazione c.i.r.t.
		ST	IT	SLP	IUR	c.i.r.t.	ST	IT	SLP	IUR	c.i.r.t.		
PEC 10	31,29	17.077	0,20	3.415	45	76	14.341	0,20	28.68	45	64	-547	-12
CR.I 2111	31						1.326	0,35	464	45	10	464	10
SP.p.I n. 416	16						313	0,35	110	45	2	110	2
l/br n. 214	30	5.268	0,14	738	45	16	4.879	0,14	683	45	15	-54	-1
l/br n. 221	30						773	0,14	108	45	2	108	2
CR.I 15	14						540	0,22	119	45	3	119	3
CR.II. 152	20						774	0,24	186	45	4	186	4
CR.I n. 153	26						428	0,22	94	45	2	94	2
CR.I n. 314	18	2.112	0,22	465	45	10	1.322	0,22	291	45	6	-174	-4
<b>TOTALE</b>		<b>24.457</b>		<b>4.618</b>		<b>103</b>	<b>24.696</b>		<b>4.923</b>		<b>109</b>	<b>305</b>	<b>7</b>

In considerazione delle modifiche precedentemente descritte e dei dati di seguito riportati, il nuovo valore della c.i.r.t. si quantifica in:

<b>CIRT totale 3.469 ab. + 7 ab. = 3.476 abitanti</b>
---

#### 5.1.1 Verifica dei parametri di cui all'art. 21 NTA PTC2

Di seguito si provvede a verificare il rispetto dei parametri definiti dal PTC2 rispetto al fabbisogno residenziale. Preliminarmente alla verifica dei parametri di progetto si riportano i valori soglia per il rispetto delle disposizioni del Piano provinciale

Capacità insediativa residenziale teorica PRGC vigente		3.469
Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia (comma 7 art. 21)	≤5%	173
Nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica, non ancora contemplati dal PRG vigente (comma 7bis art. 21)	≤7,5%	260

Alla luce di quanto disposto dai commi sopra citati, la capacità insediativa residenziale di progetto pari a 7 abitanti teorici, risulta interamente afferente a interventi di nuova costruzione.

Come emerge dalla tabella sotto riportata i valori di progetto risultano nettamente inferiori a quelli massimi ammissibili:

c.i.r.t. PRGC vigente	Parametri art. 21	Valori massimi ammissibili ab.	Valori di progetto ab.
3.469	5%	173	7
	7,5%	260	0

## 5.2 Le aree produttive

La dotazione di aree produttive del Piano Regolatore è pari a 160.653 mq di superficie territoriale.

La presente Variante Strutturale 1 in relazione alle attività produttive prevede le seguenti variazioni:

Intervento	allegato	PRGC VIGENTE			PTPP			Variazione ST
		st	if	slp	st	if	slp	
eai n. 87	2	2.551	0,7	1.786	0	0,7	0	-2.551
BIA n. 263	4	19.218	0,7	13.453	5.213	0,7	3.649	-14.005
BIA n. 150	12	5.572	0,7	3.900	1.538	0,7	1.077	-4.034
BIA n. 117	17	517	0,7	362	0	0,7	0	-517
<b>TOTALE</b>		<b>27.858</b>		<b>19.501</b>	<b>6.751</b>		<b>4.726</b>	<b>-21.107</b>

La nuova Superficie territoriale delle aree produttive risulta pertanto essere

**ST produttiva: 160.653 mq – 21.107 mq= 139.546 mq**

## 5.3 Le aree terziarie

La dotazione di aree terziario commerciali del Piano Regolatore è pari a 2.457 mq di SLP<sup>4</sup>.

La presente Variante Strutturale 1 in relazione alle attività terziario-commerciali e turistico-ricettive, prevede le seguenti variazioni:

allegato	PRGC VIGENTE		PTPP		Variazione SLP
	destinazione PRGC vigente	slp	destinazione PTPP	slp	
10	BC n. 66	850	BR. I n. 66	0	-850
4	BIA 263	1.470	TR 3	2.844	+1.374
	<b>TOTALE</b>	<b>2.320</b>		<b>2.844</b>	<b>+524</b>

La nuova SLP delle aree terziario-commerciali risulta pertanto essere

**SLP terziaria: 2.457 mq + 524 mq= 2.981 mq**

<sup>4</sup> Dato riportato al cap. 5 Dimensionamento di Piano dell'elab. P1 Relazione Illustrativa del PRGC vigente

## 5.4 Le aree a servizi

Le modifiche introdotte con la Variante in oggetto hanno portato alle seguenti variazioni

Intervento	allegato	PRGC vigente		PTPP		Variazione (mq)
		localizzata	in ambito di SUE o PdCC	localizzata	in ambito di PdCC	
SPp.I n. 212	5	0		42		42
CR.I n. 85	6		255		209	-46
SPp.I n. 301	7	115		0		-115
SPp.I n. 301	8	0		106		106
SPp.I n. 175	9			462		462
SPp.I n. 416	16				313	313
SPp.I n. 299	19	62				-62
SPp.I n. 97	21	279				-279
SPp.I n. 267	23			49		49
TR 3	4				2.275	2.275
CR.I	29		3.415		2.868	-547
SPp.I n. 232,233,235		6384		0	0	-6384
<i>Totale</i>		<i>6840</i>	<i>3670</i>	<i>-5725</i>	<i>5.665</i>	<i>-4.186</i>

Le modifiche introdotte generano quindi la seguente modifica ai valori di piano regolatore:

Servizi residenza	PRGC vigente	Variazione Variante strutturale 1	Dati finali
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Aree localizzate	120.791	-5.725	115.066
Aree in ambito di SUE	15.304	+5665	20.969
<b>Totale</b>	<b>146.095</b>	<b>-60</b>	<b>146.035</b>

### 5.4.1 Bilancio domanda-offerta dei servizi all'interno delle aree oggetto della Variante Strutturale 1

Al fine di una corretta lettura dei dati sotto riportati, occorre premettere che il piano regolatore vigente non differenzia puntualmente i servizi destinati alla residenza, da quelli invece afferenti il produttivo. Né nel piano le aree produttive sono distinte tra aree terziario-commerciali e aree artigianali o industriali.

#### Fabbisogno di aree a servizi

- Per gli insediamenti residenziali si ha che il fabbisogno risulta essere pari a 3.476 ab. teorici x 25 mq/ab = 86.900 mq
- Il piano regolatore vigente stima il fabbisogno degli standard relativi alle attività non residenziali pari a 15.984<sup>5</sup> mq.

Che quindi complessivamente risulta essere:

$$86.900 \text{ mq} + 15.984 \text{ mq} = 102.884 \text{mq}$$

<sup>5</sup> Dato desunto dalla relazione illustrativa di PRGC vigente

Bilancio della domanda e dell'offerta dei servizi

Analizzando i dati sopra riportati, emerge che il bilanciamento tra la domanda e l'offerta delle aree per servizi risulta positivo:

$$146.035 \text{ mq (offerta)} - 102.884 \text{ mq (domanda)} = 43.151 \text{ mq}$$

Al fine di poter stimare lo standard abitativo, si ipotizza di scorporare dai 146.035 mq i 15.984 mq fabbisogno delle aree produttive, pertanto la dotazione del comparto residenziale, riferito ai 3.476 abitanti teorici, risulta essere:

$$146.035 \text{ mq (offerta totale)} - 15.984 \text{ mq (domanda produttivo)} = 130.051 \text{ mq (offerta res.)}$$

e

$$130.051 \text{ mq} / 3.476 \text{ ab} = 37,4 \text{ mq/ab}$$

valore di superiore ai minimi richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

## 5 Il procedimento ambientale

In merito alla Procedura Ambientale, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di VAS, nel caso di Varianti Strutturali occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, secondo quanto indicato dalla DGR 25-2977 del 29/02/2016 afferente “Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 (tutela ed uso del suolo)” all’Allegato 1 “disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS” lettera k.

Il comma 3 dell’articolo 3 bis della LR 56/1977 prevede che la valutazione ambientale strategica si svolga in modo integrato con le procedure di formazione e approvazione dei diversi strumenti di pianificazione, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione di soggetti competenti in materia ambientale e dalla partecipazione del pubblico.

Pertanto i contenuti e gli obiettivi della presente Variante sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS mediante la redazione del documento “Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS” contestuale all’elaborazione degli elaborati della Variante Strutturale n. 1.

Il Comune di Fiano è dotato ai sensi dell’art. 7 della L.R. 40/98 di Organo Tecnico Comunale per la VAS, nominato con DGC n. 11 del 1/01/2020.

## 6 Elaborati di piano

### 7.1 Gli elaborati modificati a seguito della Variante Strutturale 1

La Variante Strutturale n. 1 al PRGC vigente si compone degli elaborati di seguito elencati; tali elaborati sono da intendersi integralmente sostitutivi di quelli vigenti, con riferimento particolare agli elaborati urbanistici e geologico-idraulici.

#### ELABORATI URBANISTICI

<i>N. Elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
P1	Relazione Illustrativa	/
P2.2/1-2	Planimetria di progetto – Territorio	1:5.000
P2.3/1-3	Planimetria di progetto – Concentrico e Frazioni	1:2.000
P2.4/1	Planimetria di progetto – zone I.U.A.: Centro, Ghetto, Minetti	1:500
P2.4/2	Planimetria di progetto – zone I.U.A.: Barello, Aromatera, Fra, Grange	1:500
P5	Norme Tecniche di Attuazione, Schede d'Area, Tabelle Normative	/

#### ELABORATI AMBIENTALI

<i>N. Elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
VAS1	Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS	/

#### ELABORATI ACUSTICI

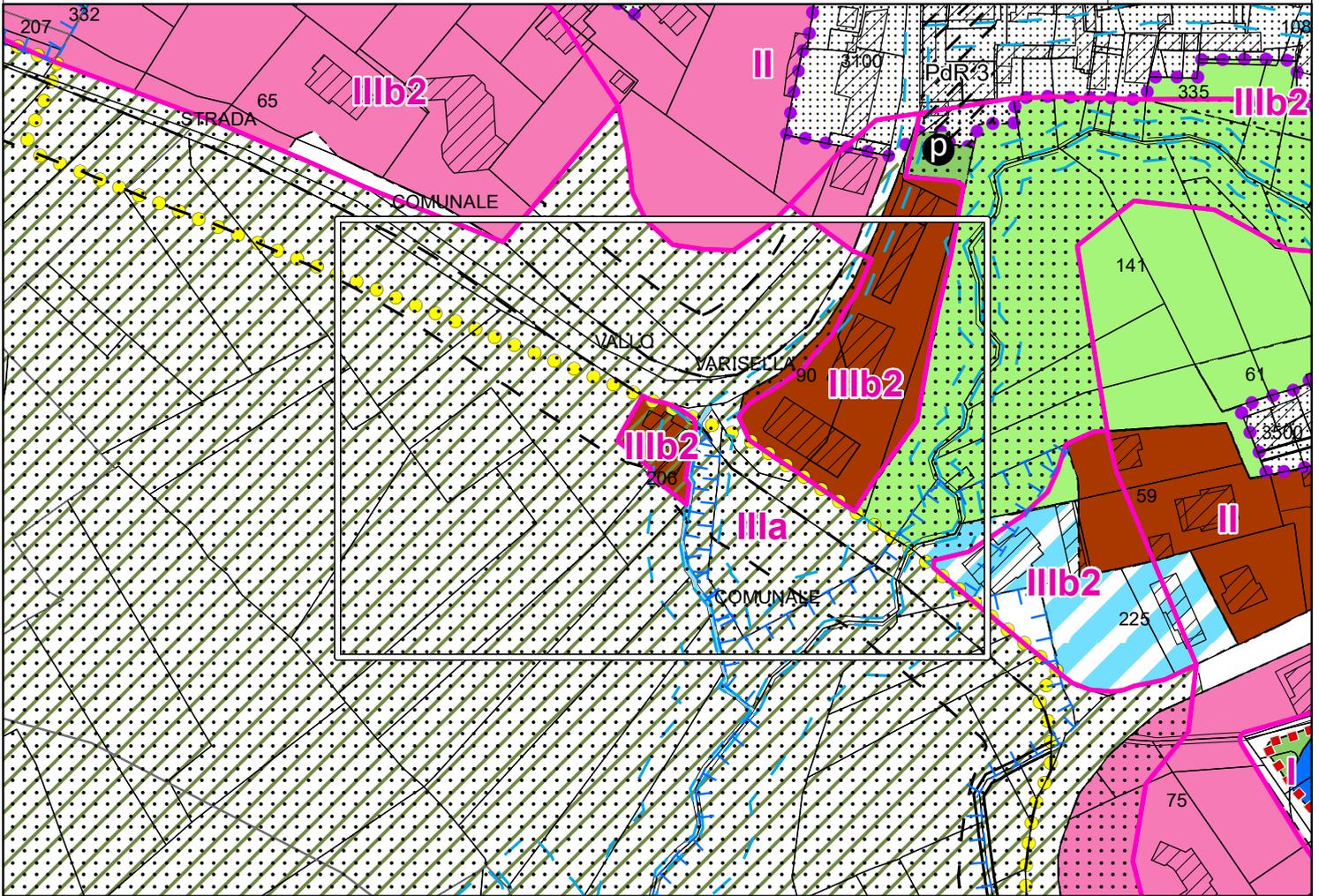
<i>N. Elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
A1	Verifica di compatibilità acustica	/

#### ELABORATI GEOLOGICO-IDRAULICI

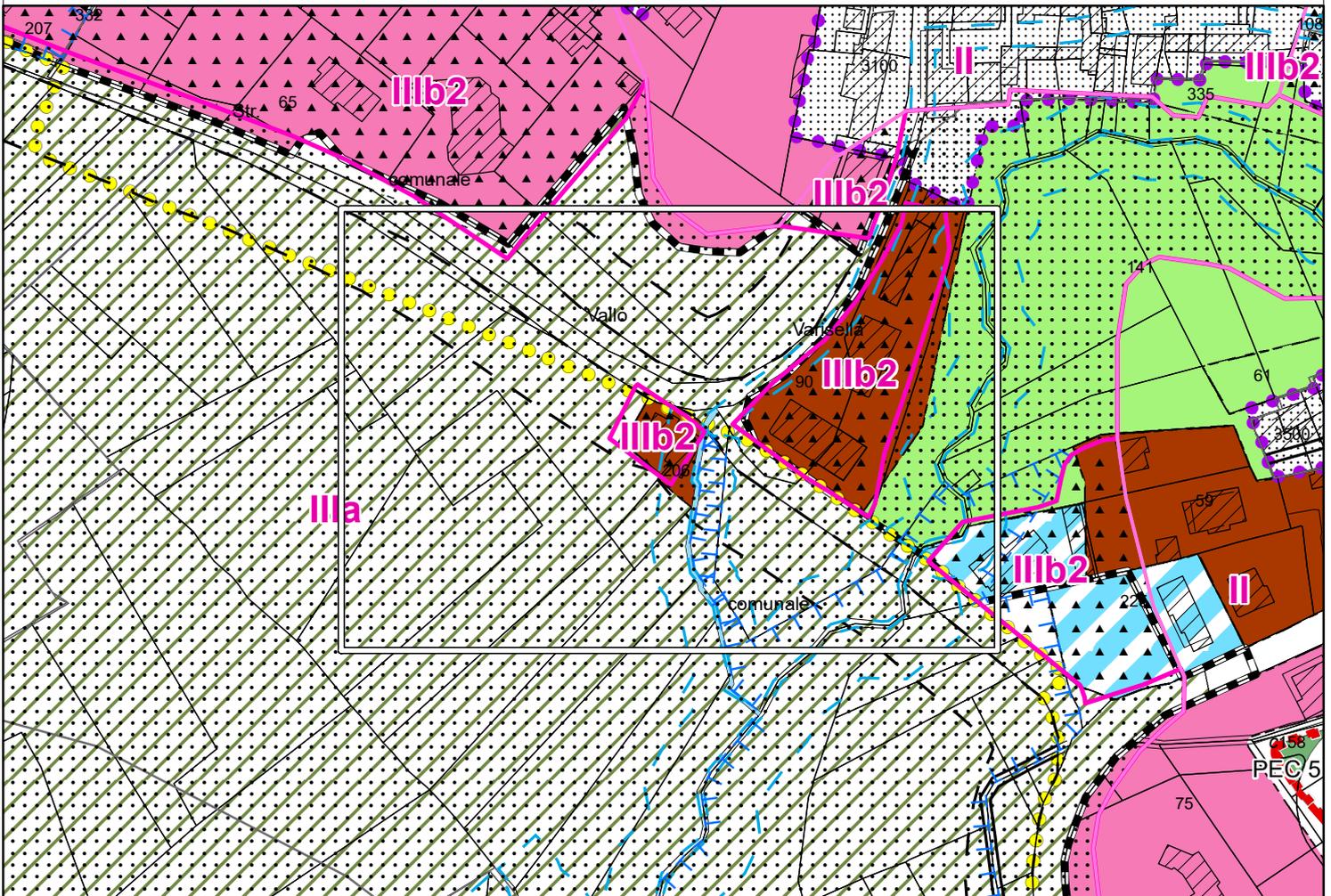
<i>N. Elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
AT 4.1	Relazione Illustrativa e Allegati	
AT4_2	Carta geologico, geomorfologica e dei dissesti	
AT4_3A	Carta dell'idrografia, idrogeologica e degli eventi alluvionali recenti	
AT4_3B	SICOD "Sistema Informativo Catasto Opere di Difesa	
AT4_4	Carta dell'acclività	
AT4_5A	Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	

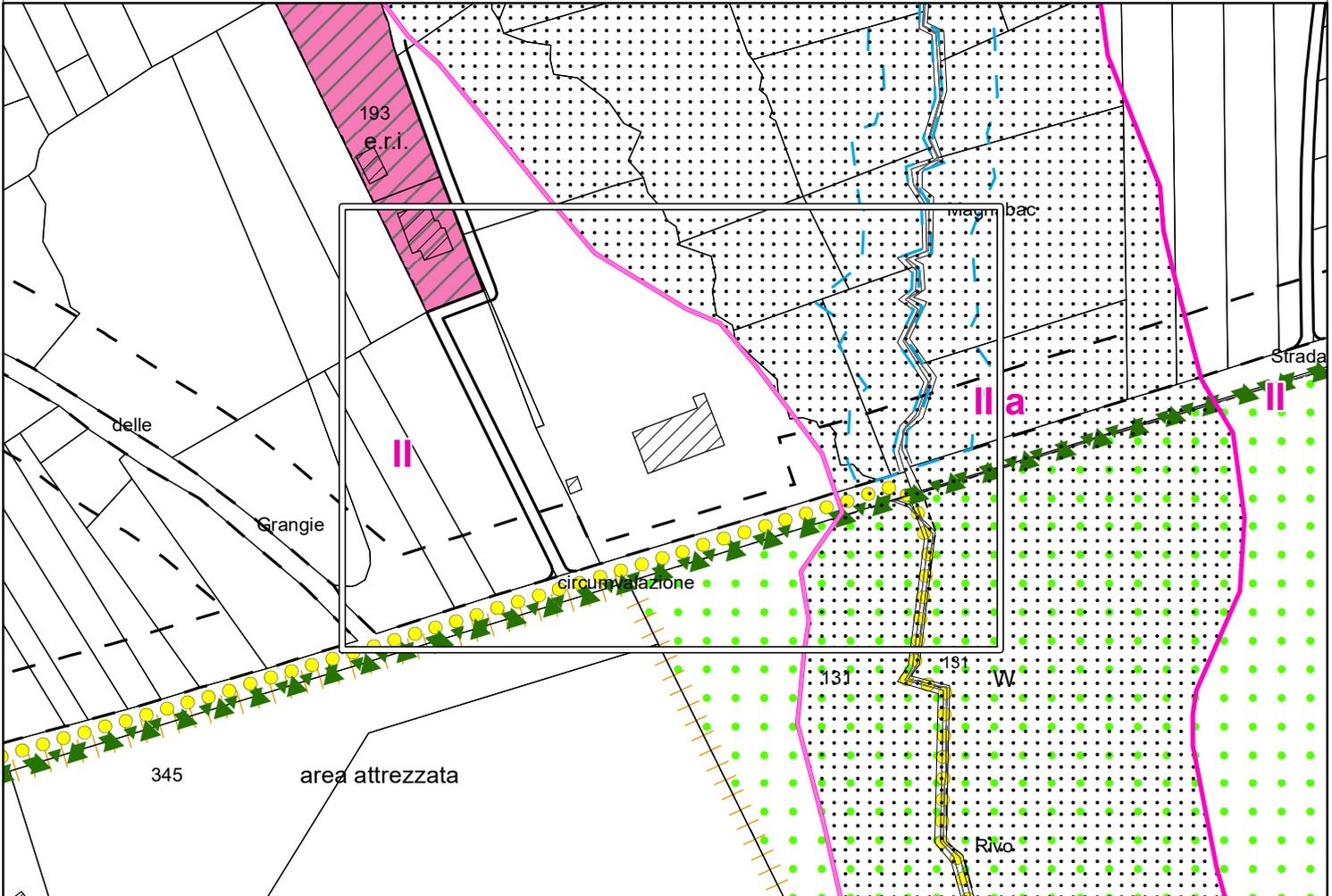
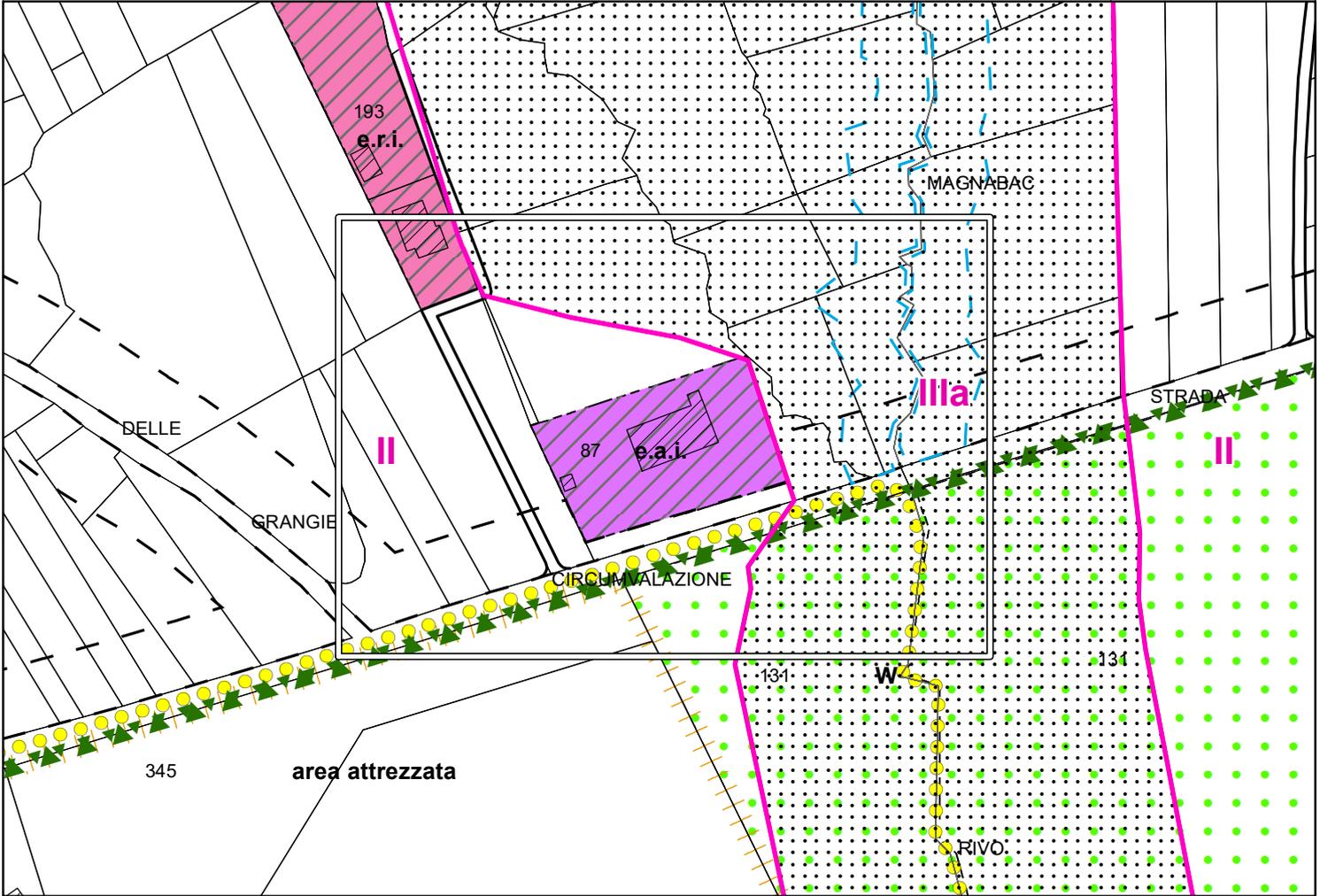
Allegato A

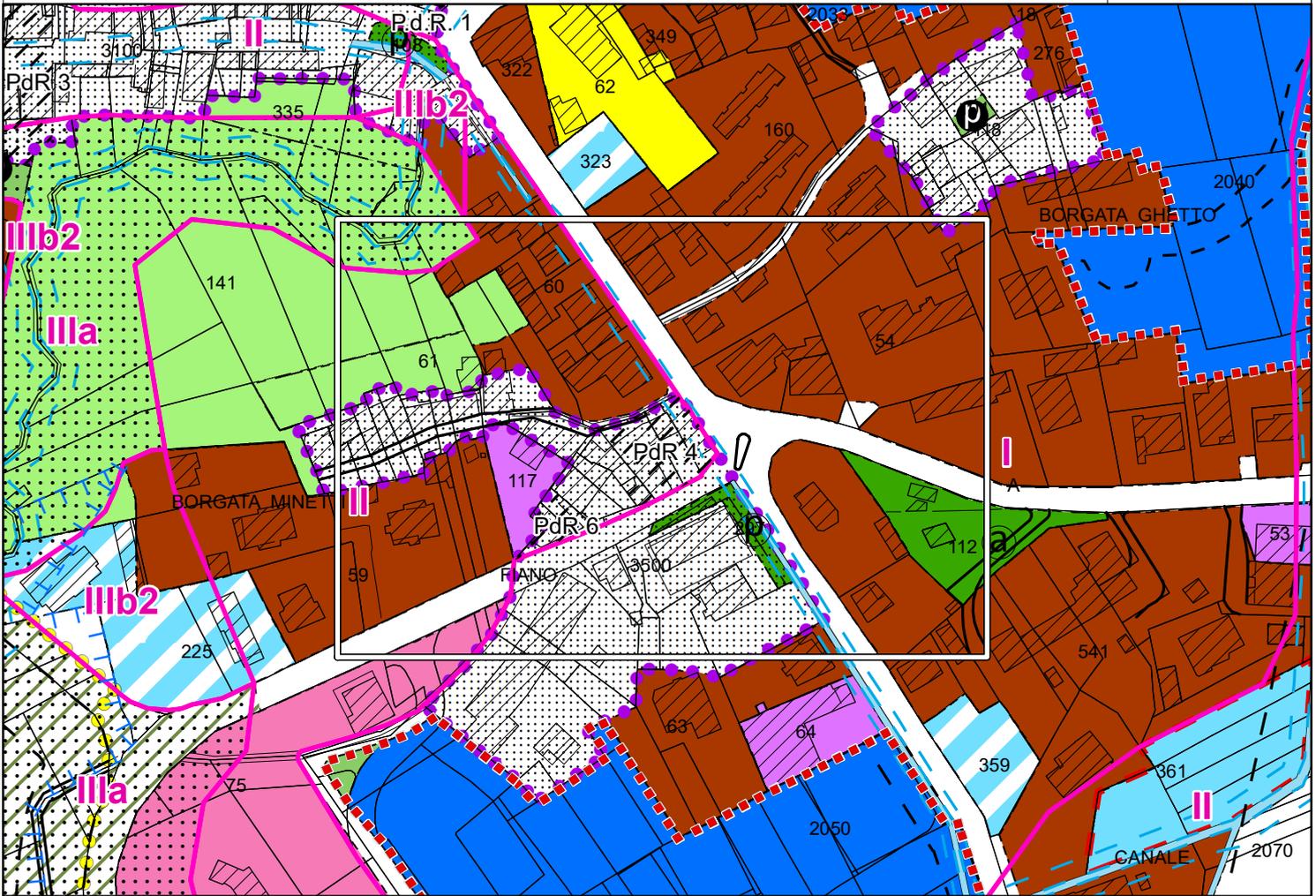
Perimetrazione delle aree oggetto di Variante sulle tavole del PRGC vigente e sulle tavole modificate



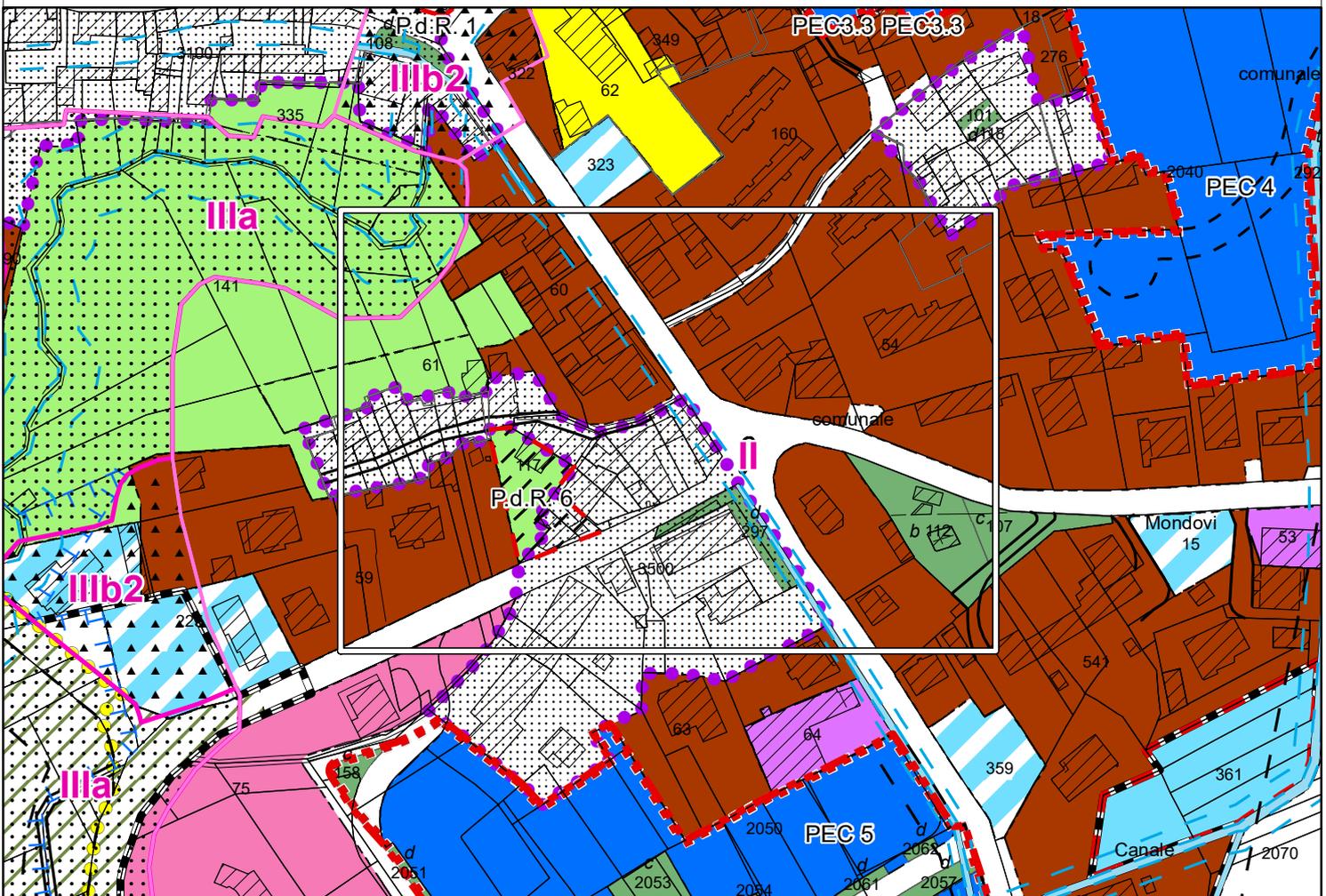
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica BR.I n. 206

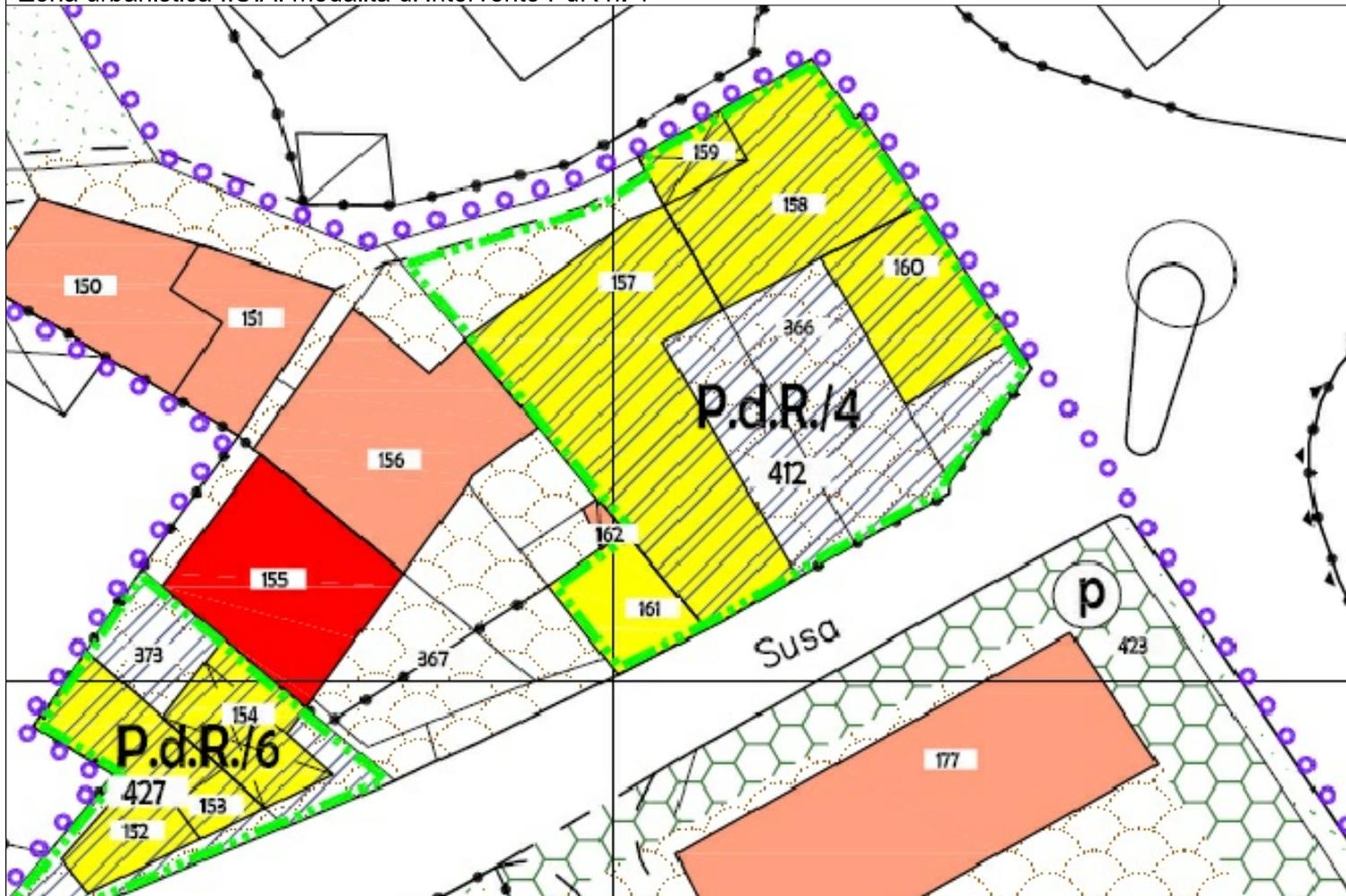


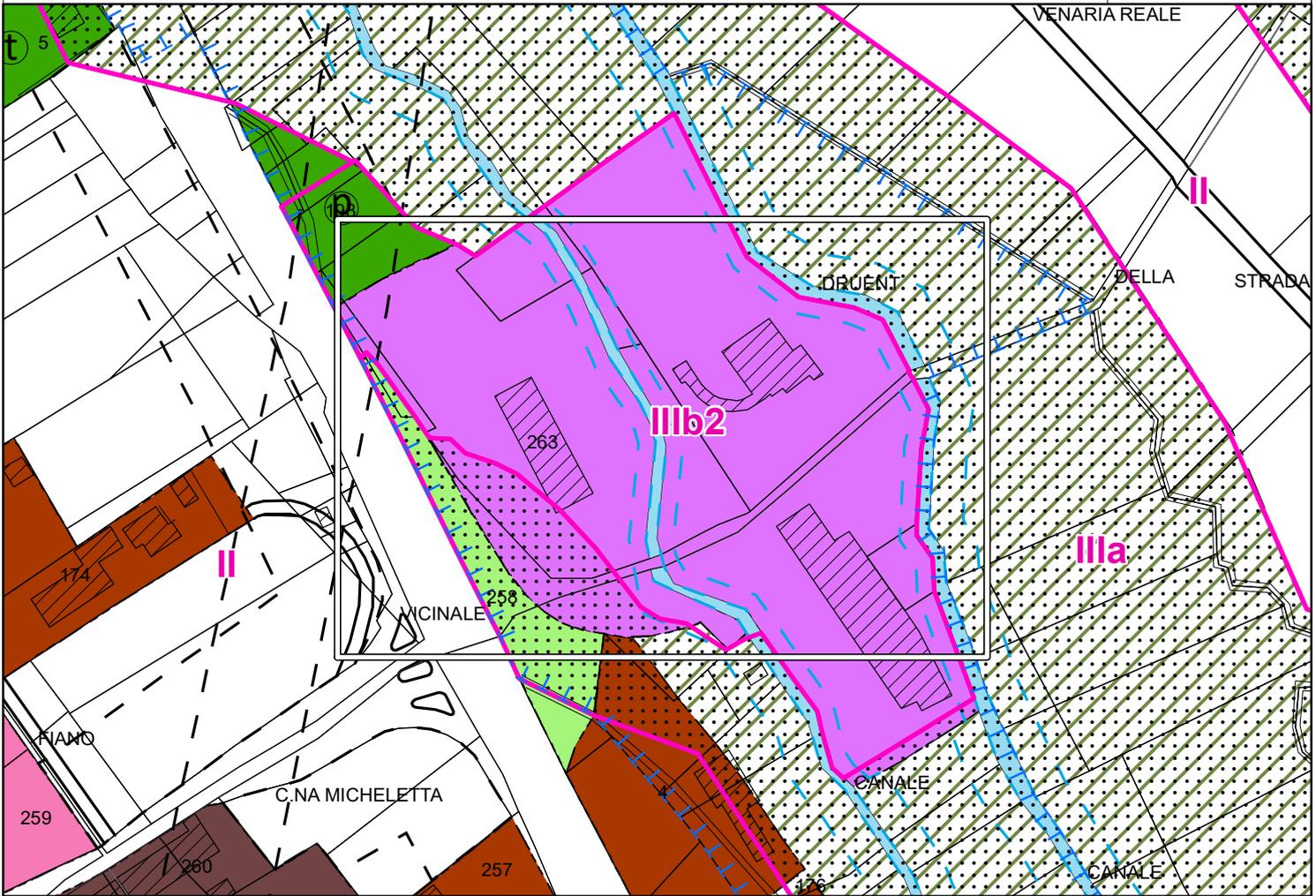




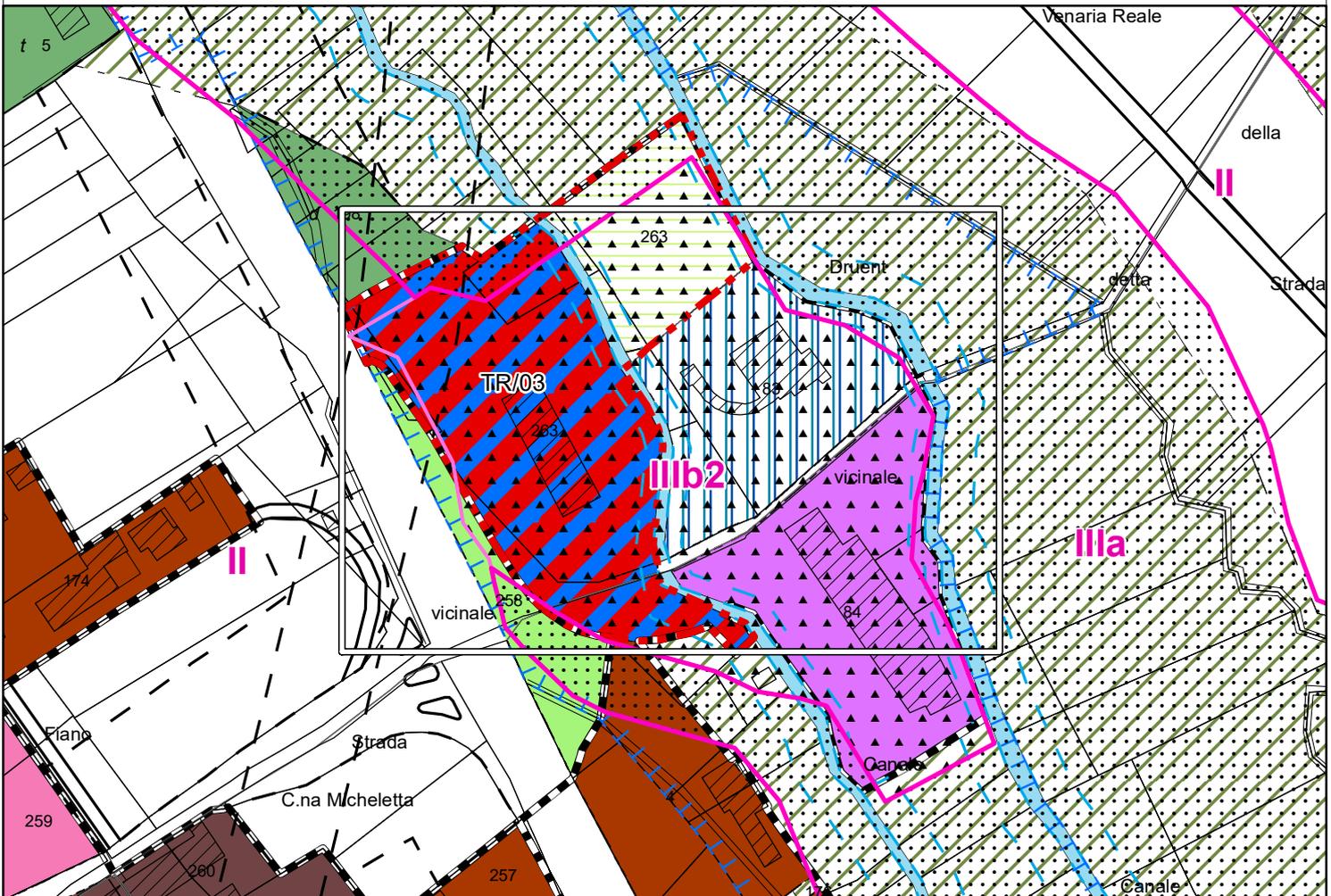
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica I.U.A. n. 3500 mod. int. Titolo ab. diretto

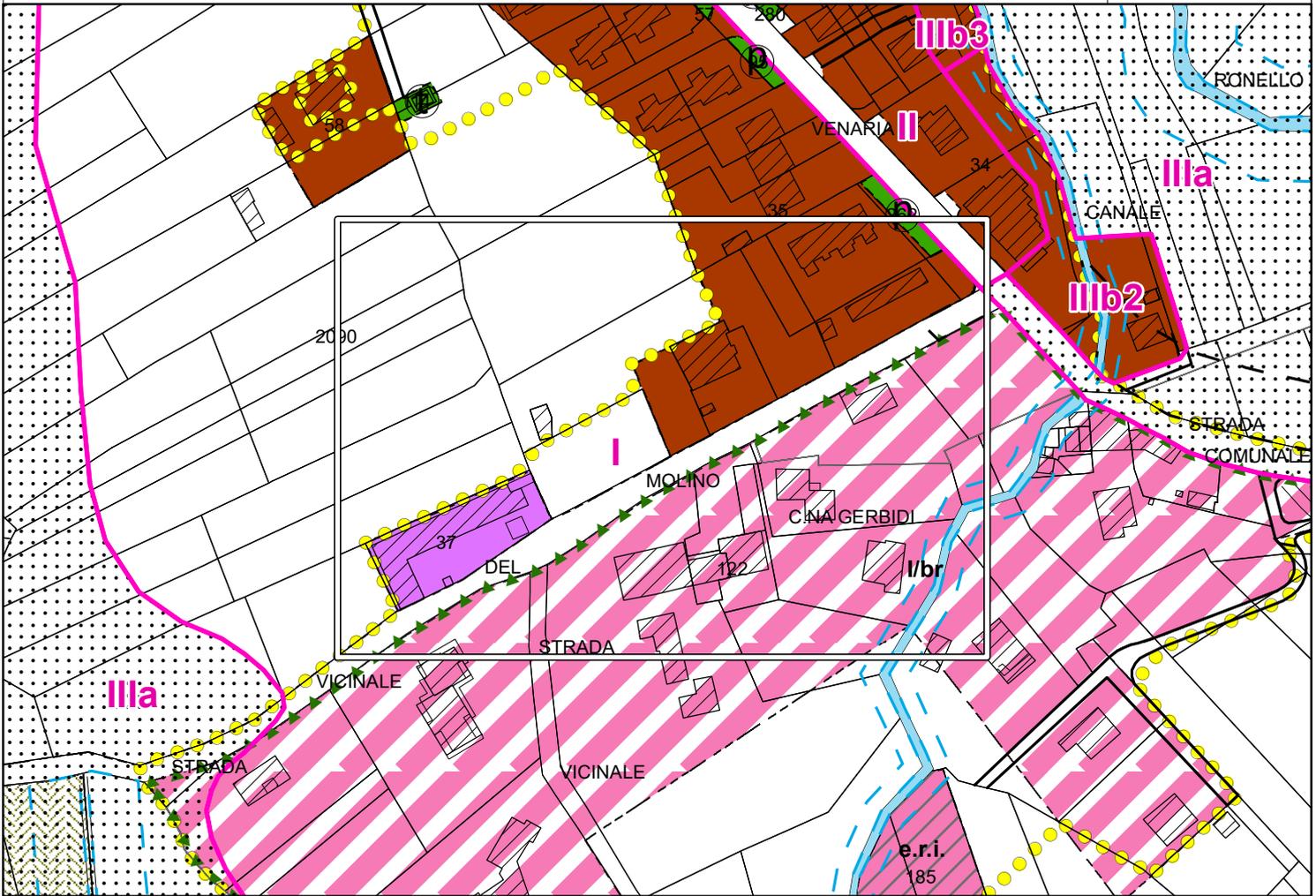




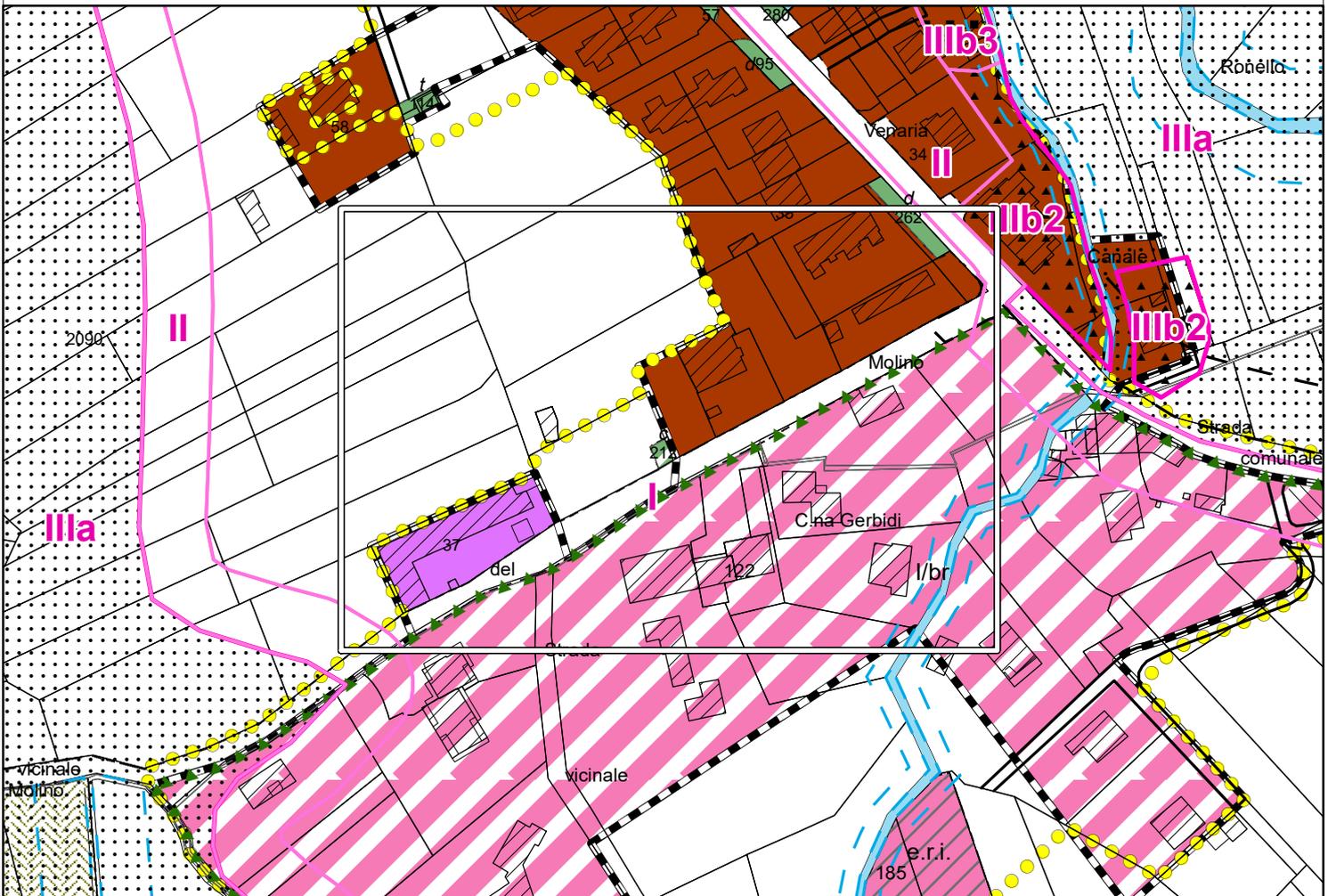


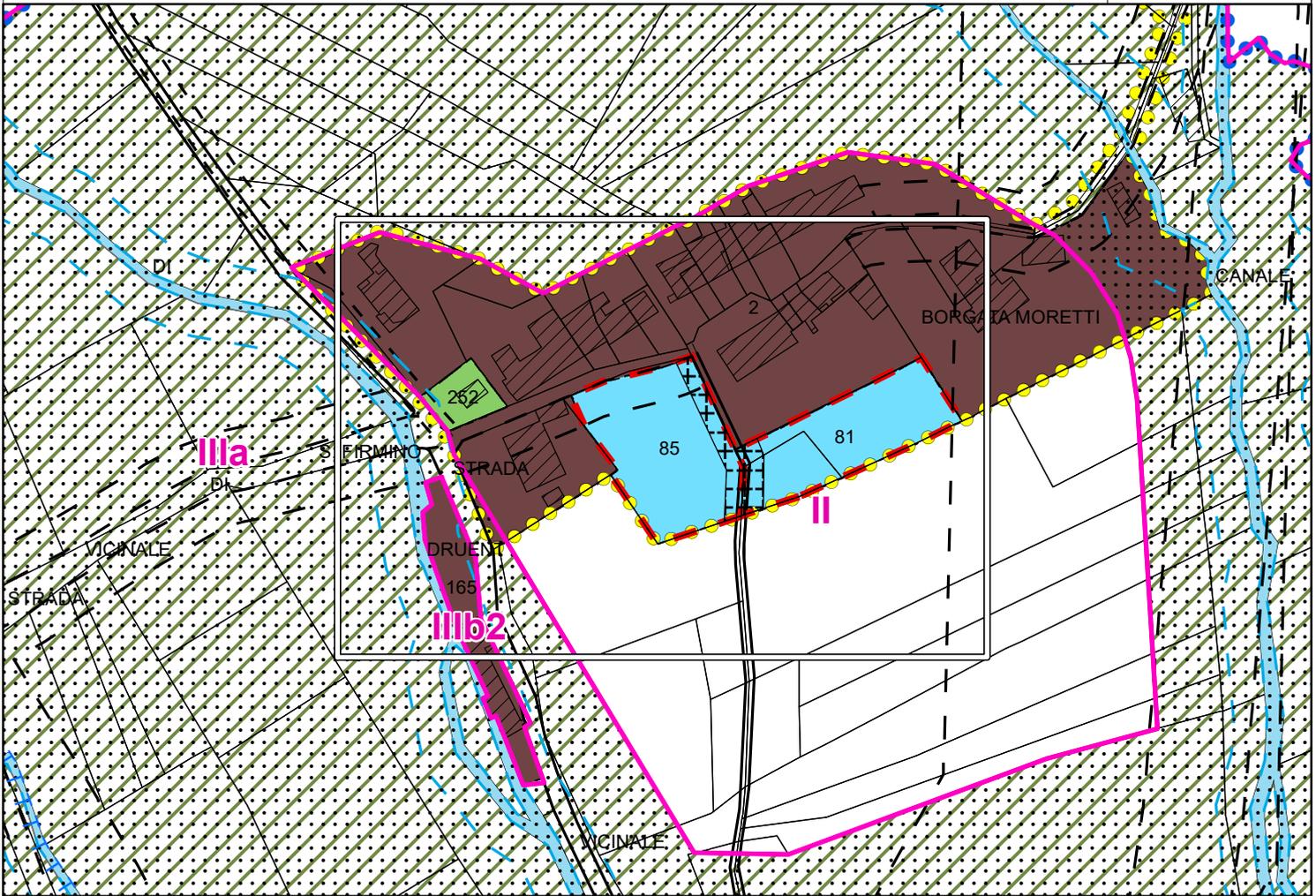
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica TR n. 3; Vce n. 84; TP/t n. 83



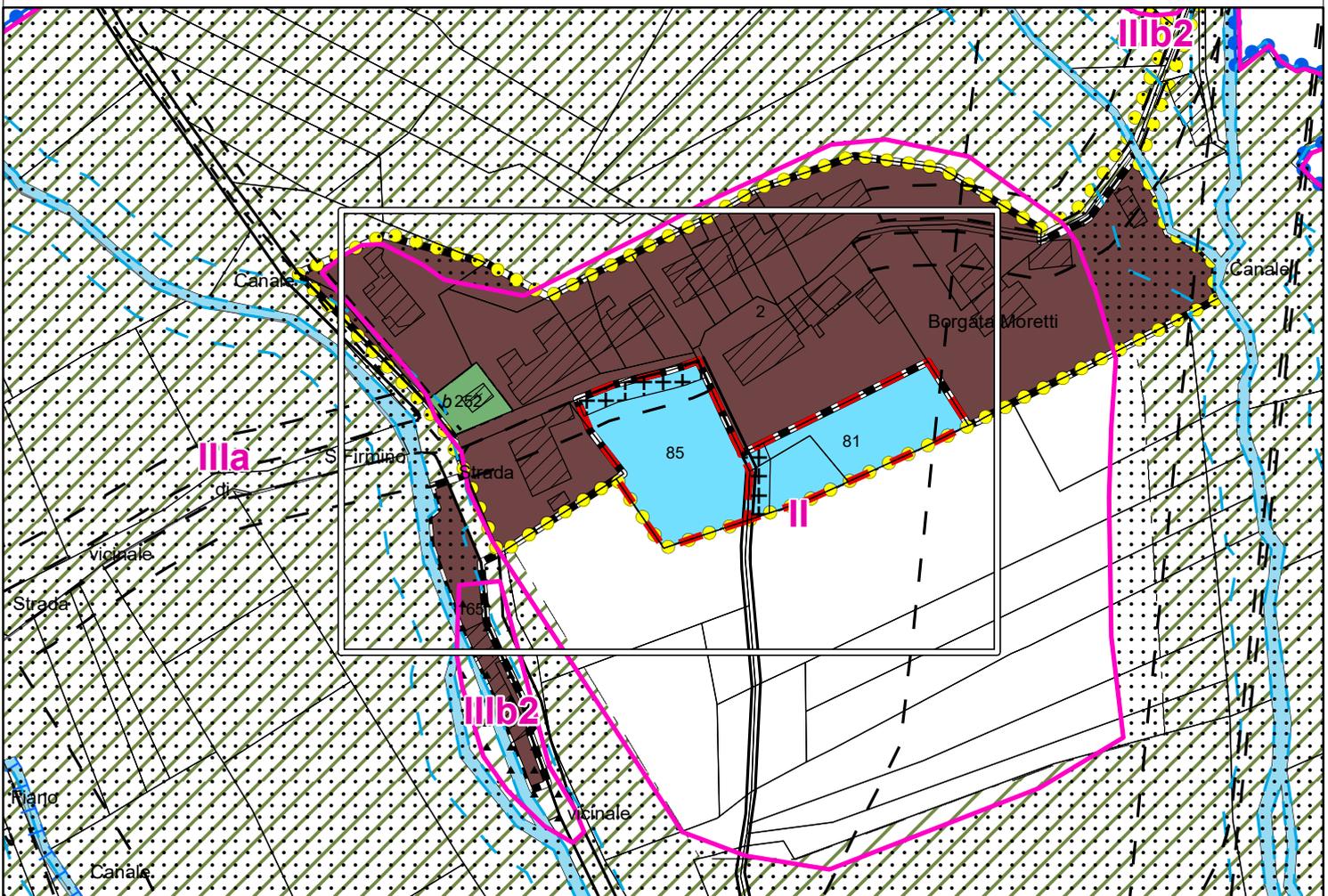


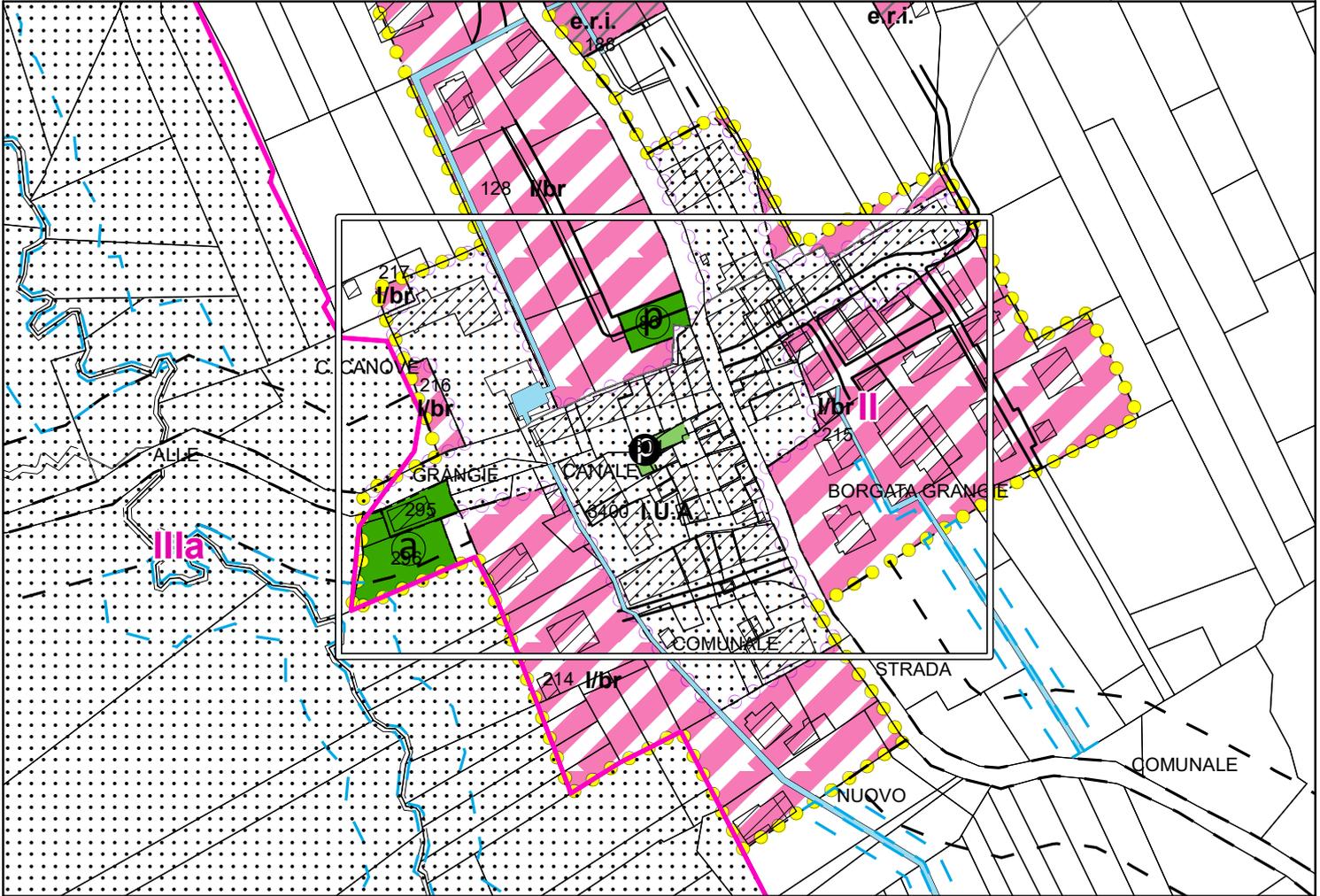
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica SPp.I n. 212



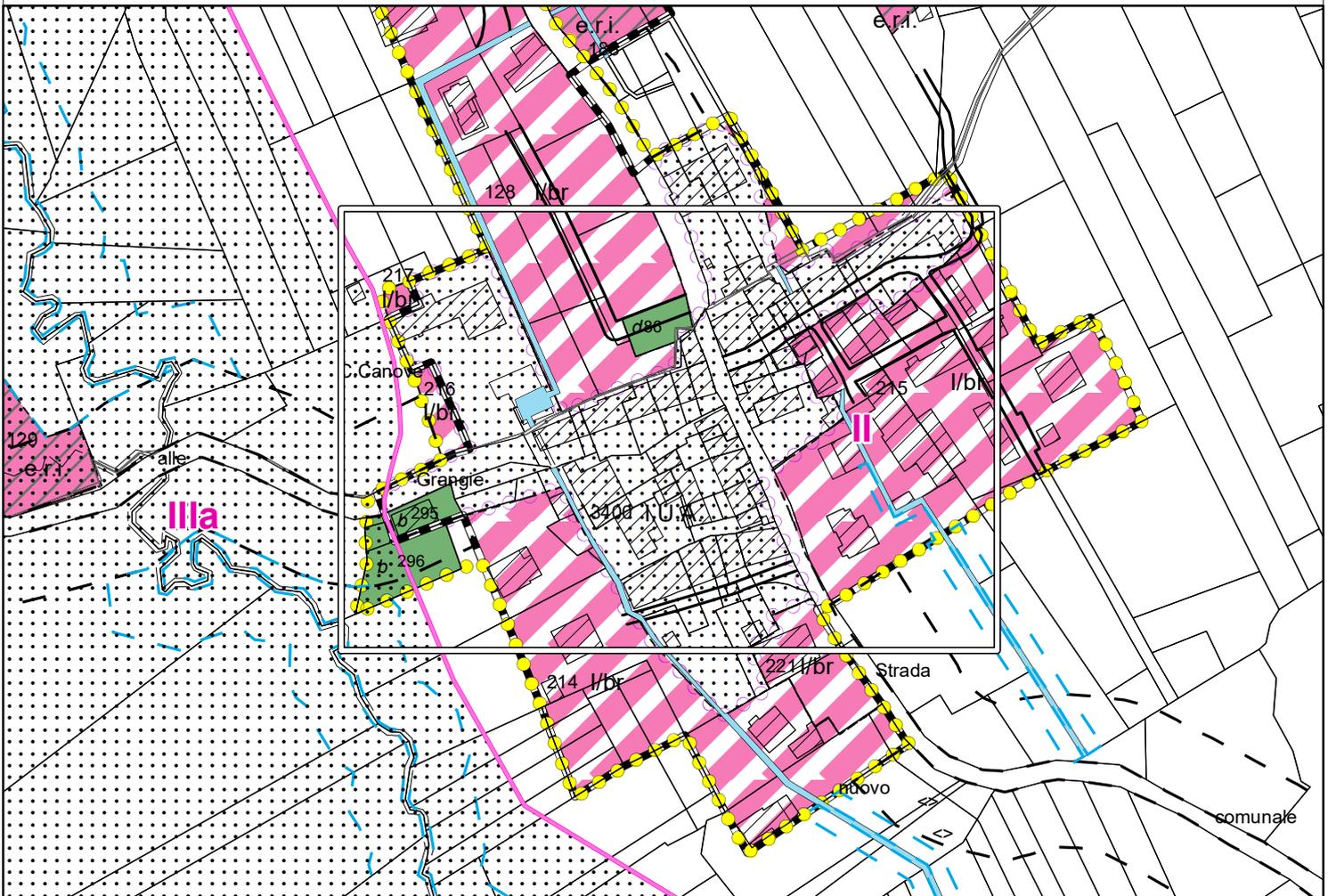


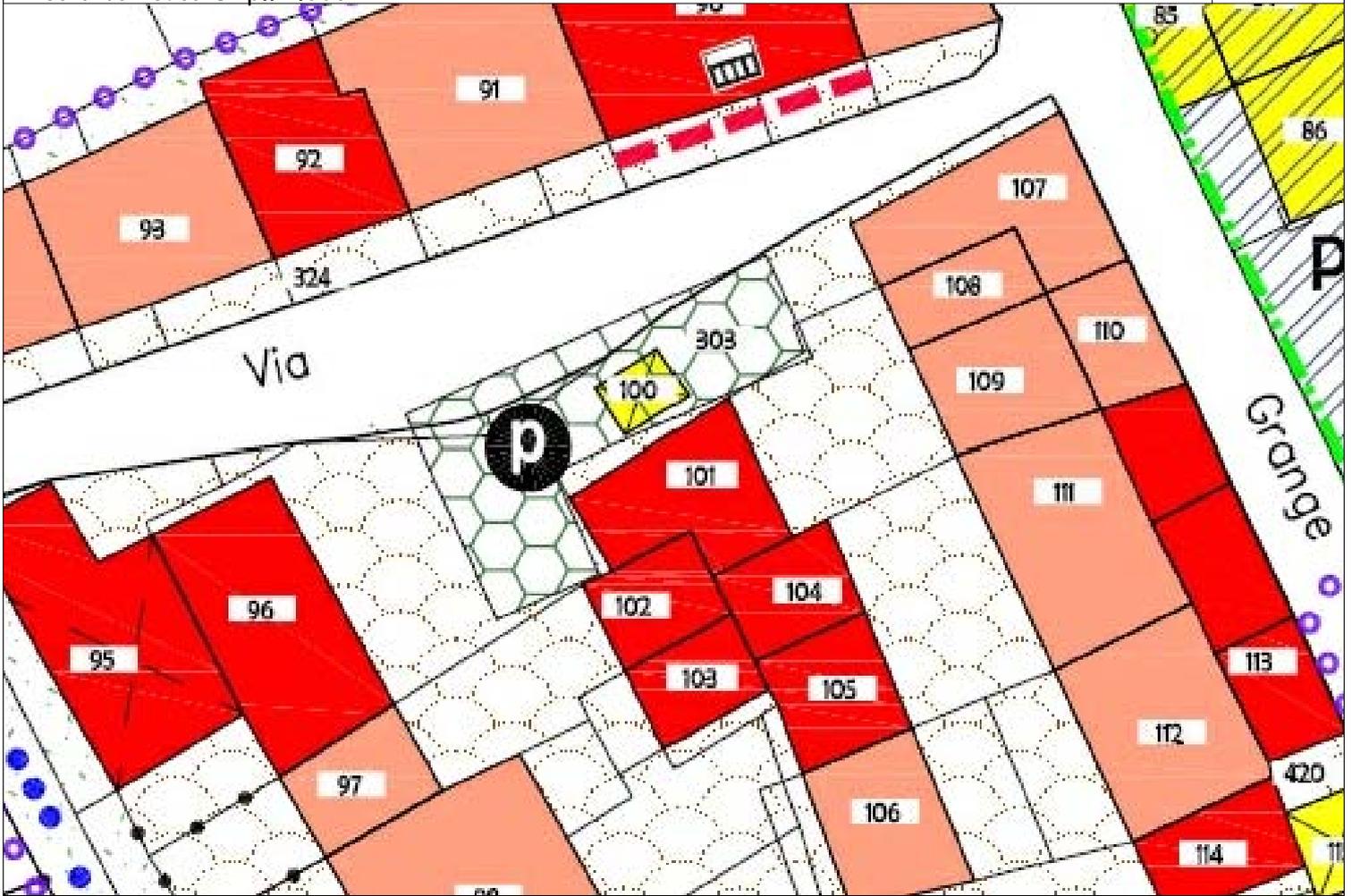
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica CR.I n. 85 cessione standard



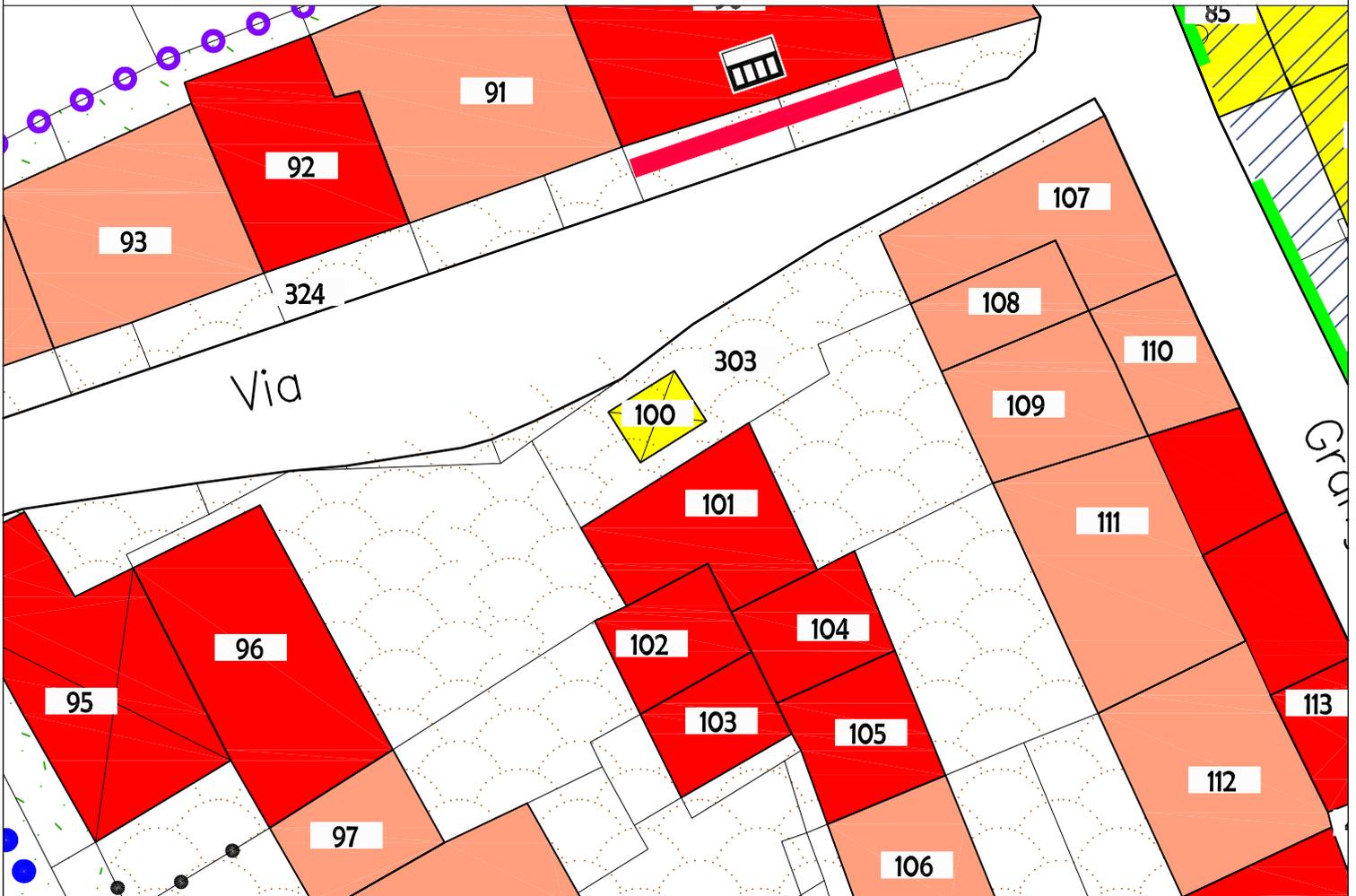


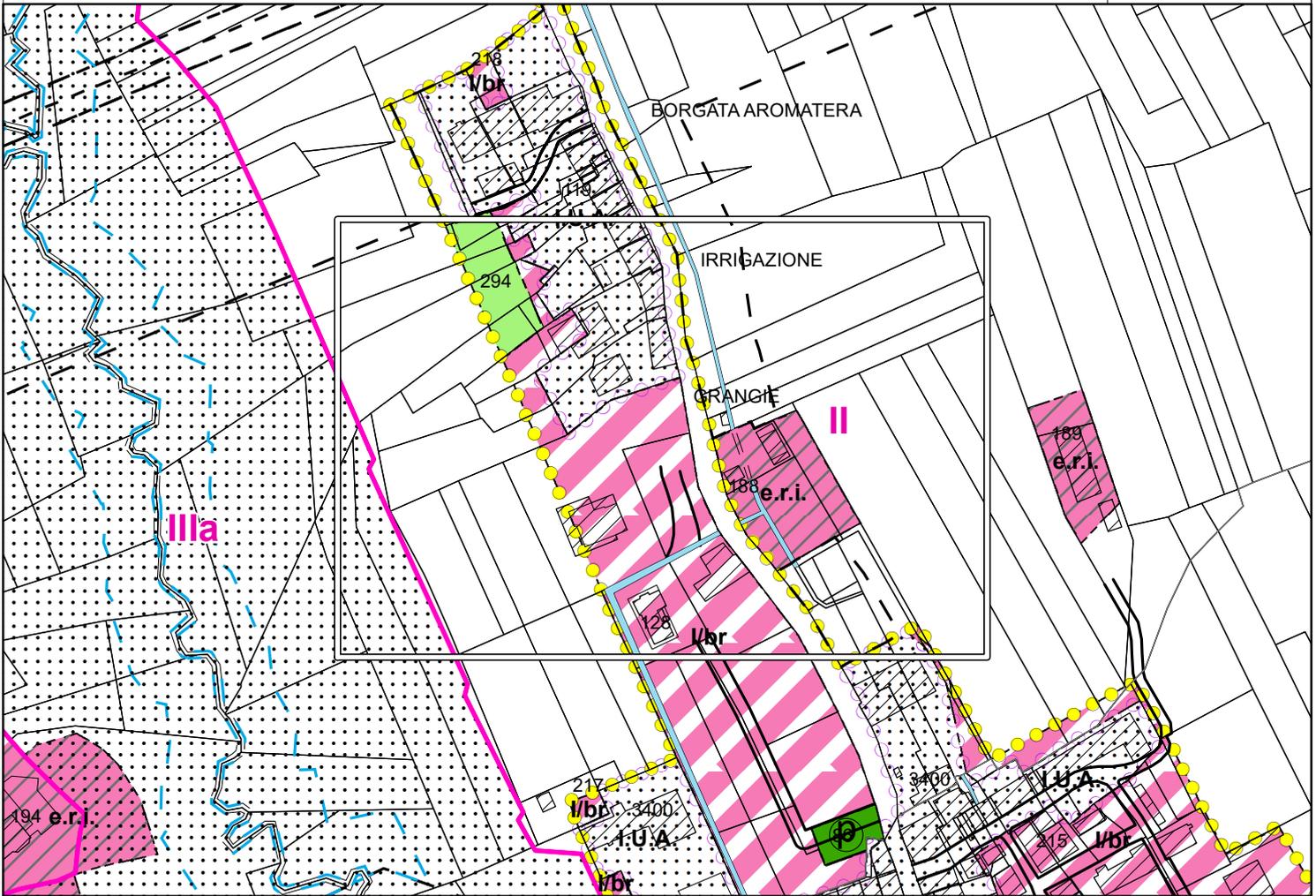
Estratto tav. P 2.3/3 scala 1:2.000 - PTTP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica IUA



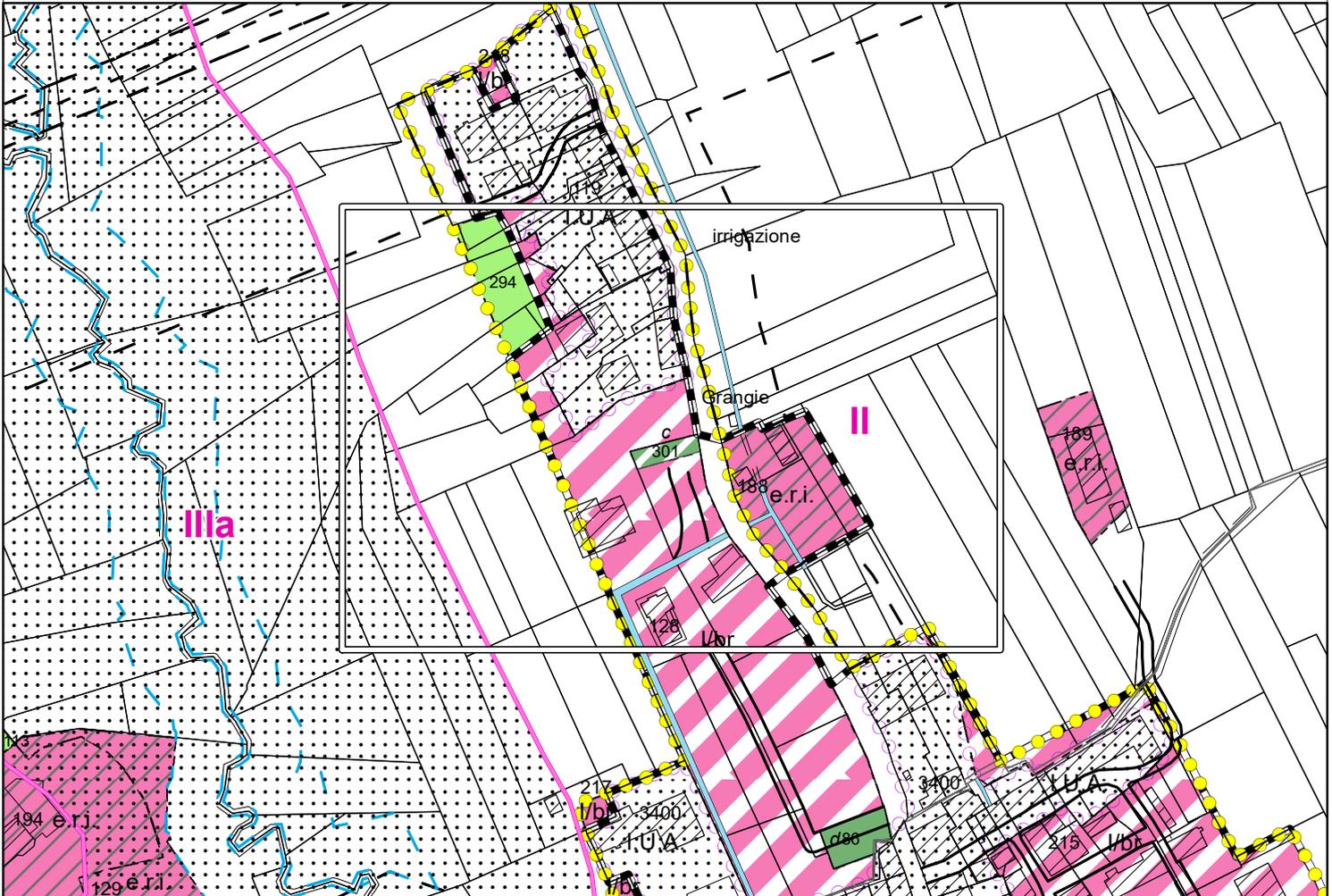


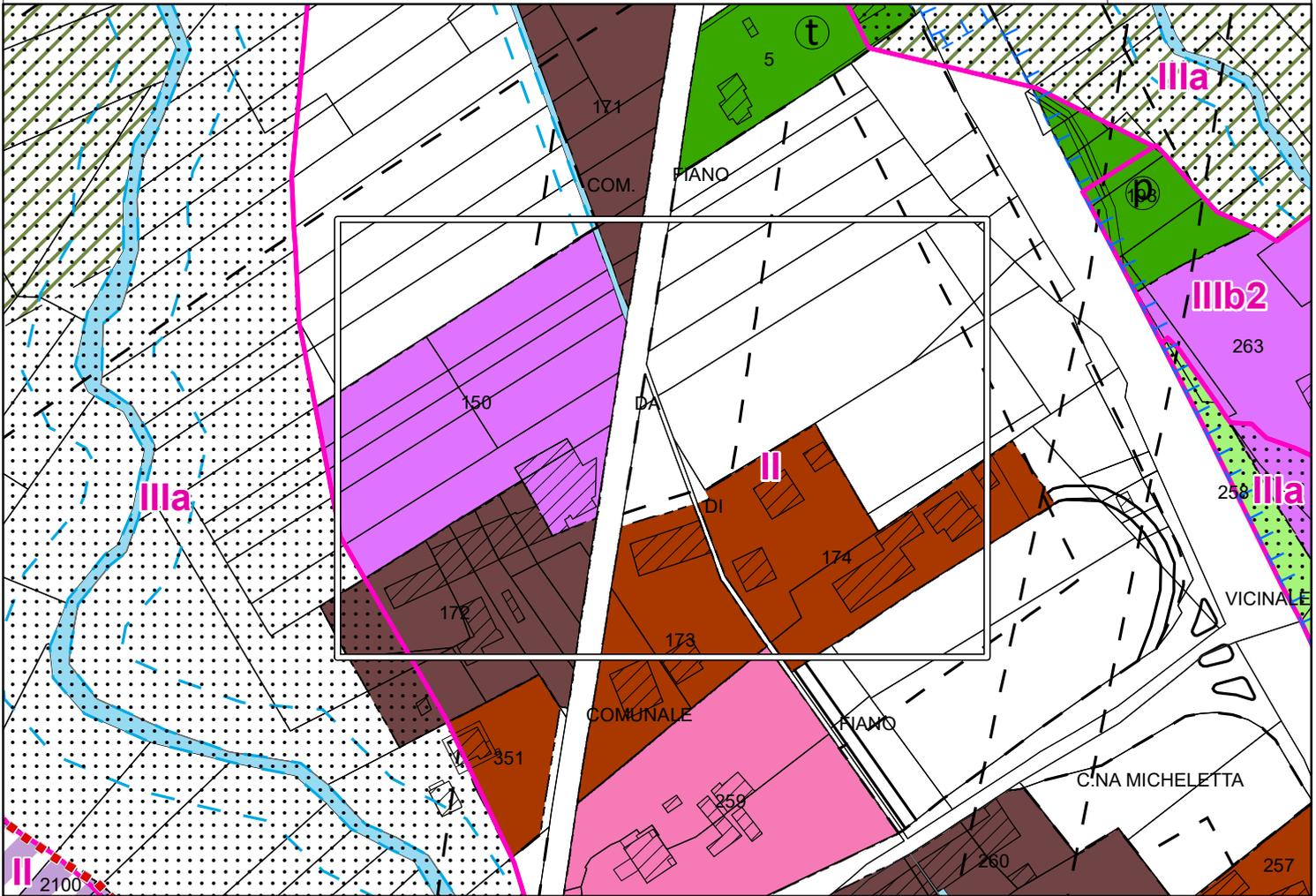
Estratto tav. P 2.4/2 scala 1:500 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica TP n. 303



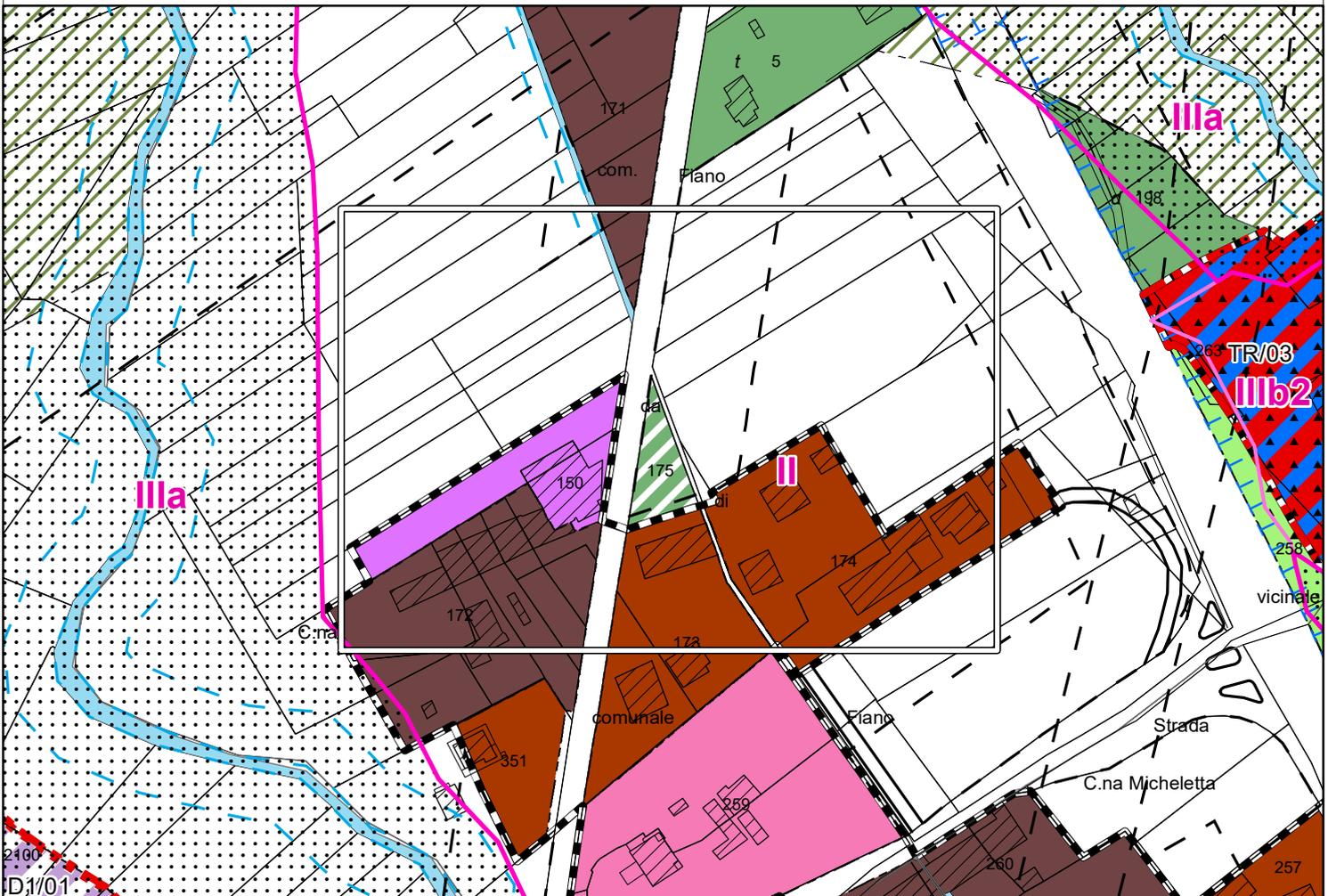


Estratto tav. P 2.3/3 scala 1:2000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica SPp.I n. 301

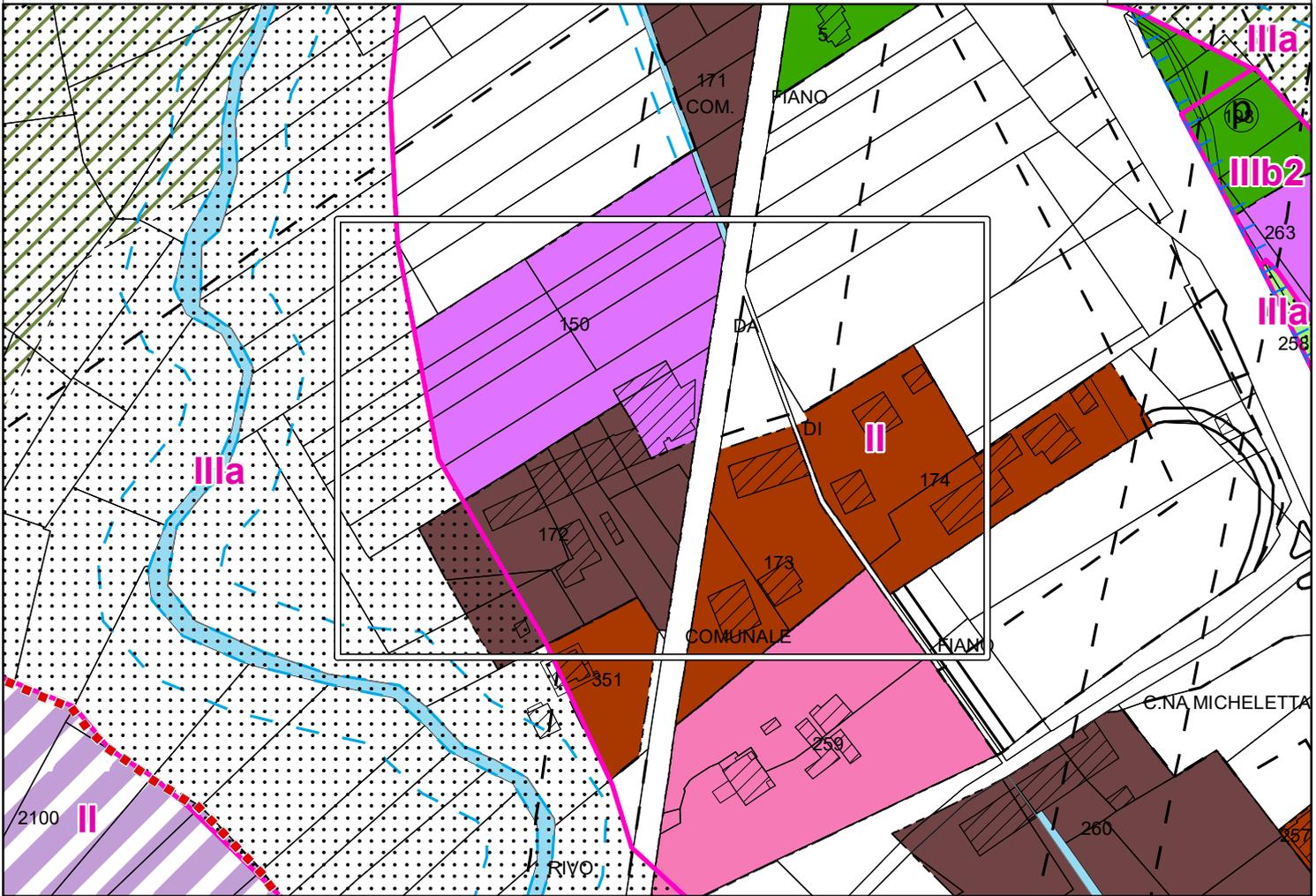




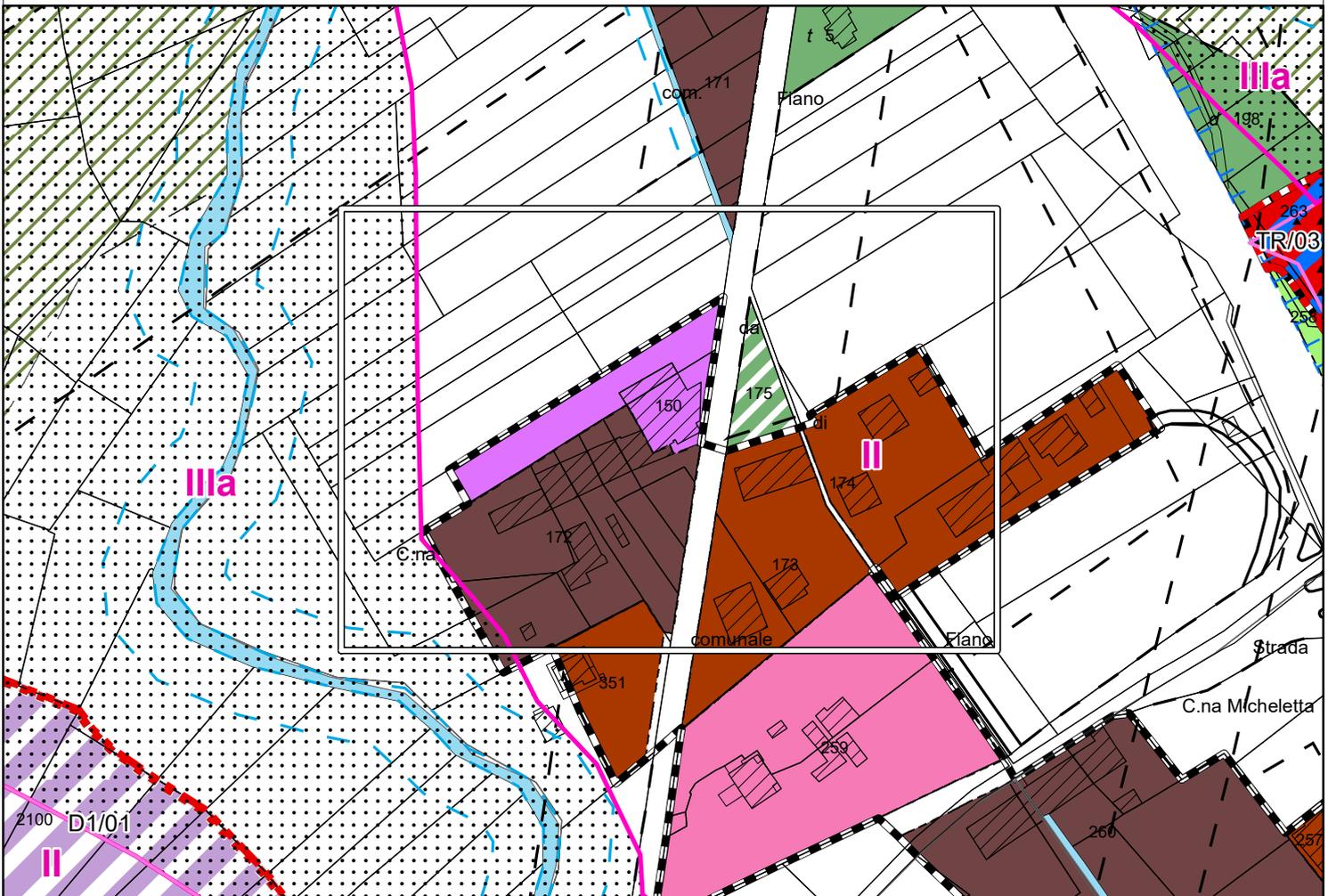
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica SPp.I n. 175

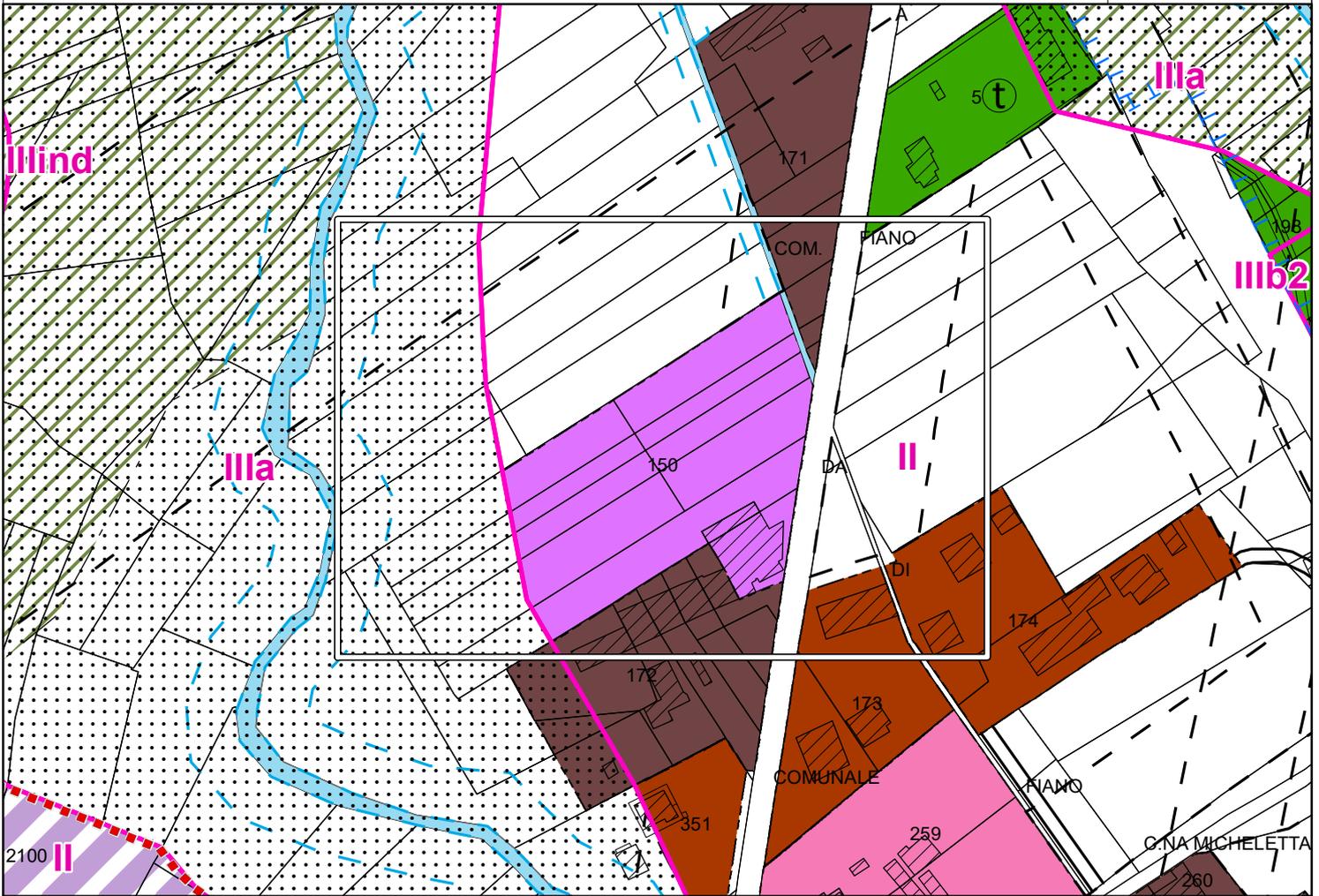




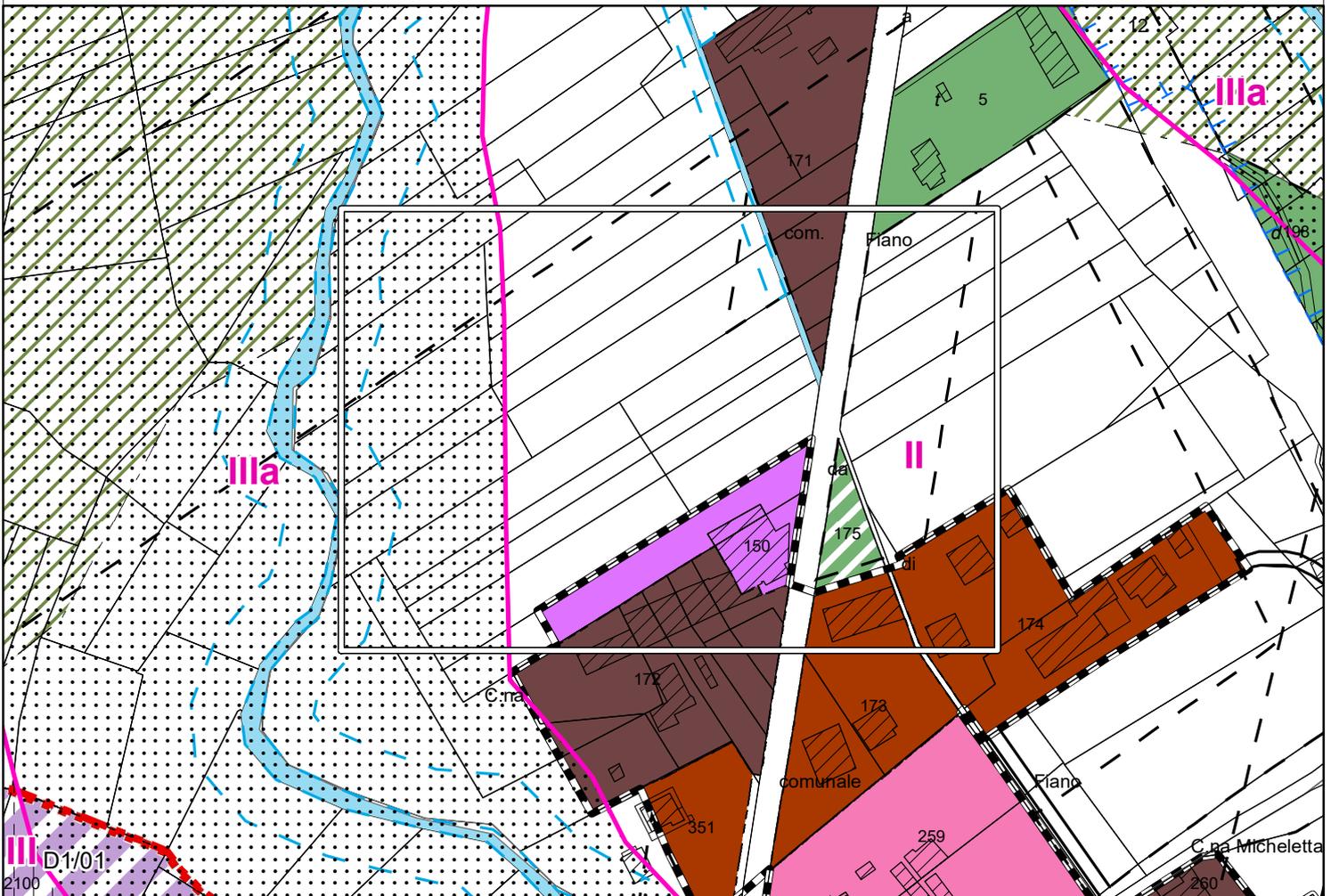


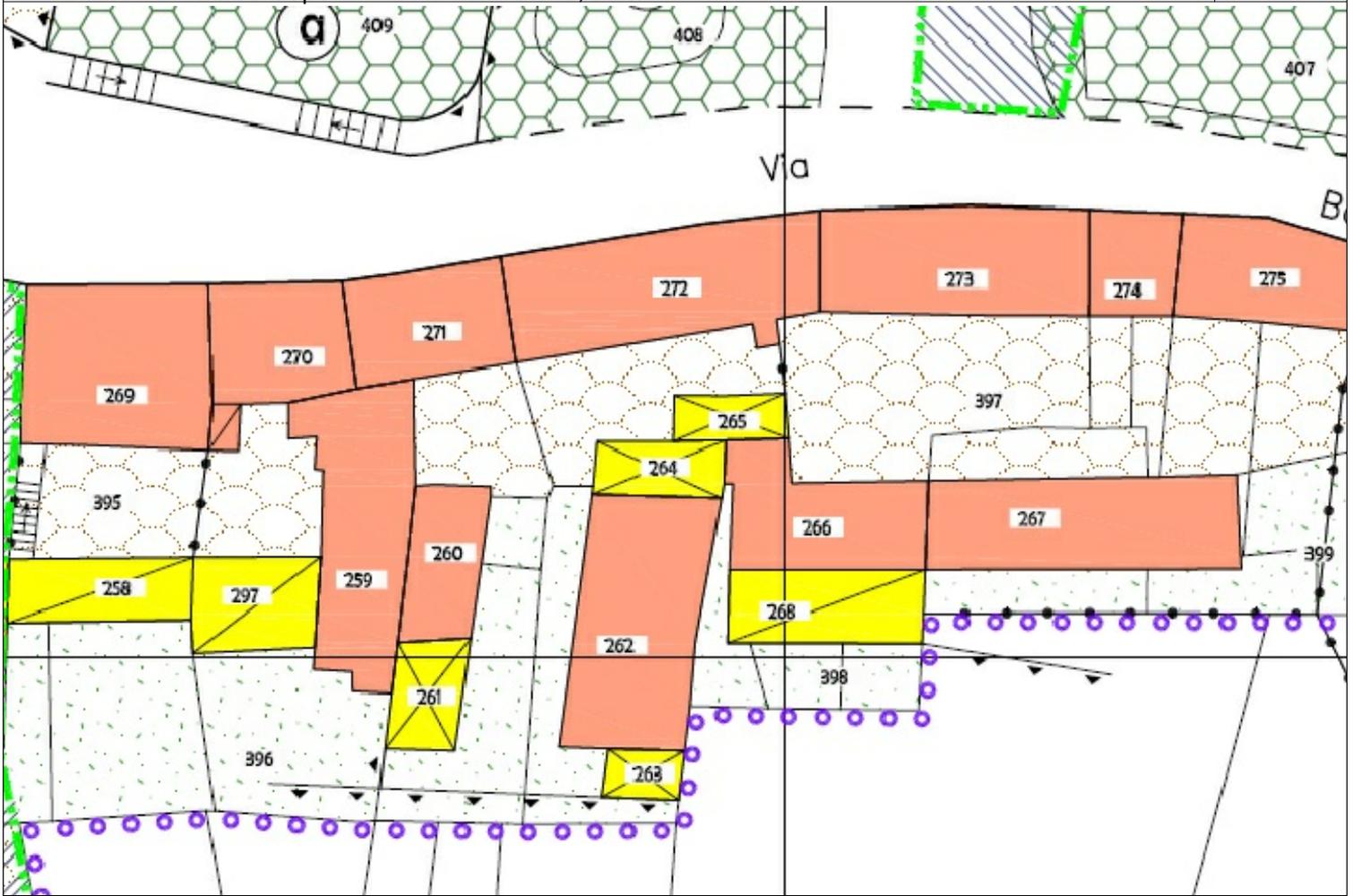
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica Br.IV n. 172



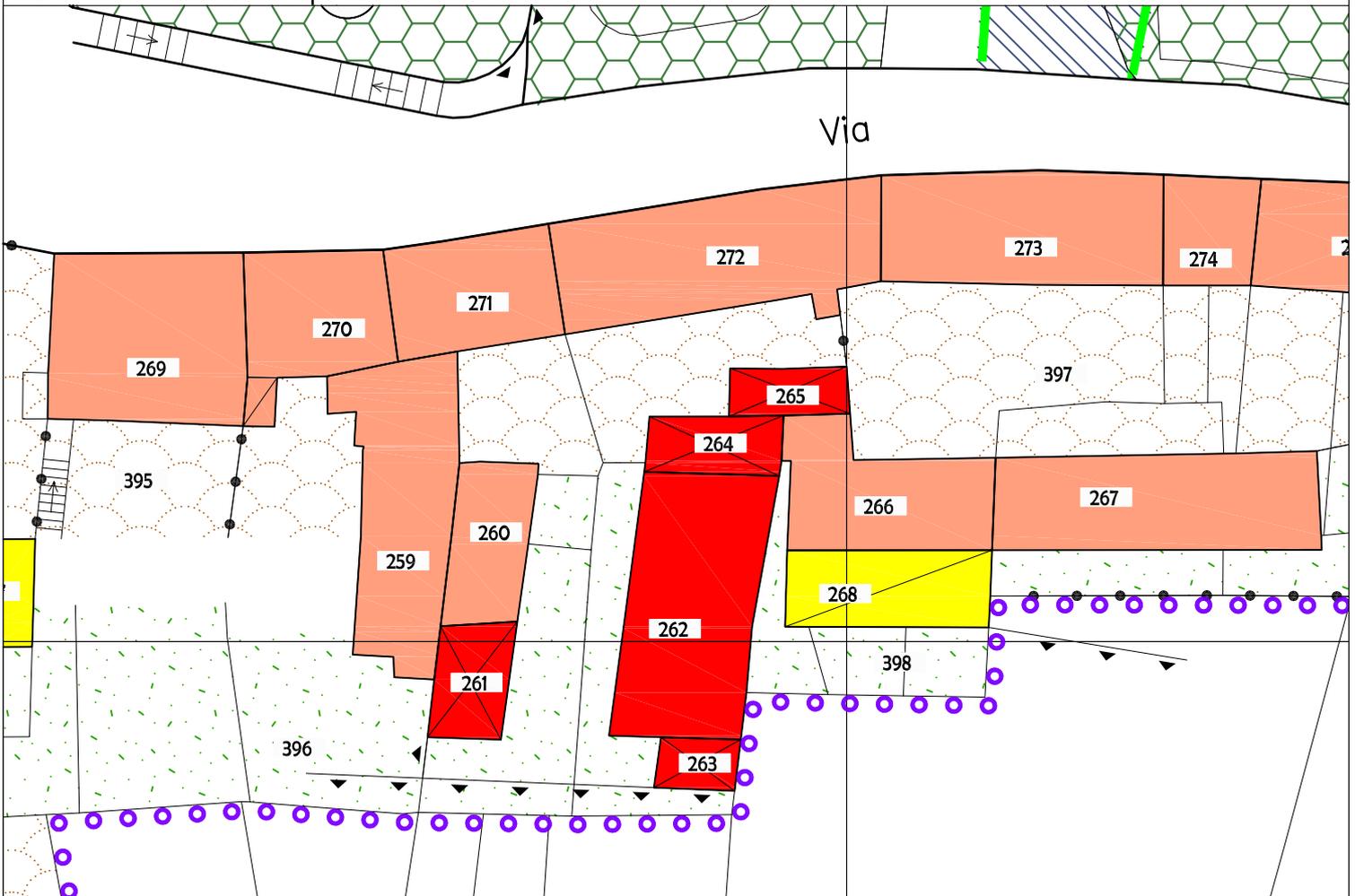


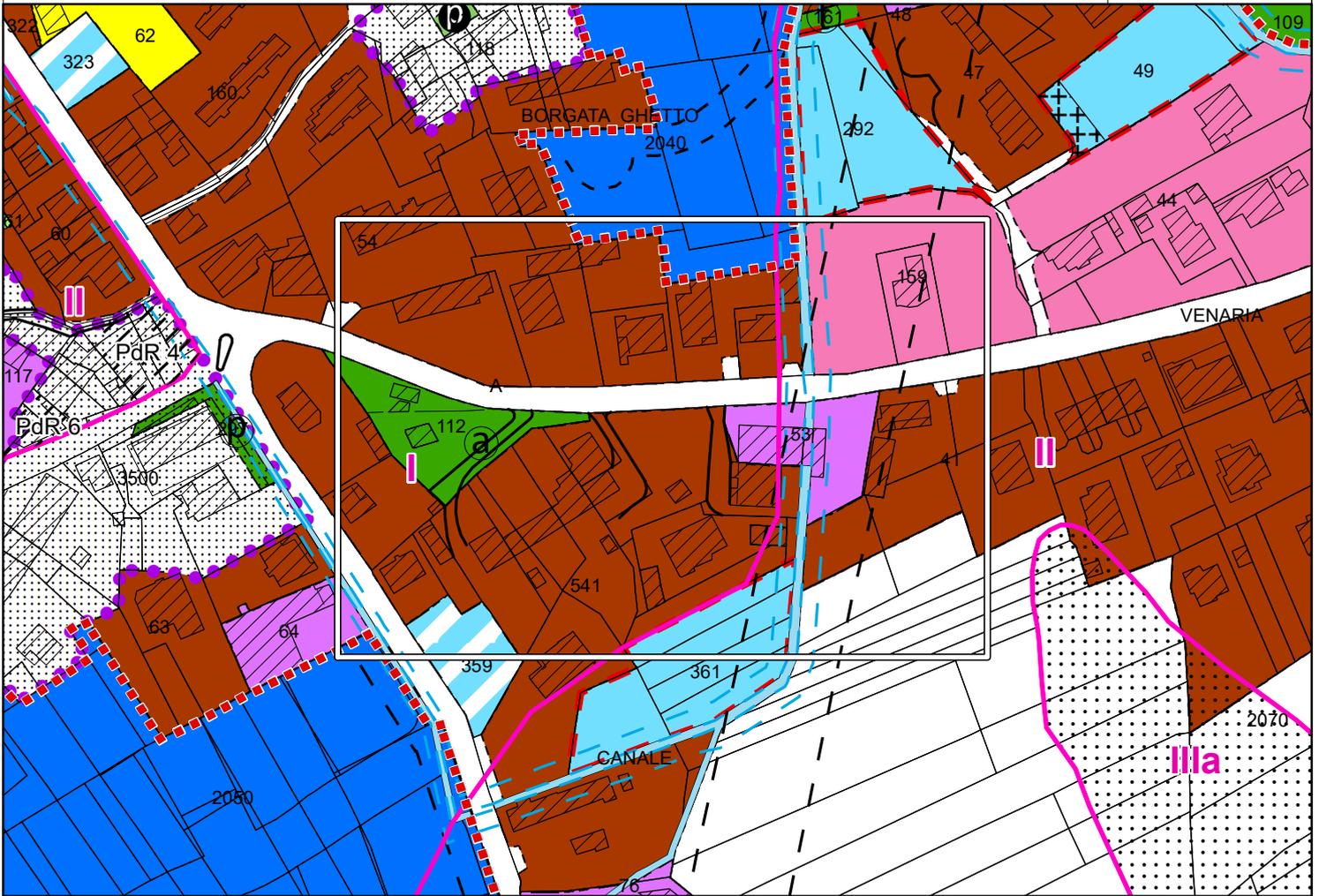
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica EE



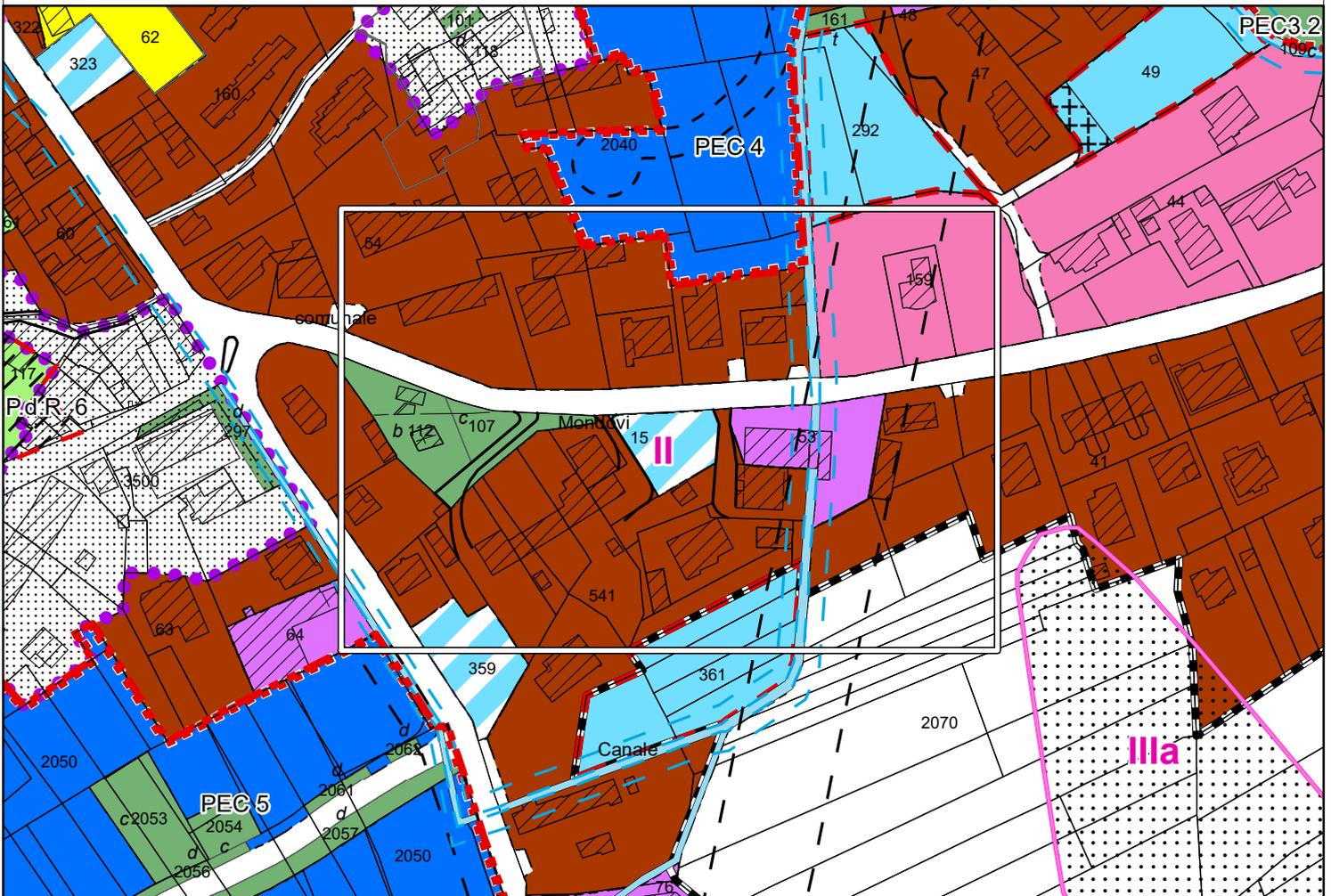


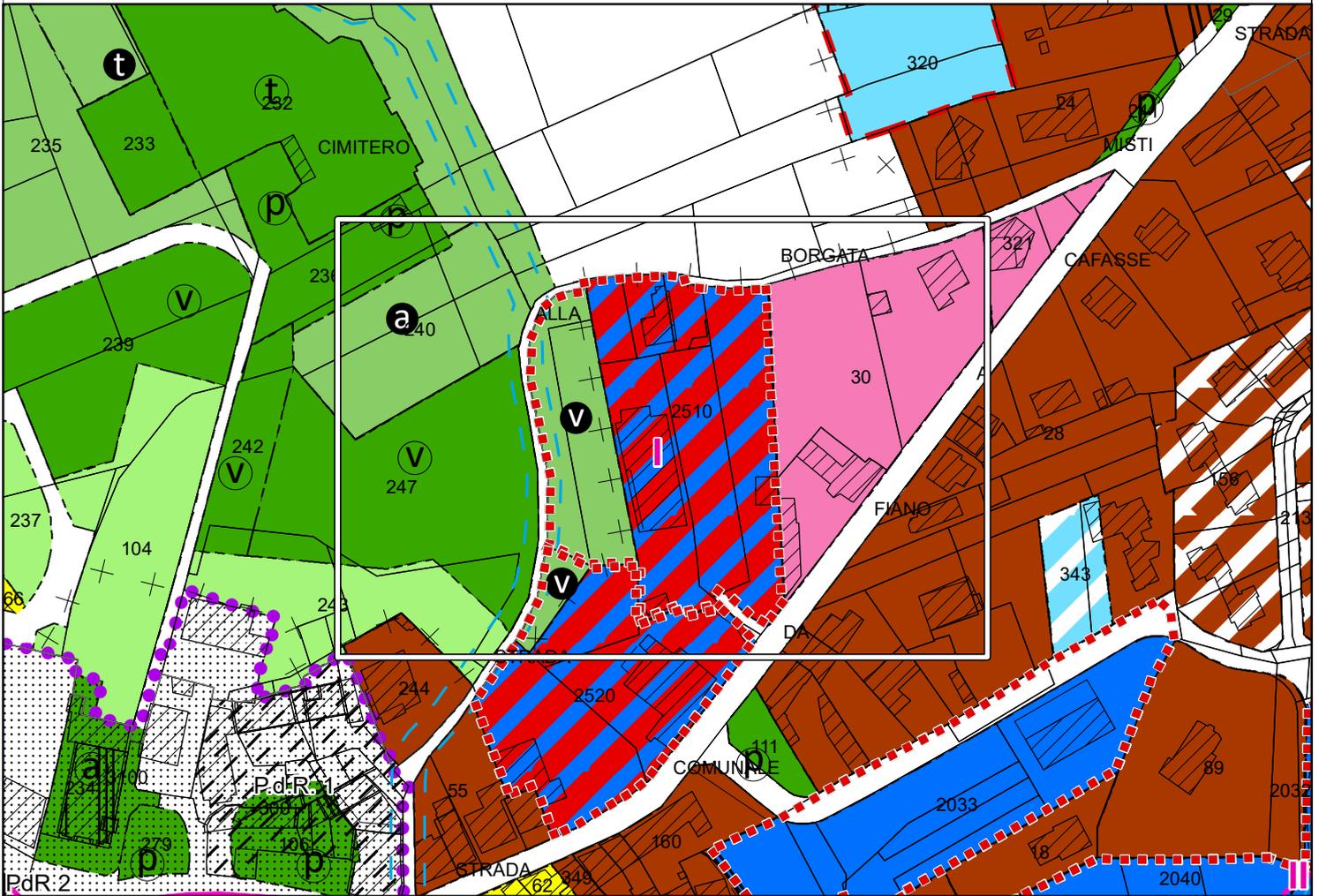
Estratto tav. P 2.4/2 scala 1:500 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Zona urbanistica I.U.A. tipo di intervento RE.II



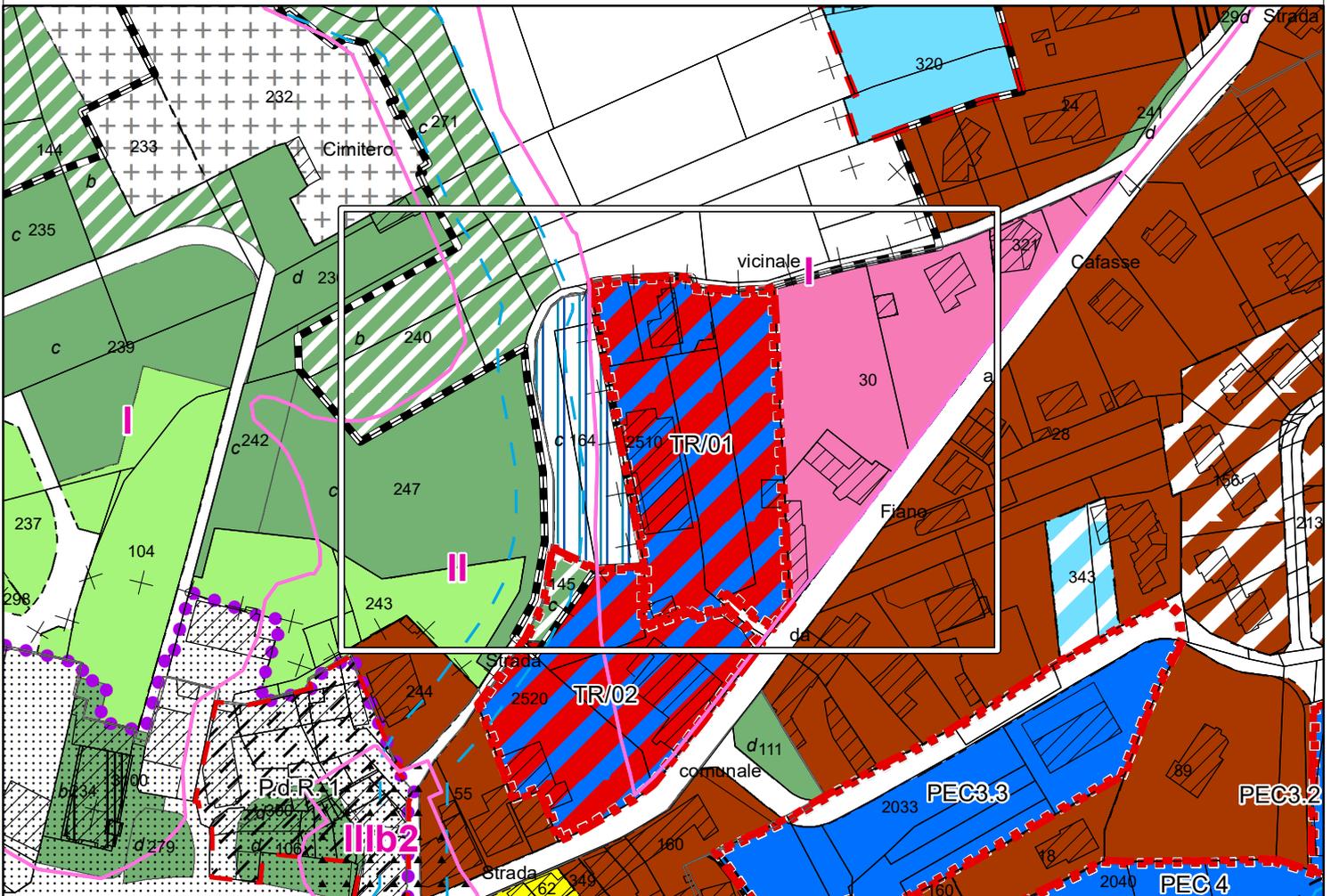


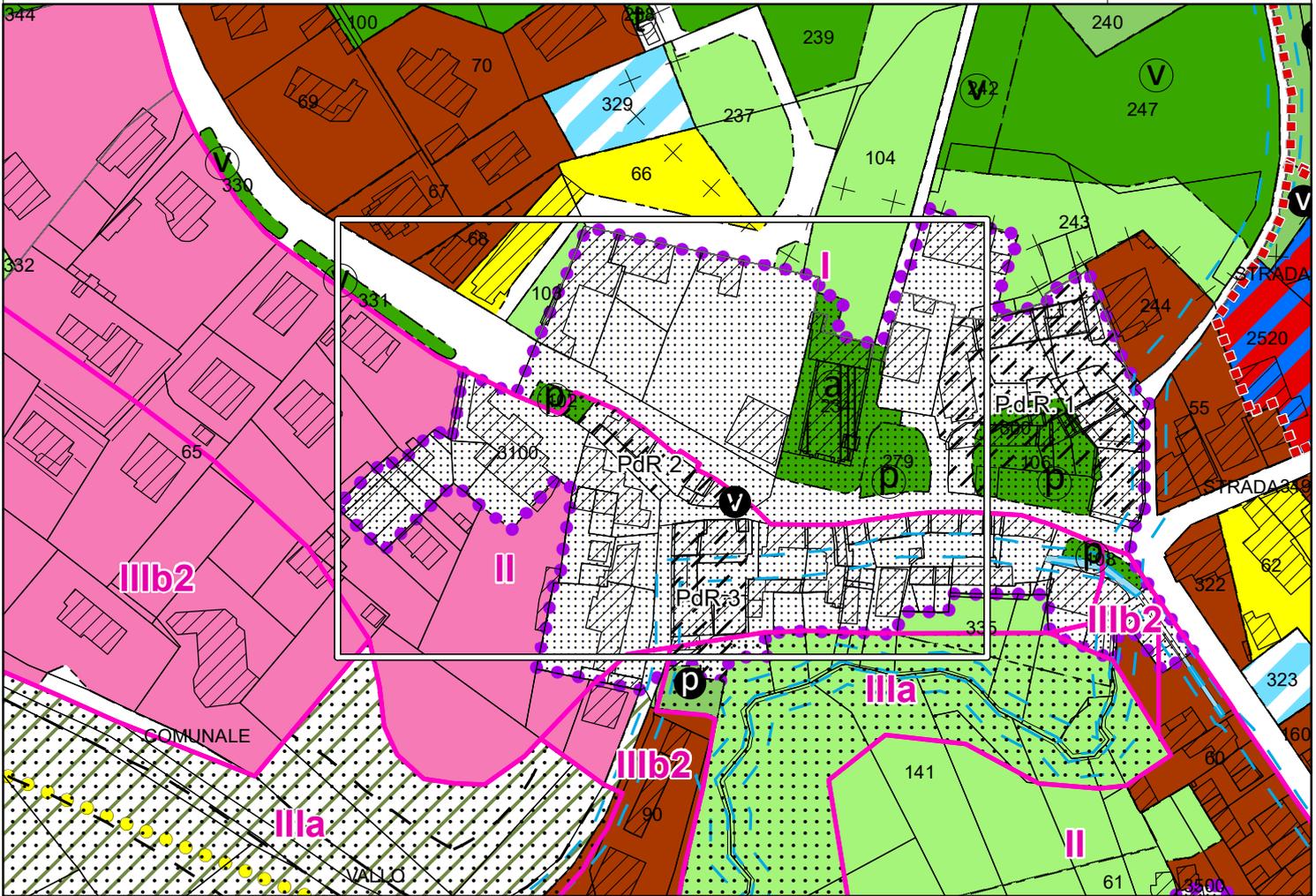
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica CR.I n. 15



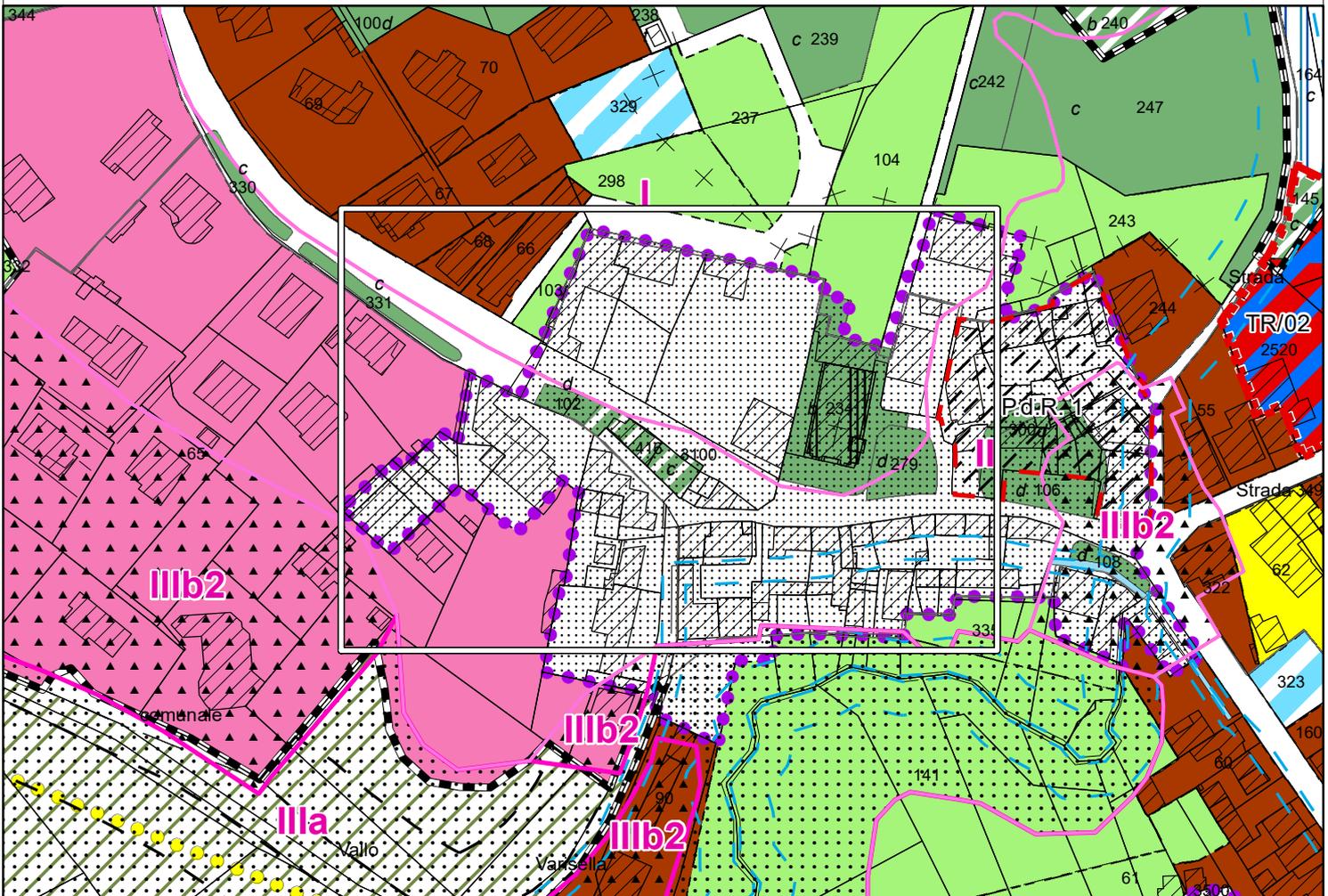


Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica TP/t n. 164

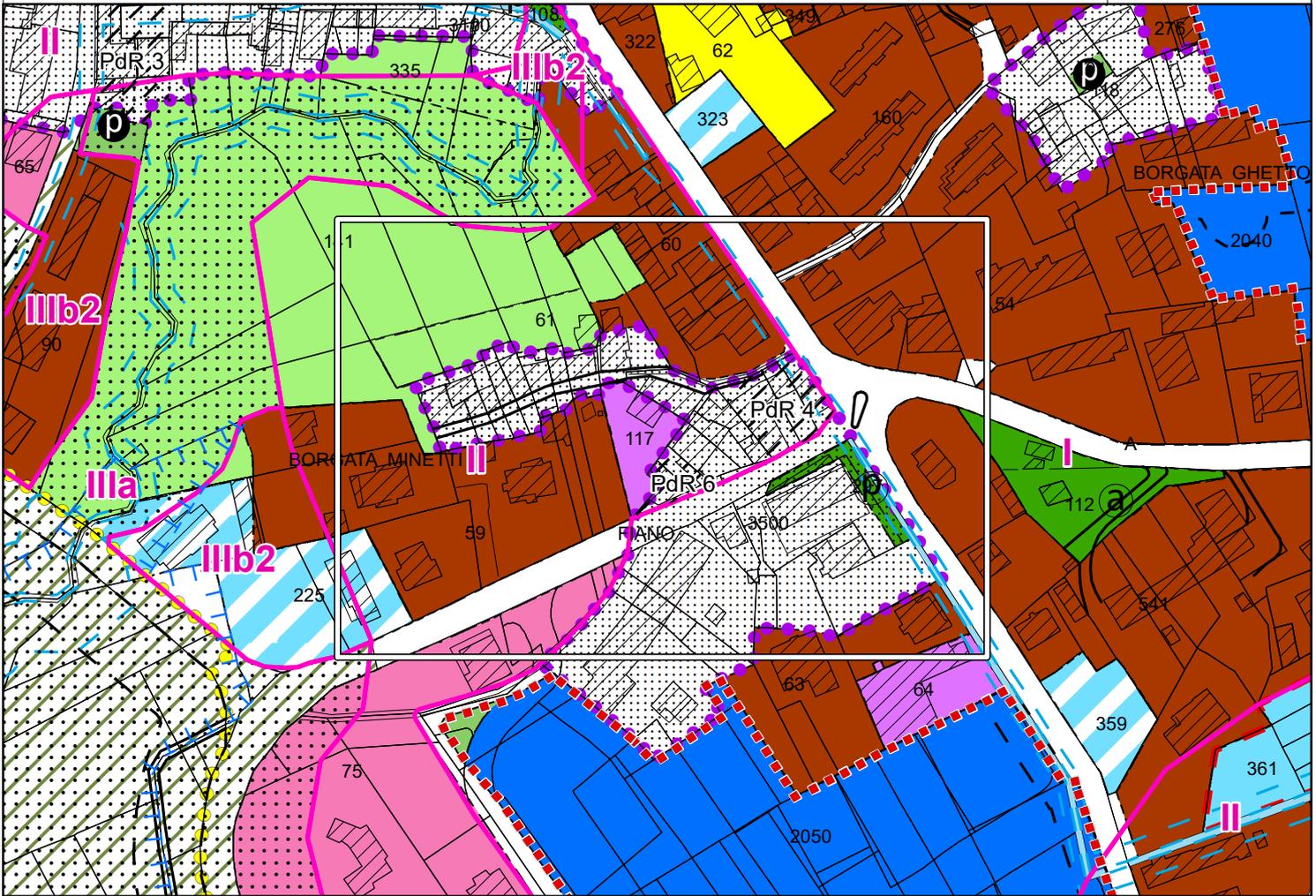




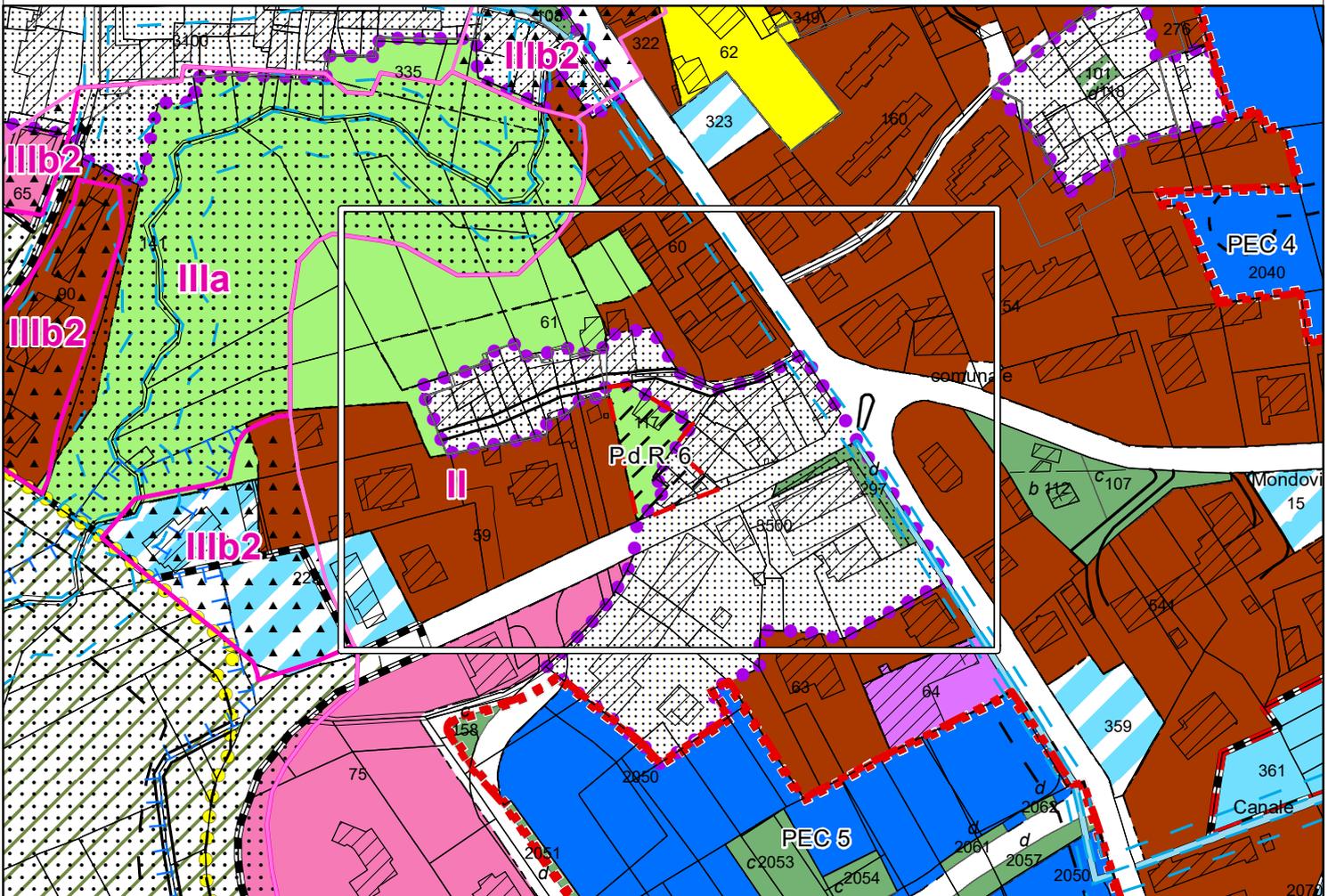
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica SPp.I n. 416

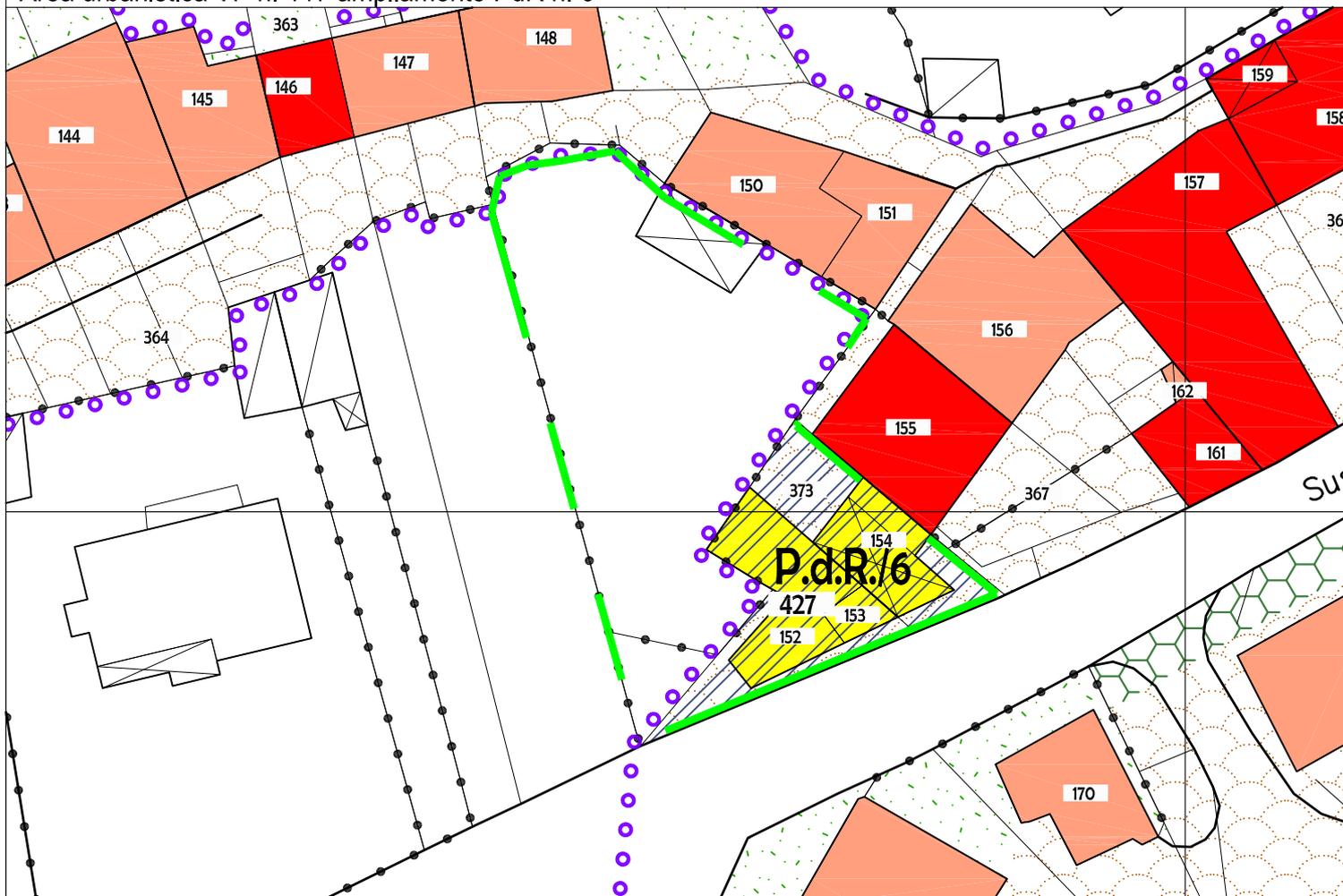
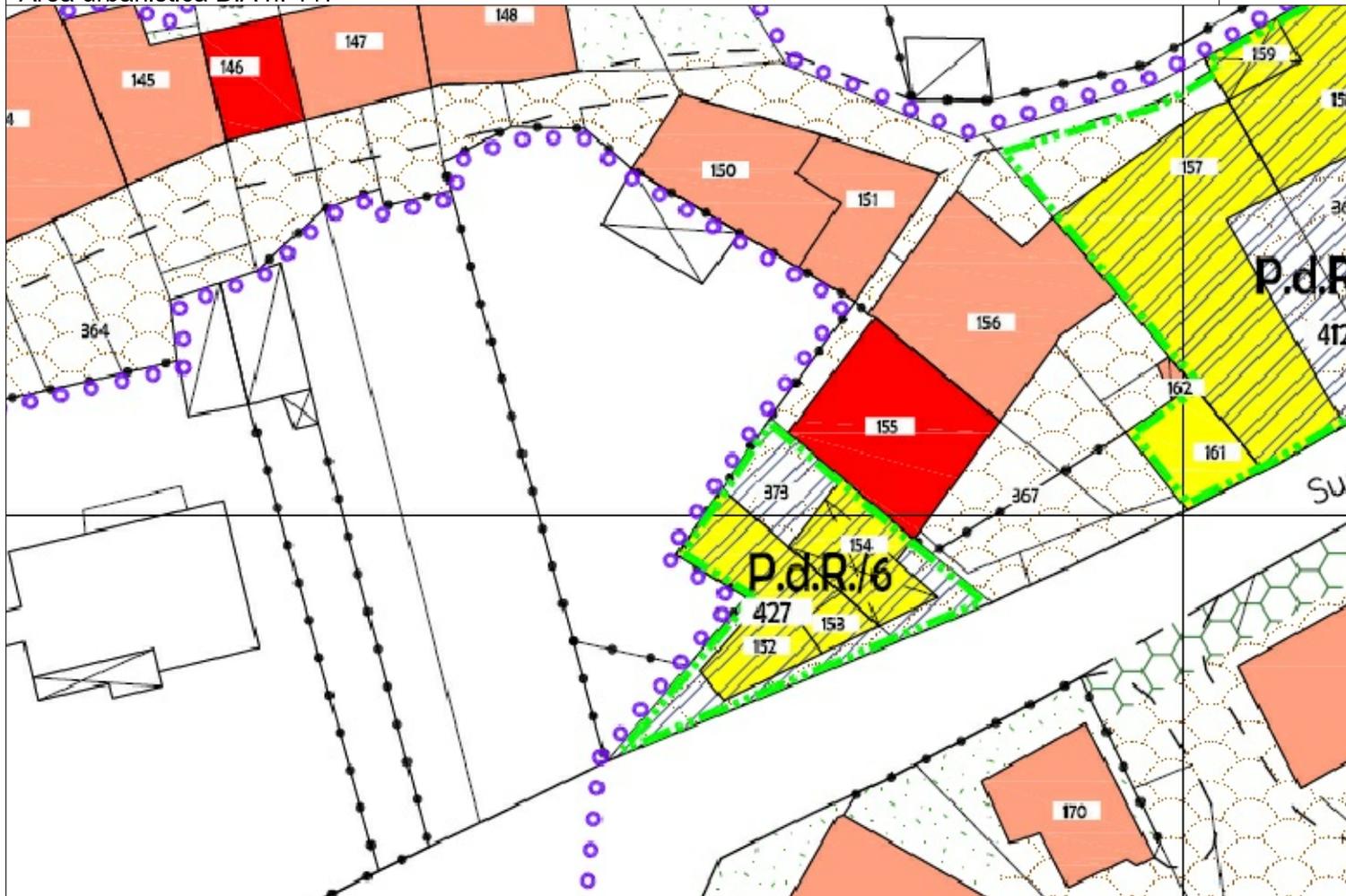


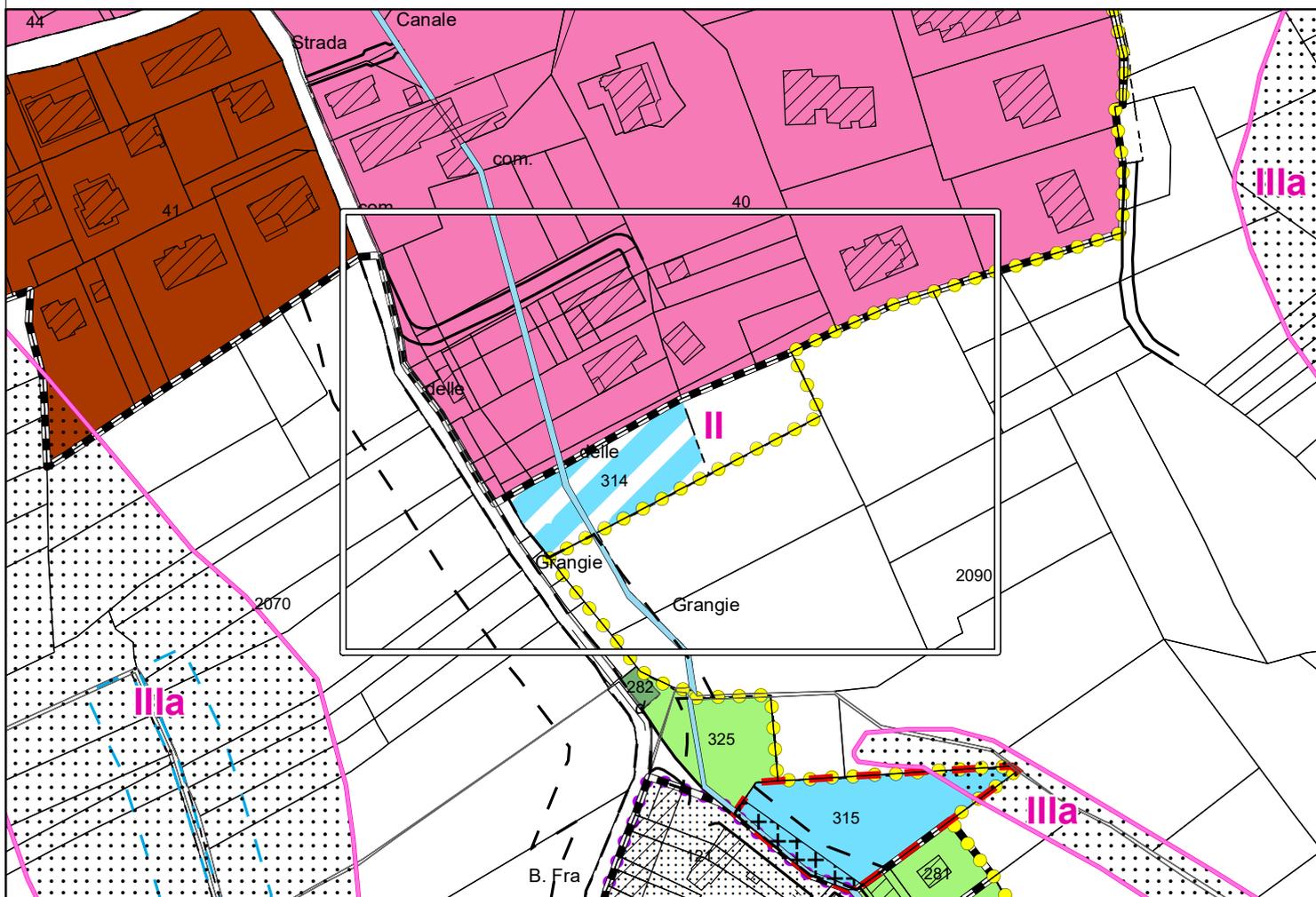
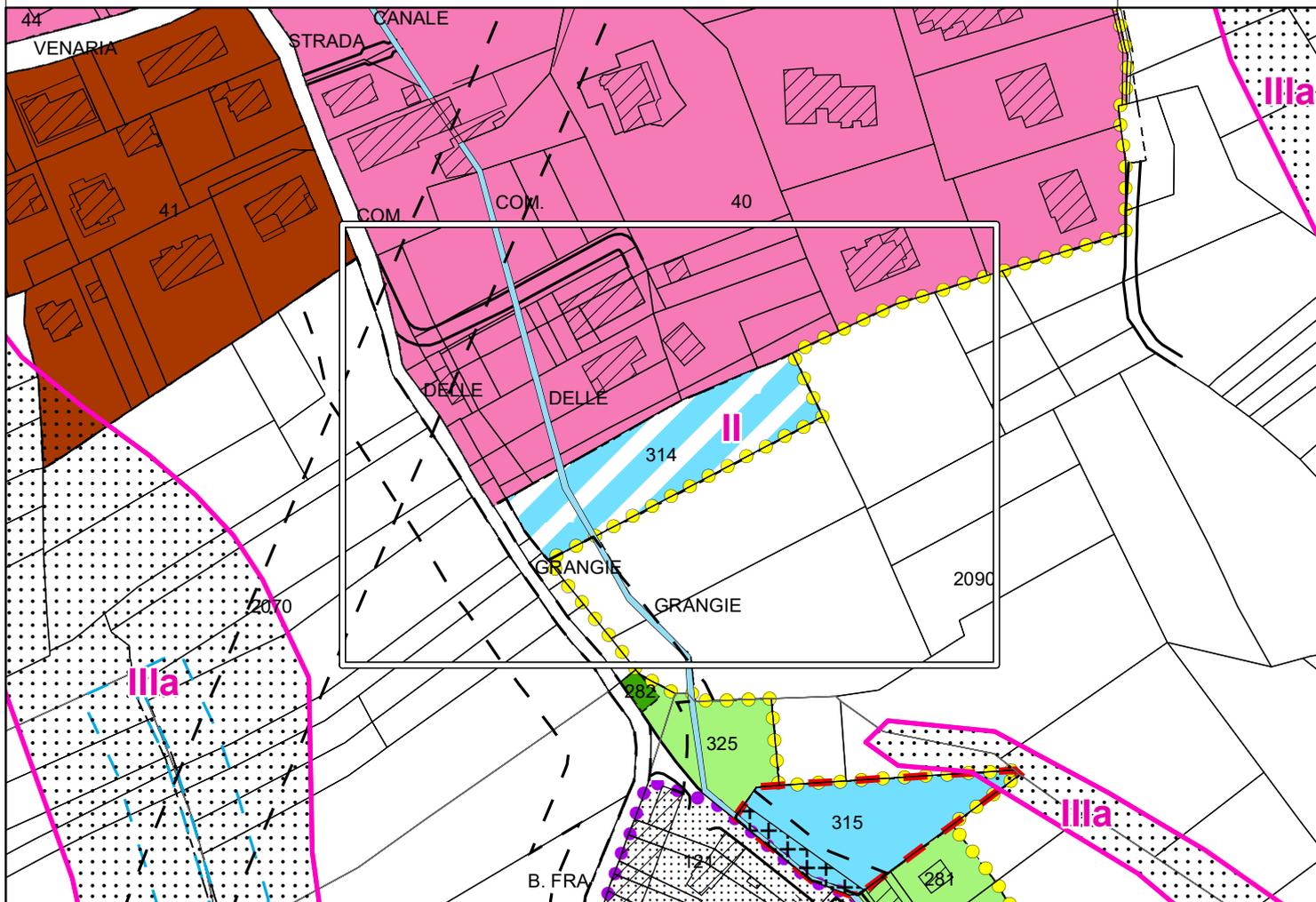


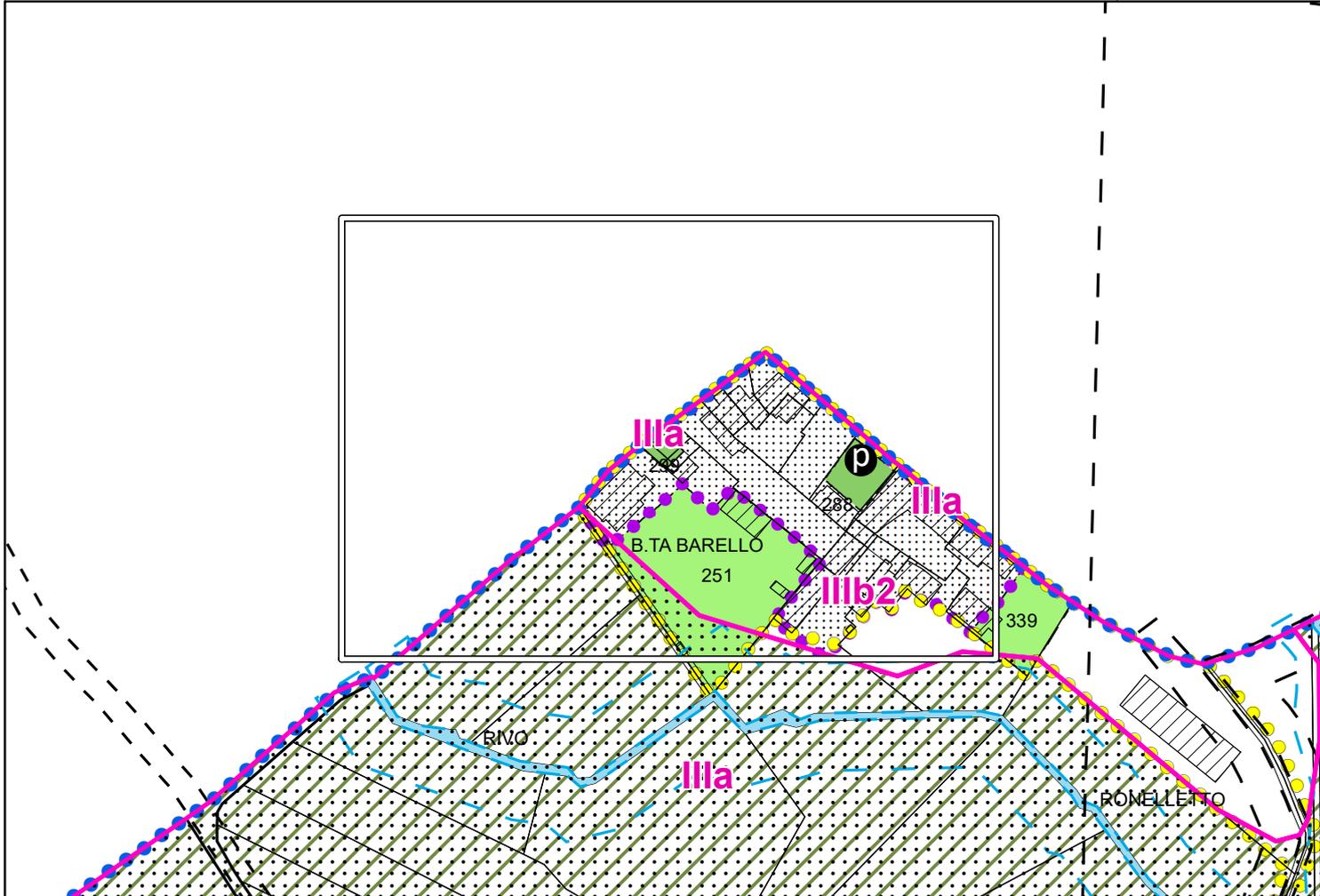


Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica VP n. 117; PdR 6

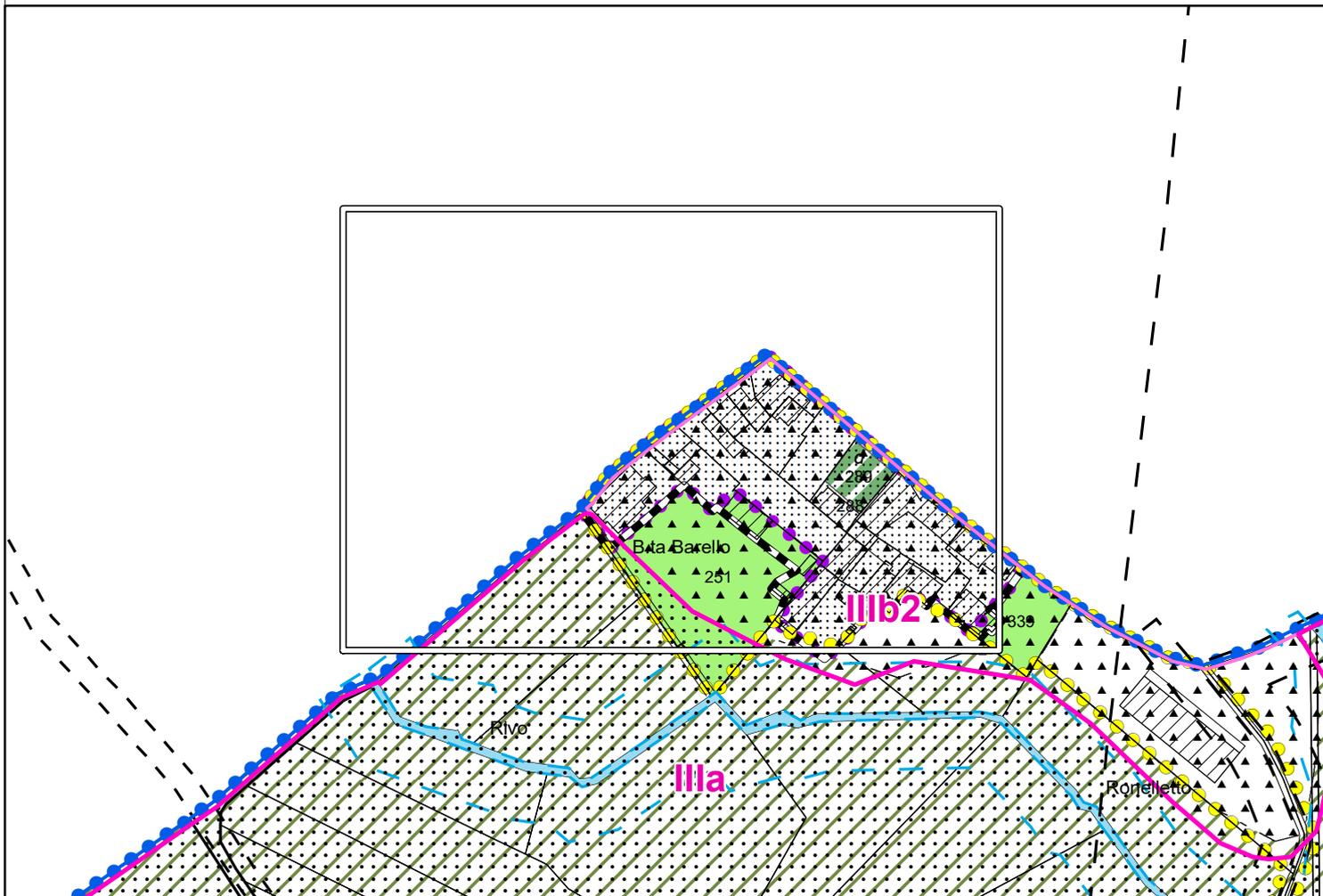






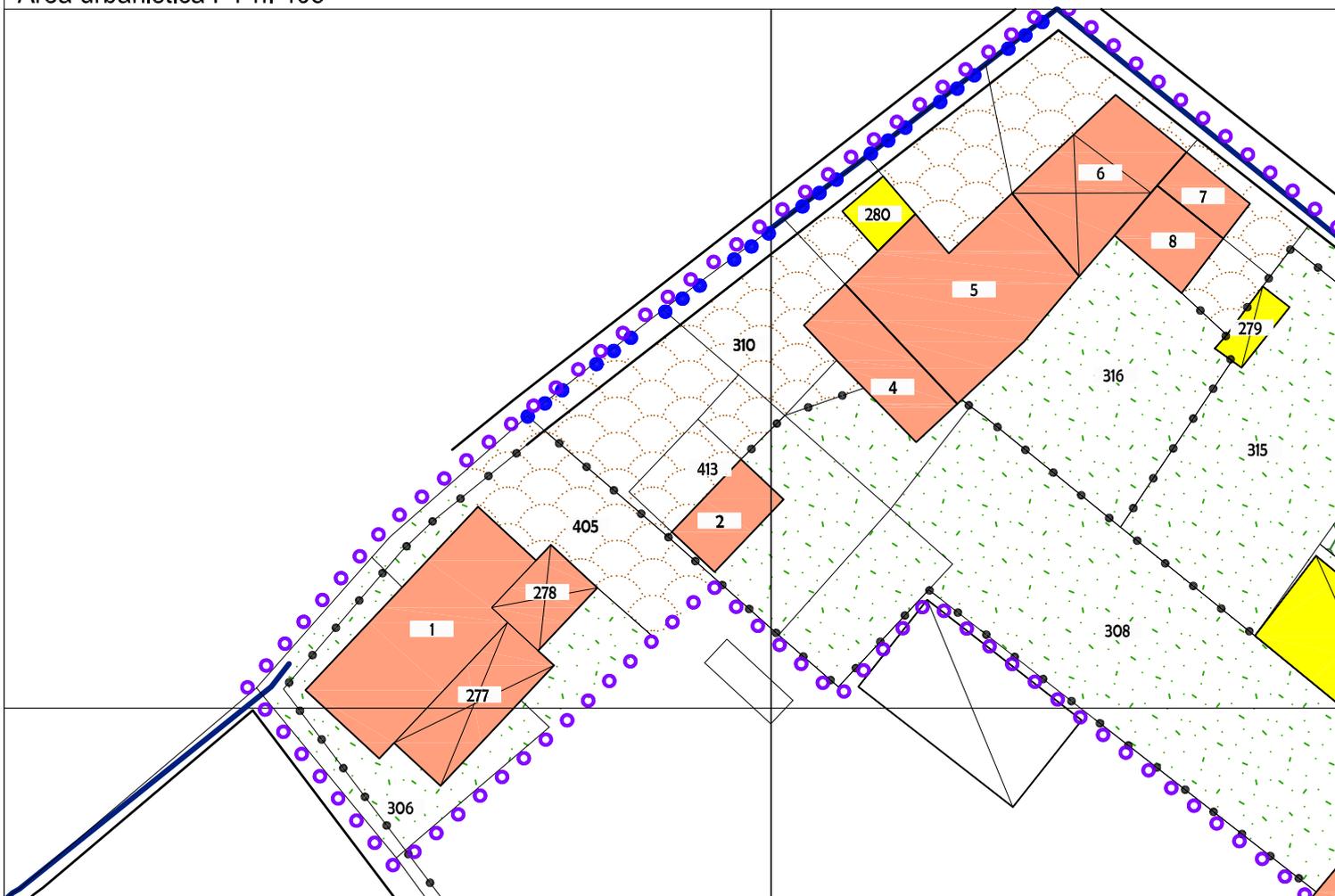


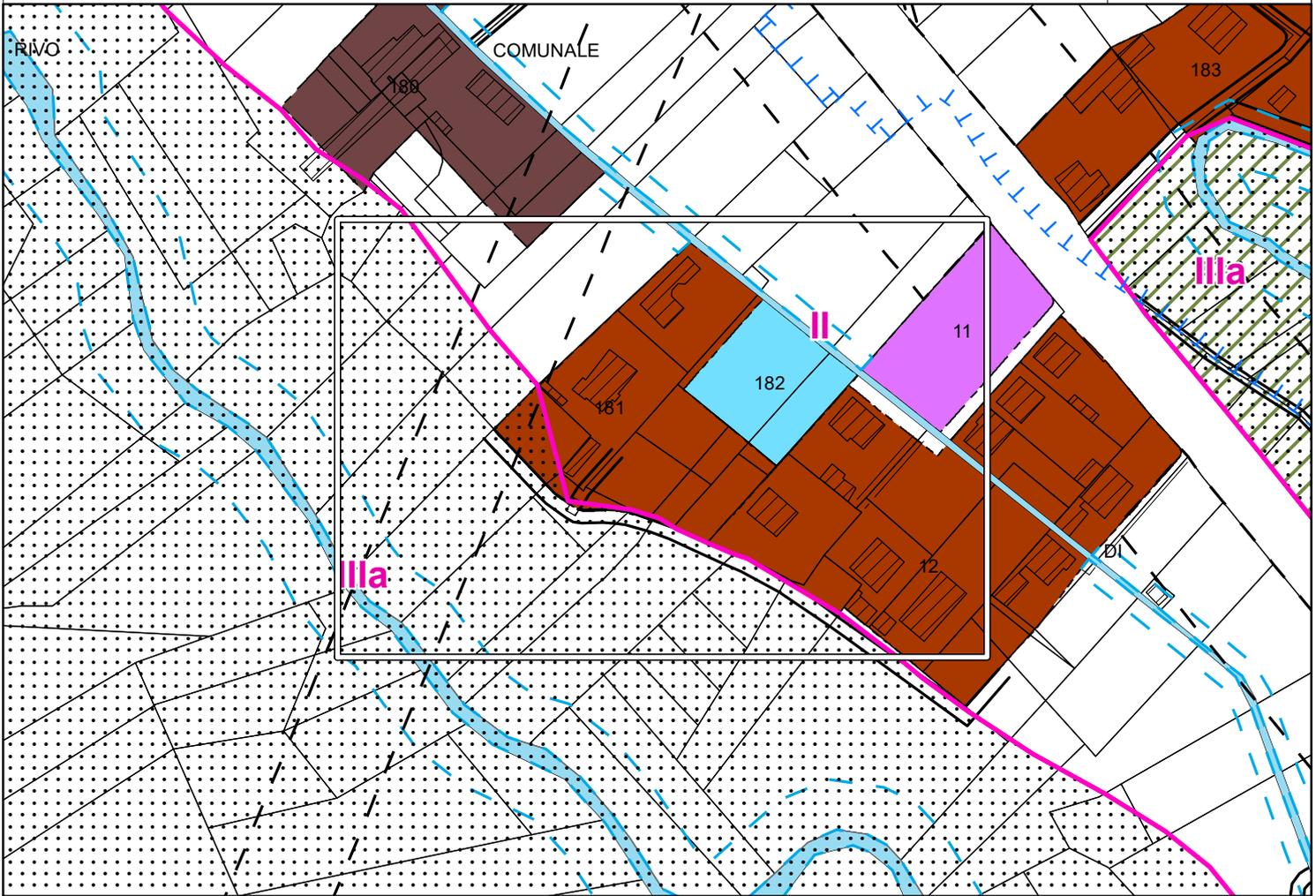
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica PT



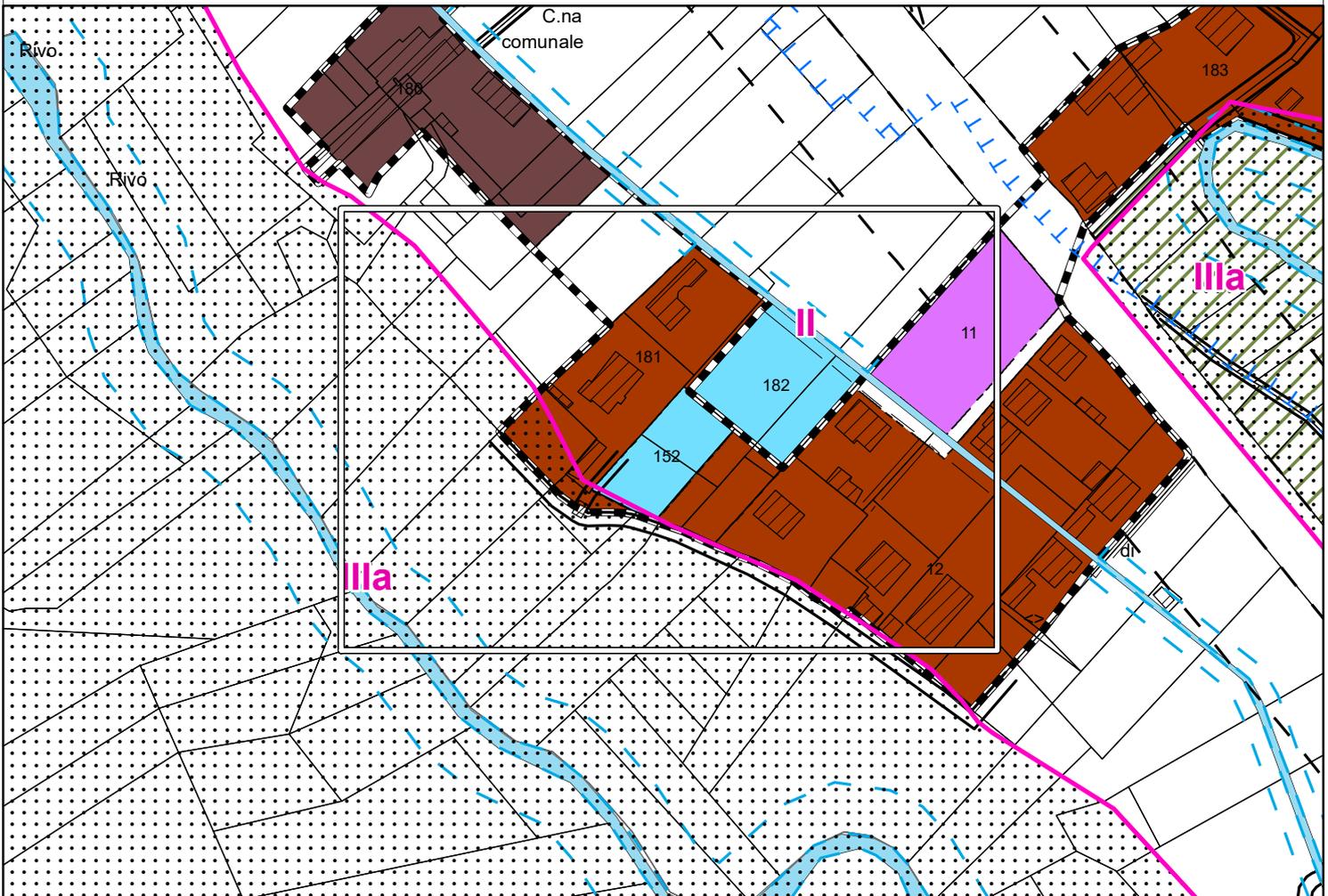


Estratto tav. P 2.4/2 scala 1:500 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica PT n. 405

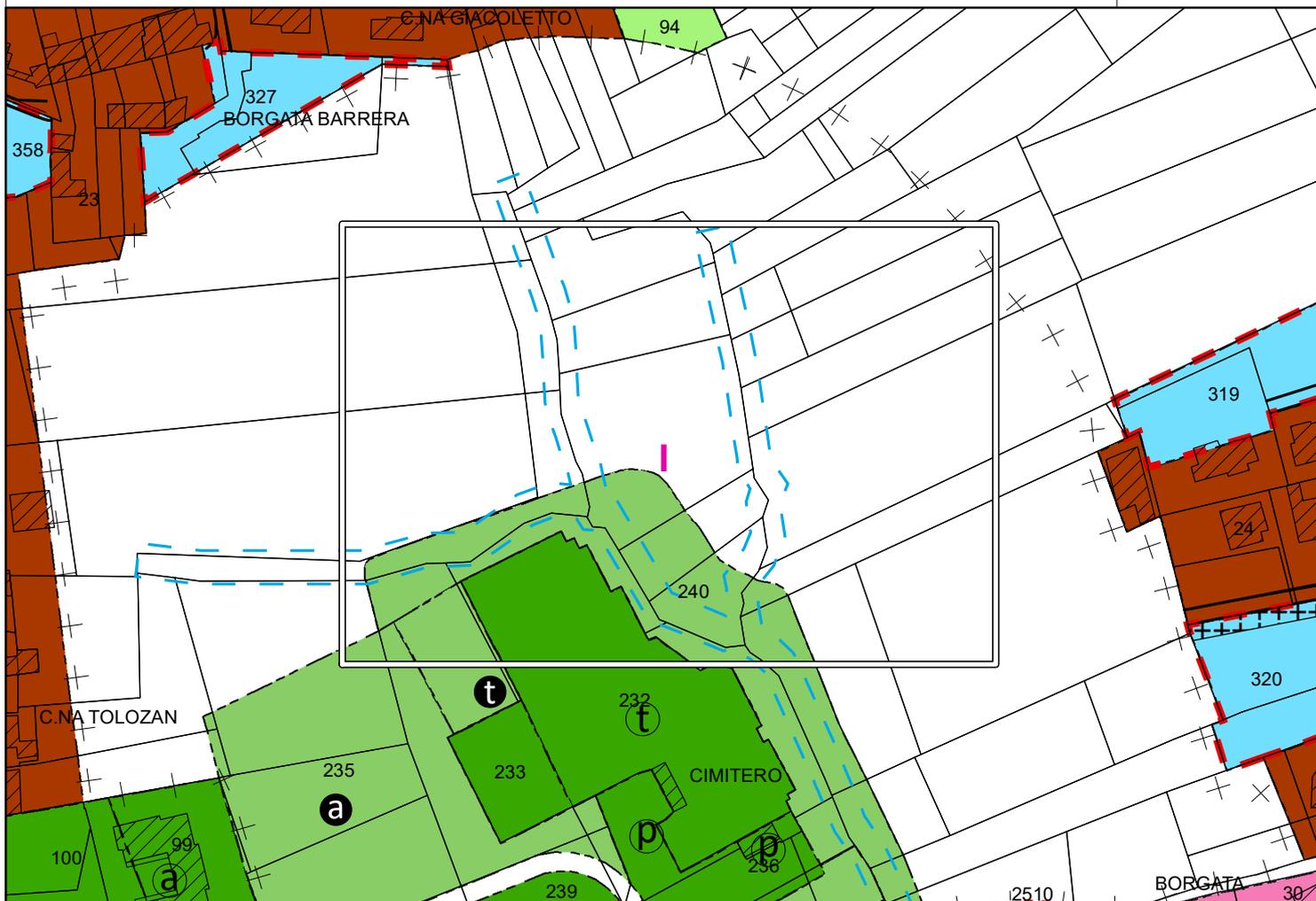




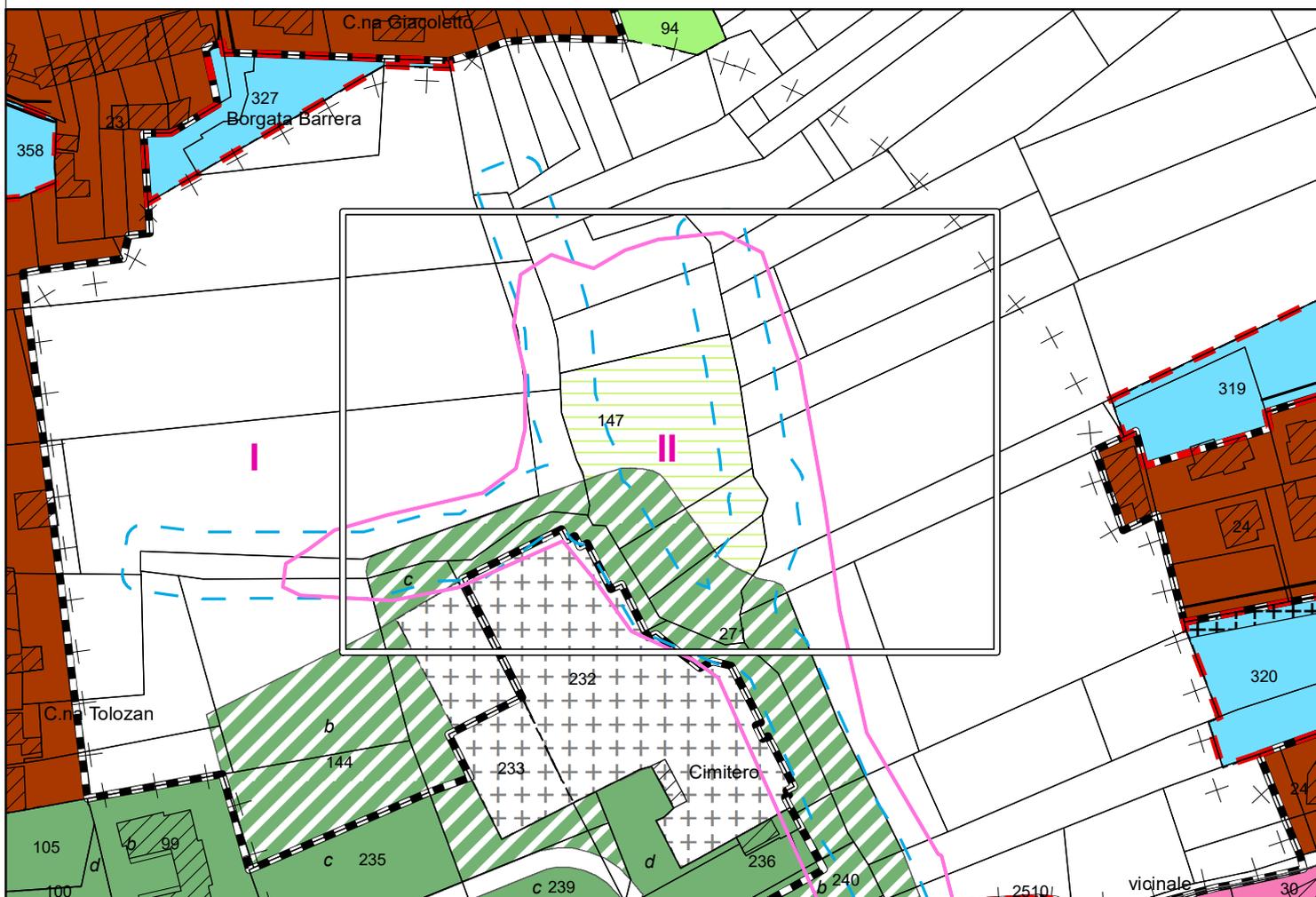
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica CR.II n. 152

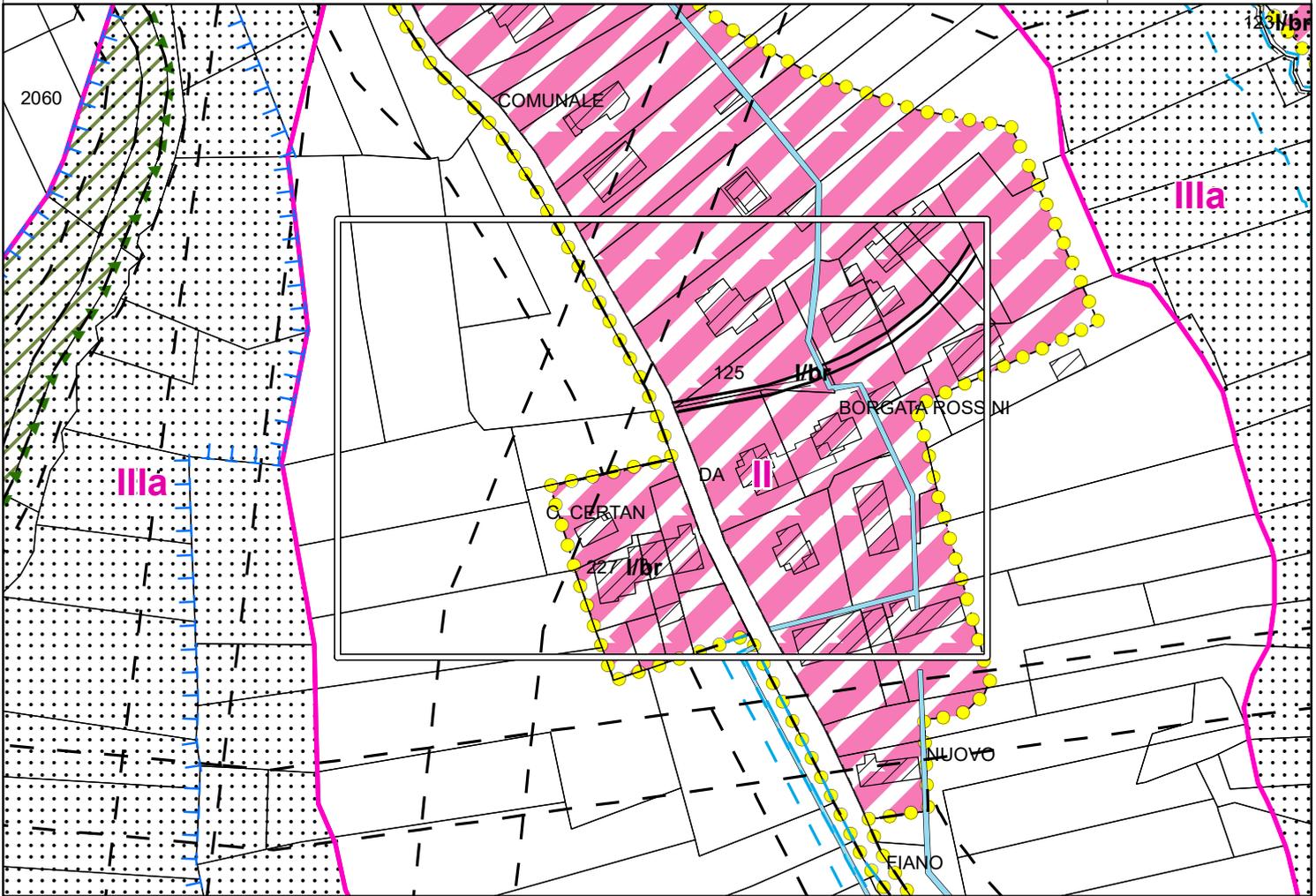




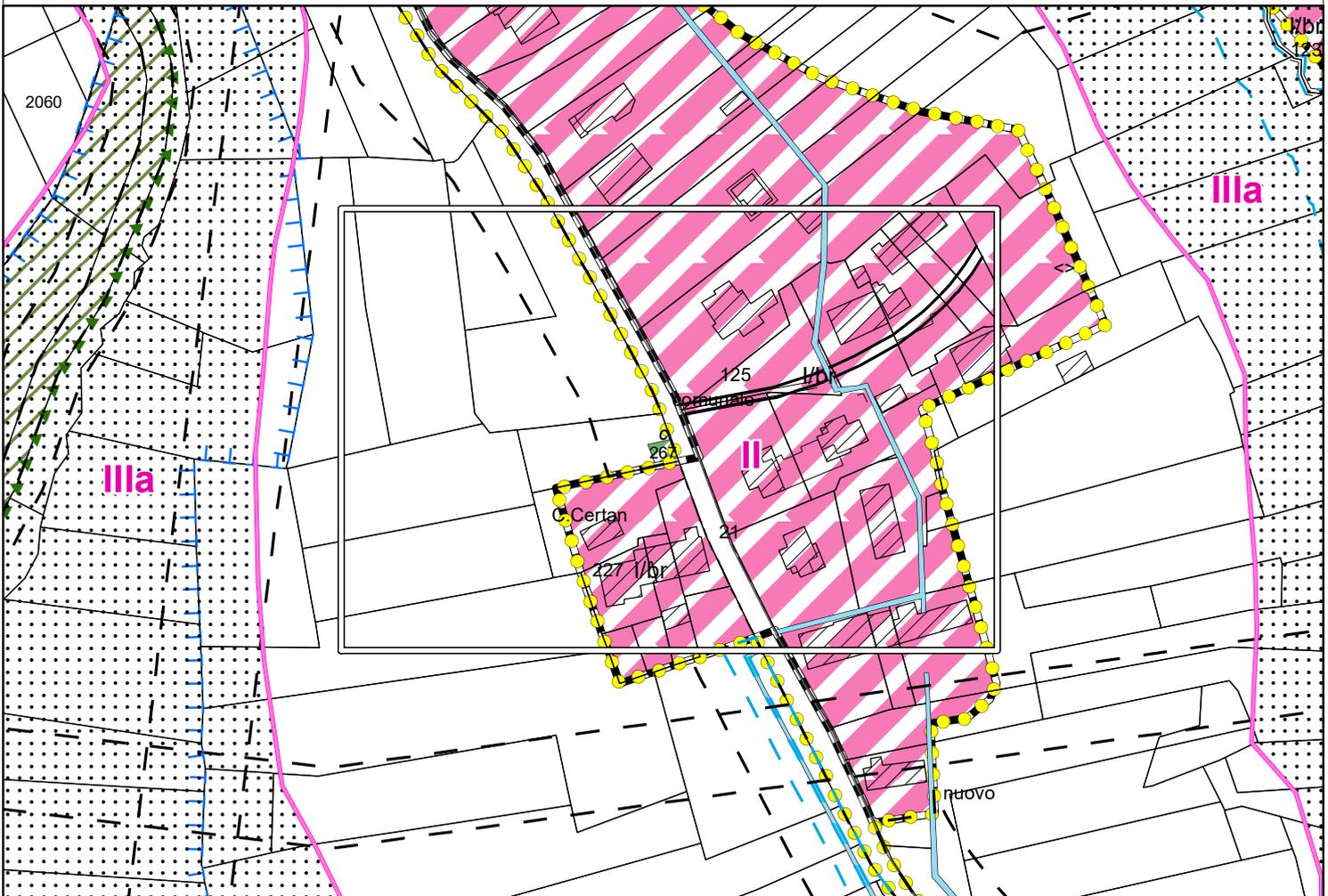


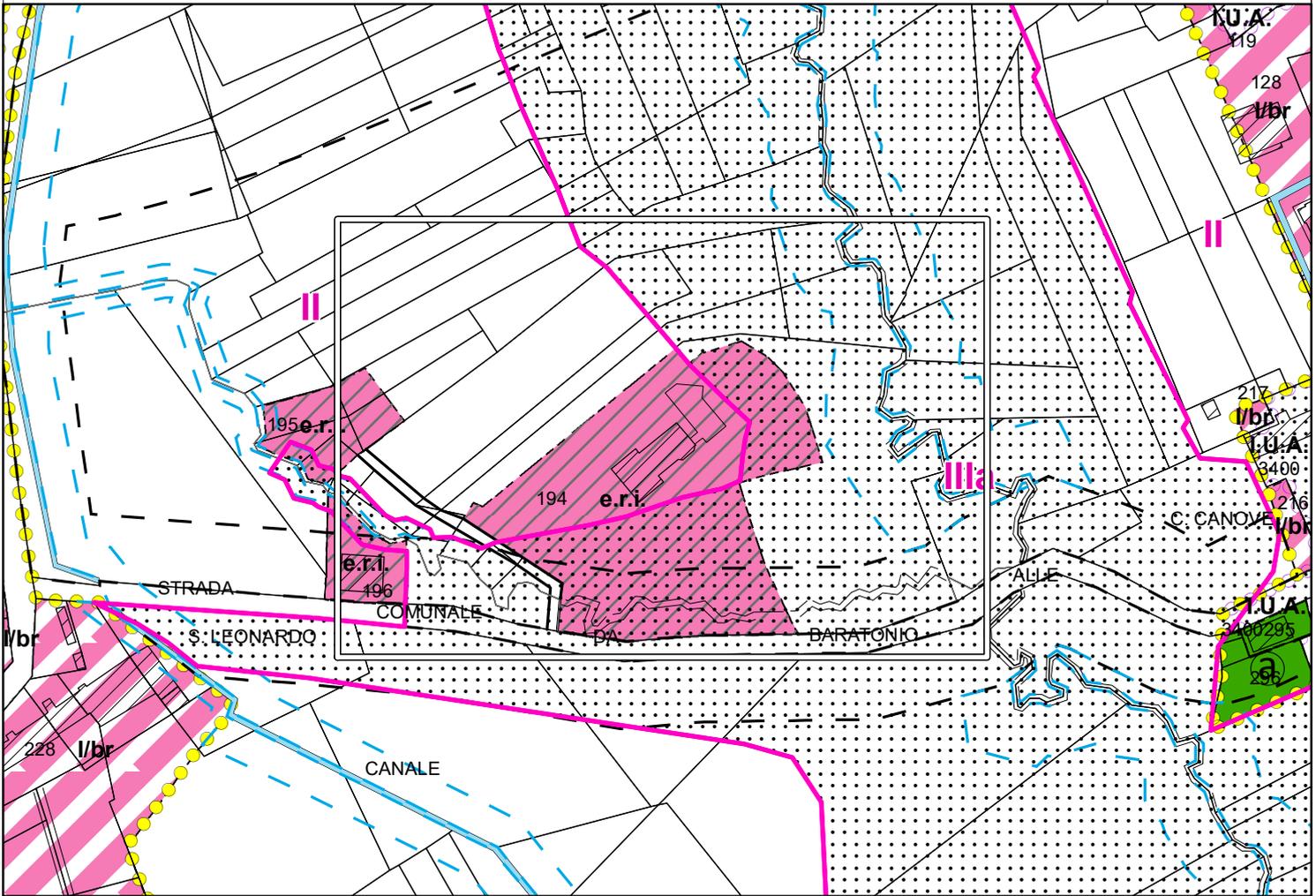
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica Vce n. 147



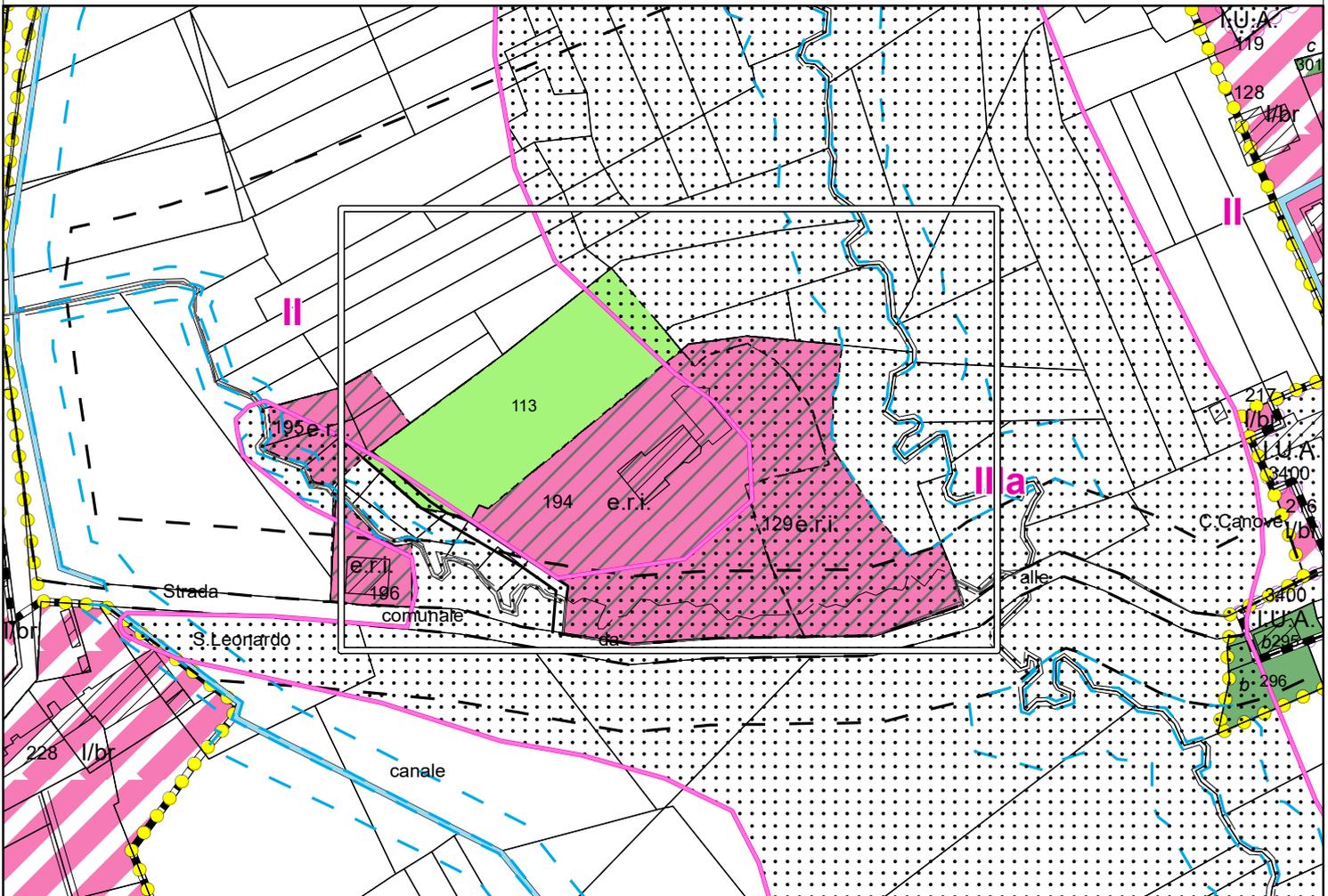


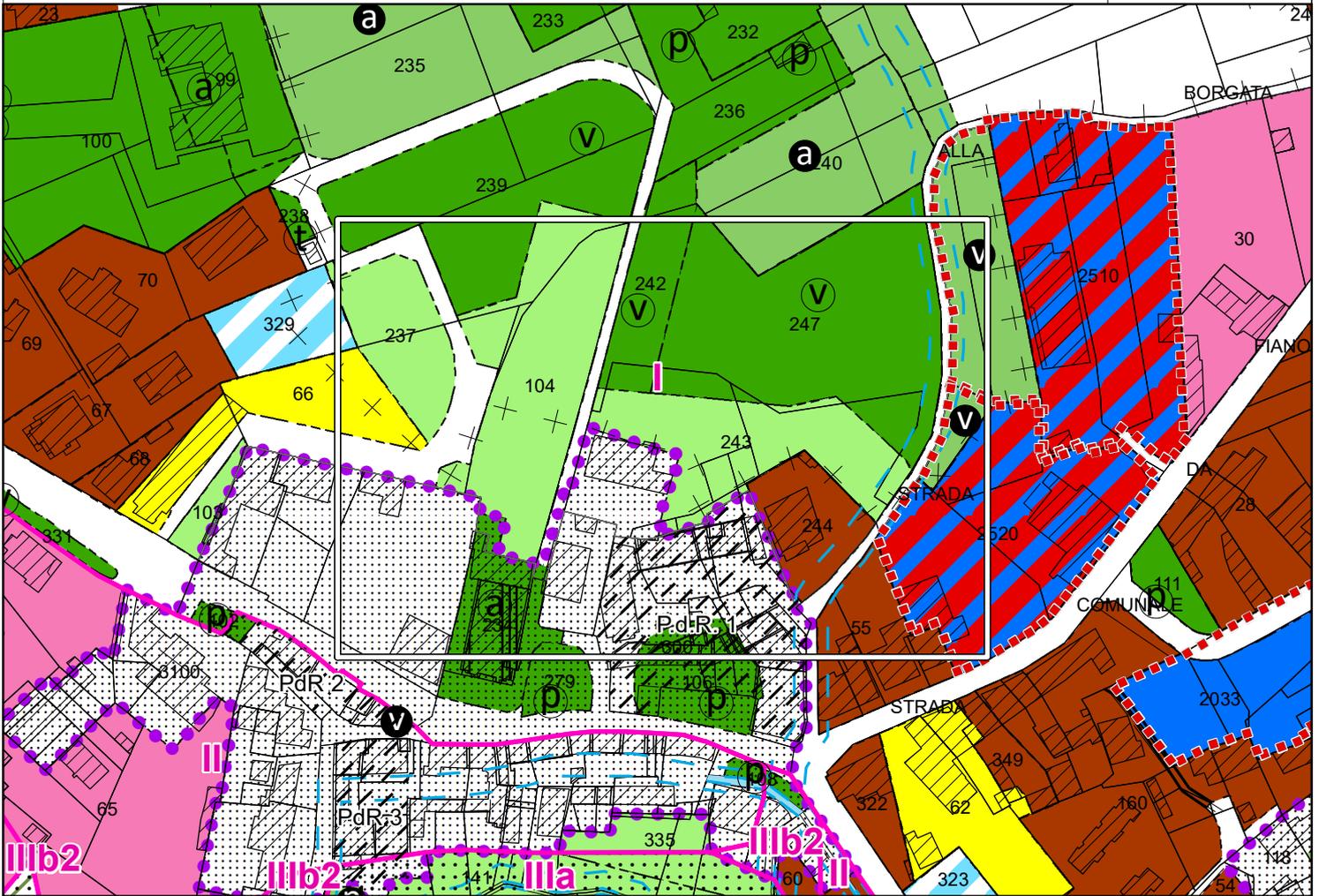
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica SPp.I n. 267



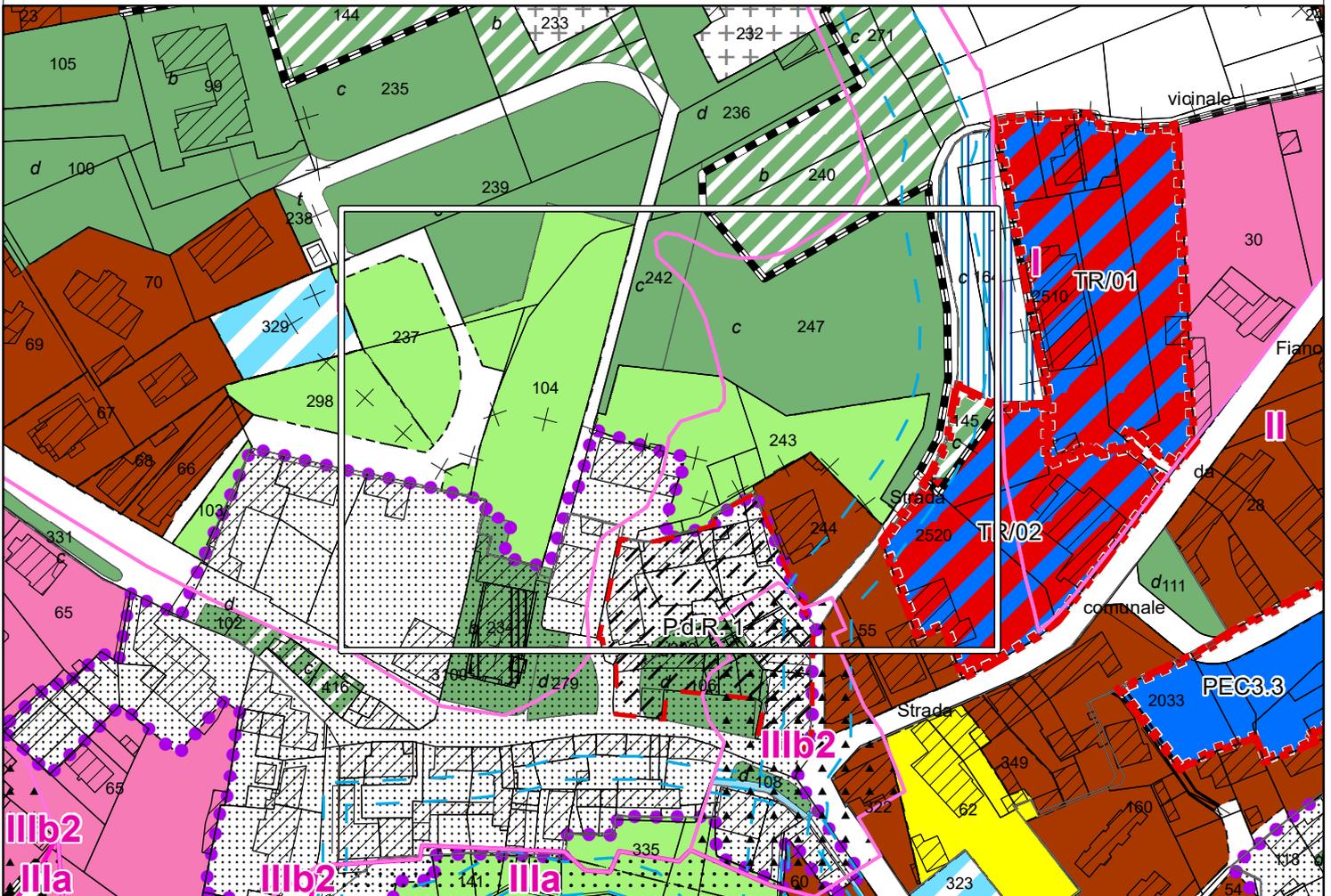


Estratto tav. P 2.3/3 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica VP n. 113; e.r.i. n. 129



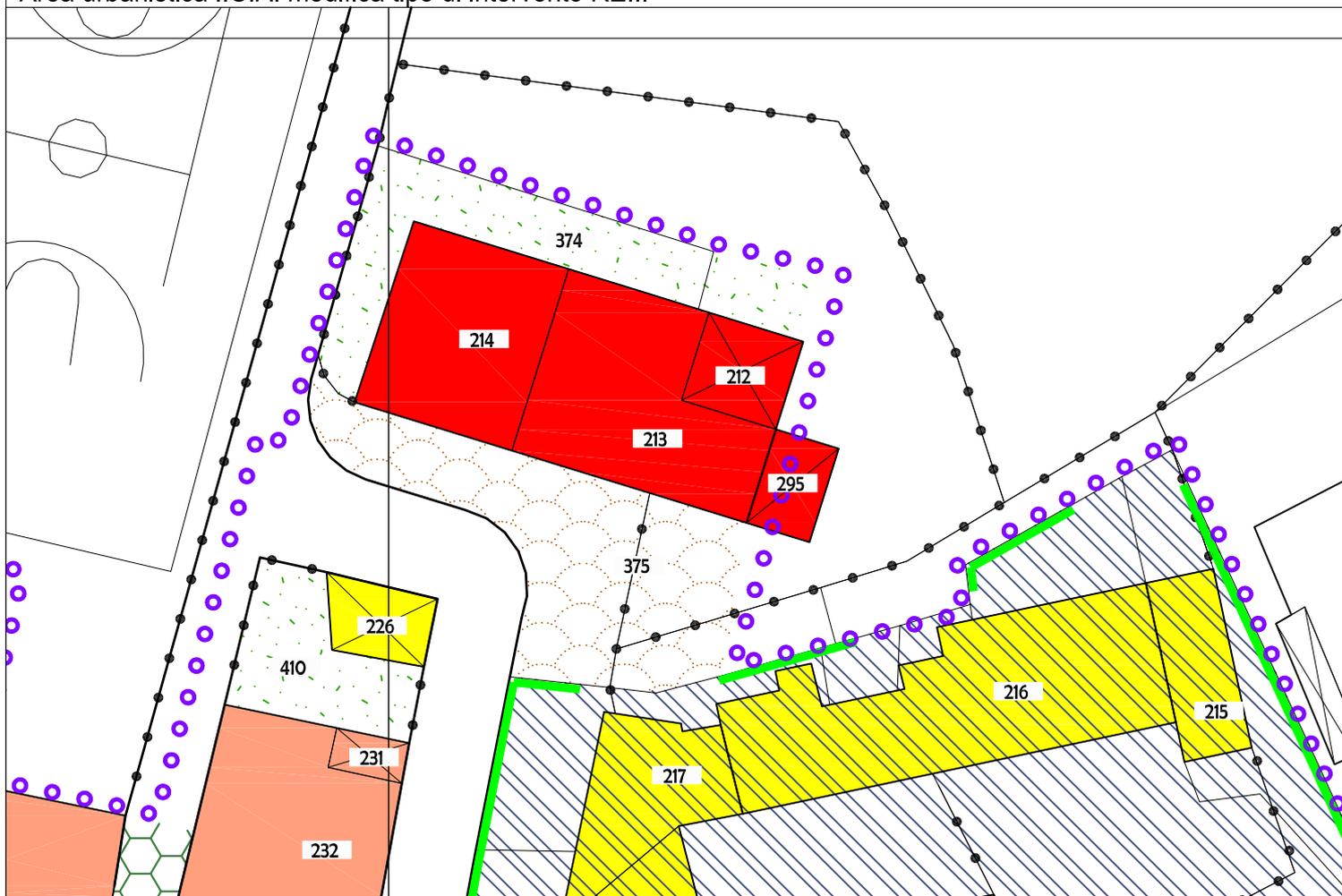


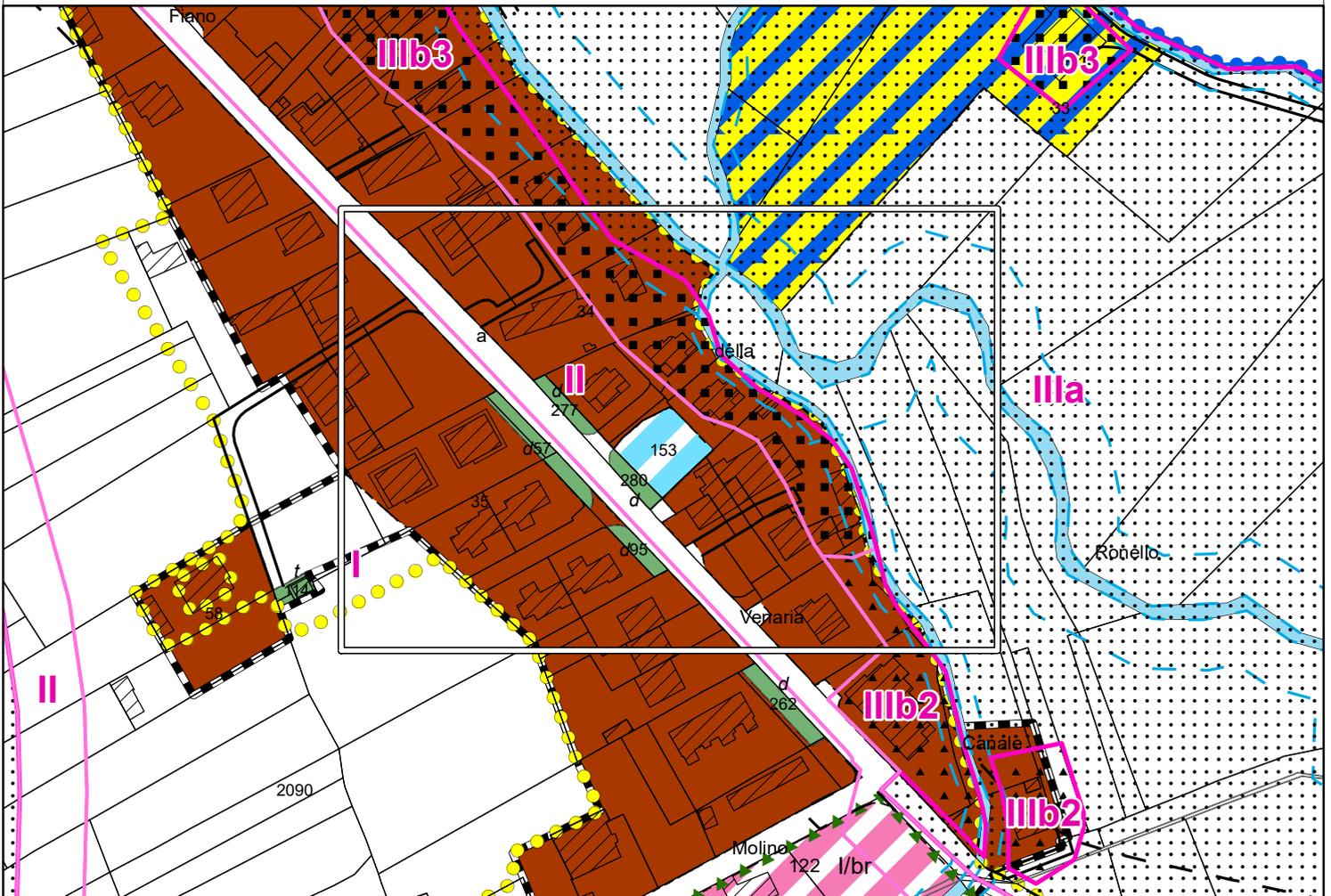
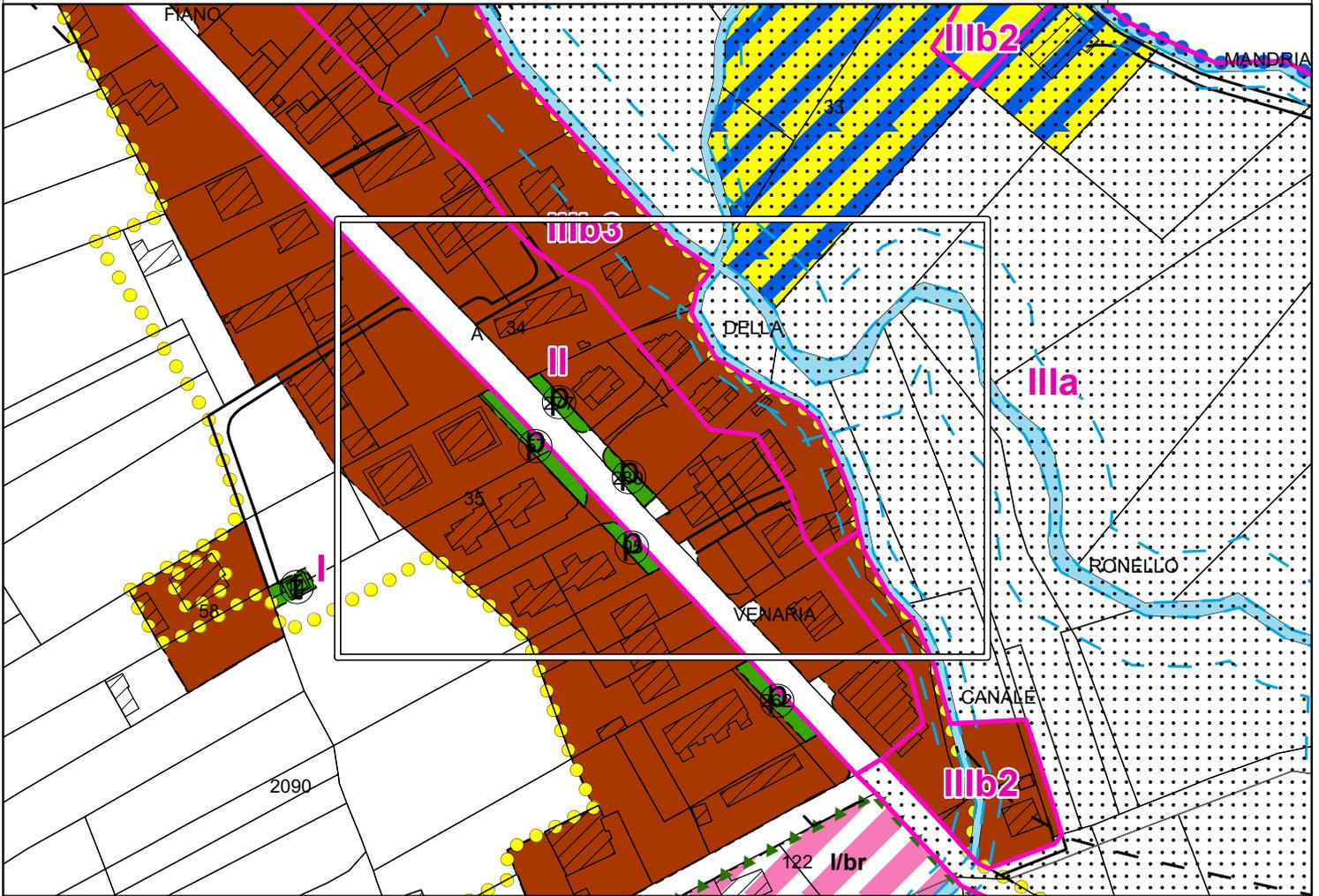
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica I.U.A. n. 3100 tipo int. RE.II

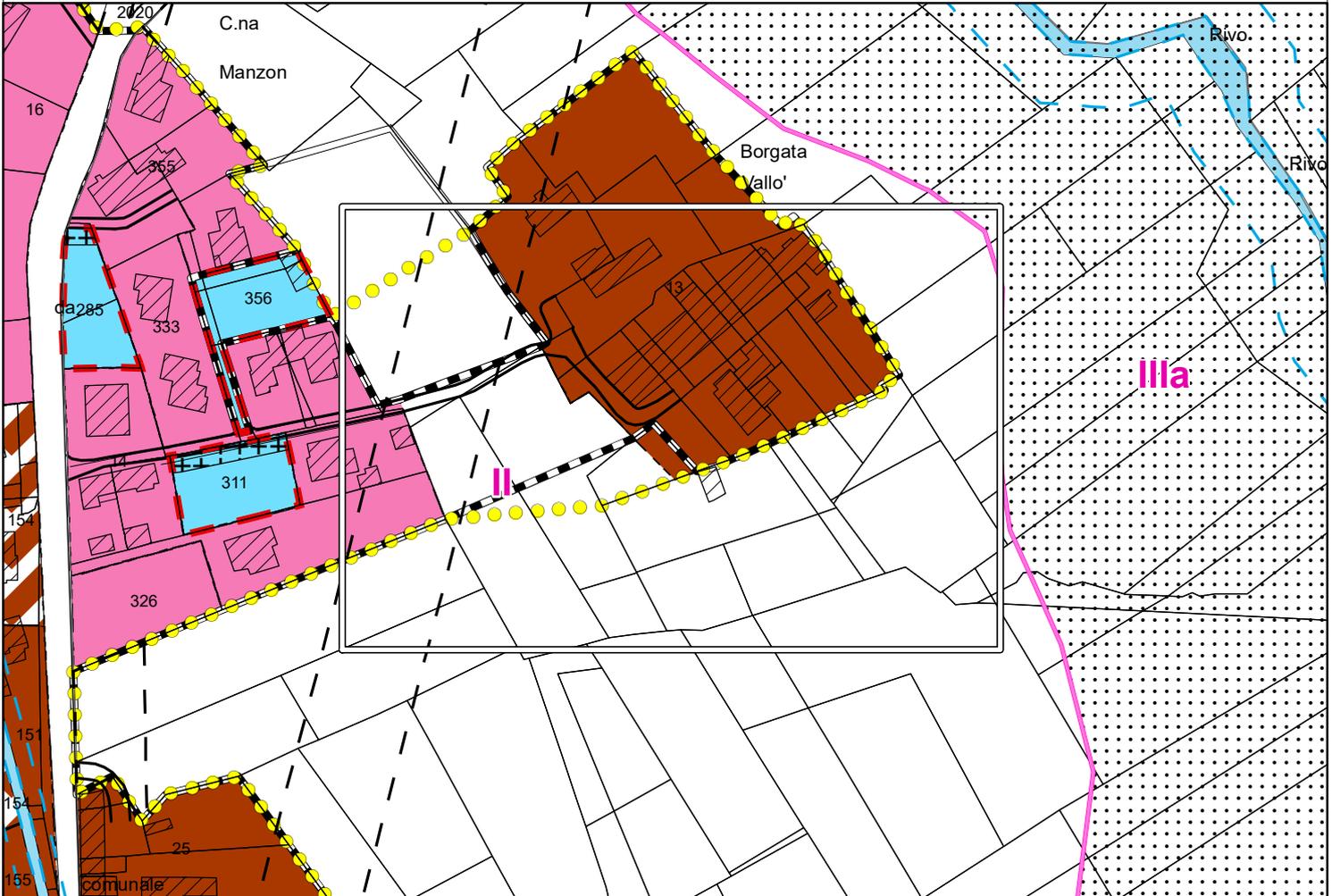
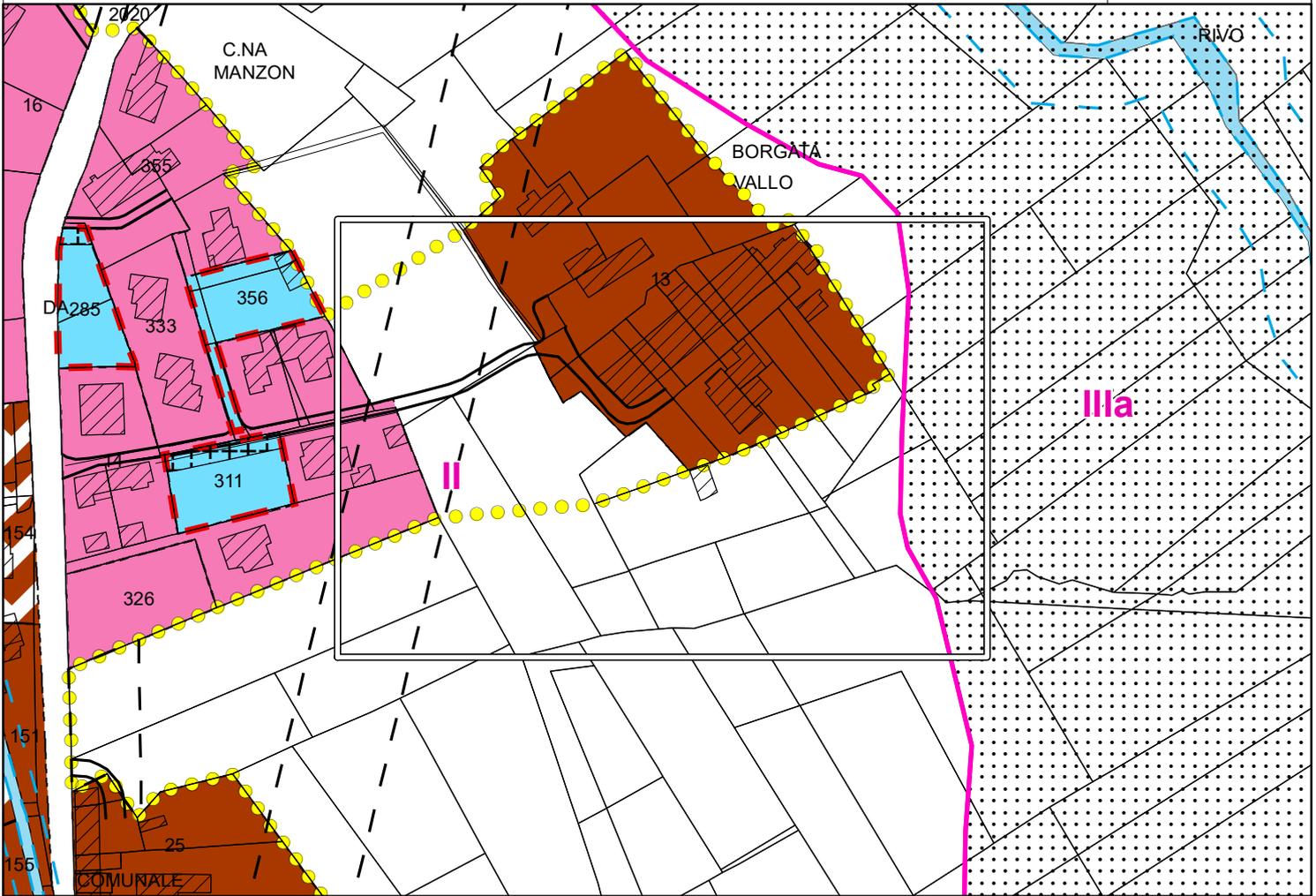


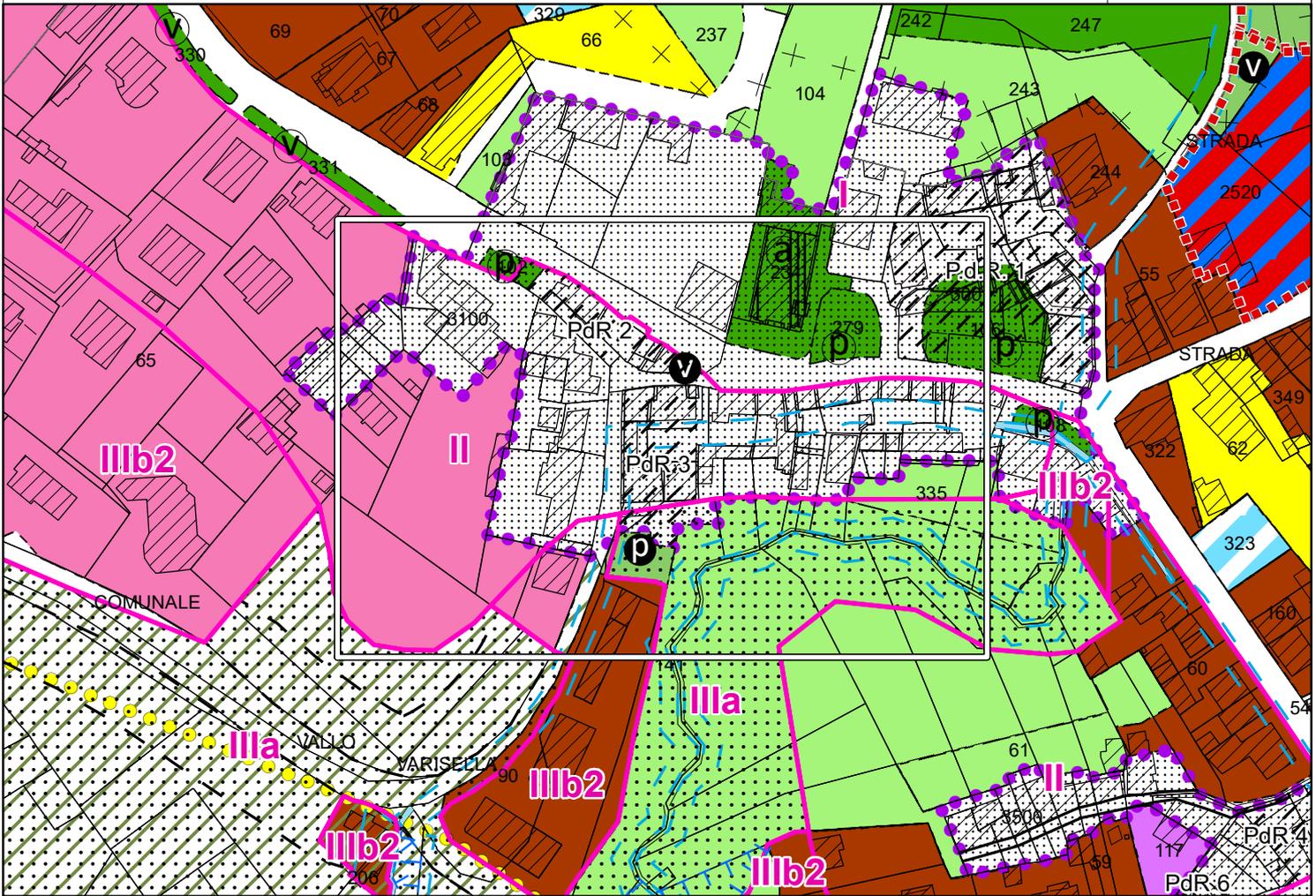


Estratto tav. P 2.4/1 scala 1:500 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica I.U.A. modifica tipo di intervento RE.II

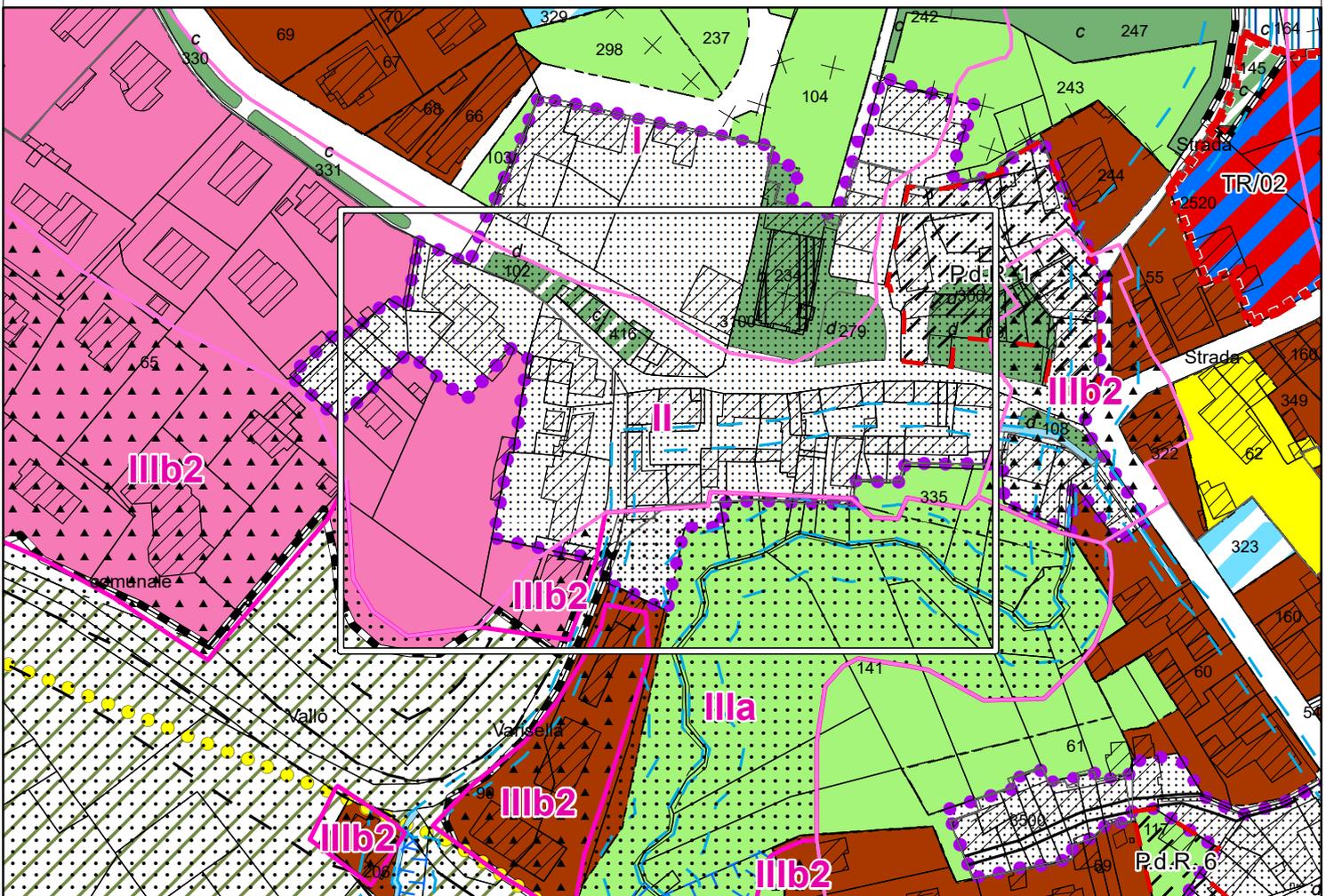


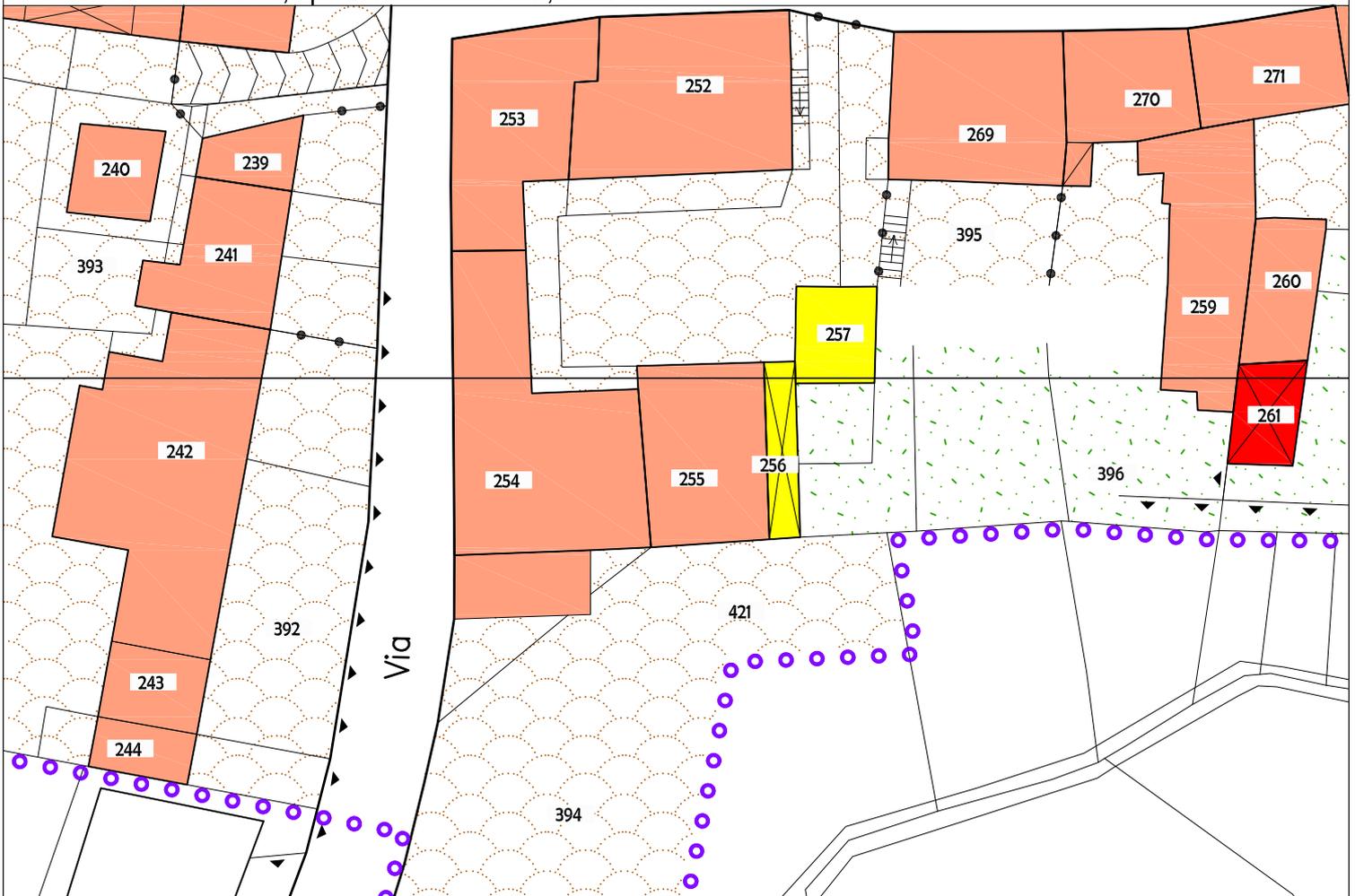
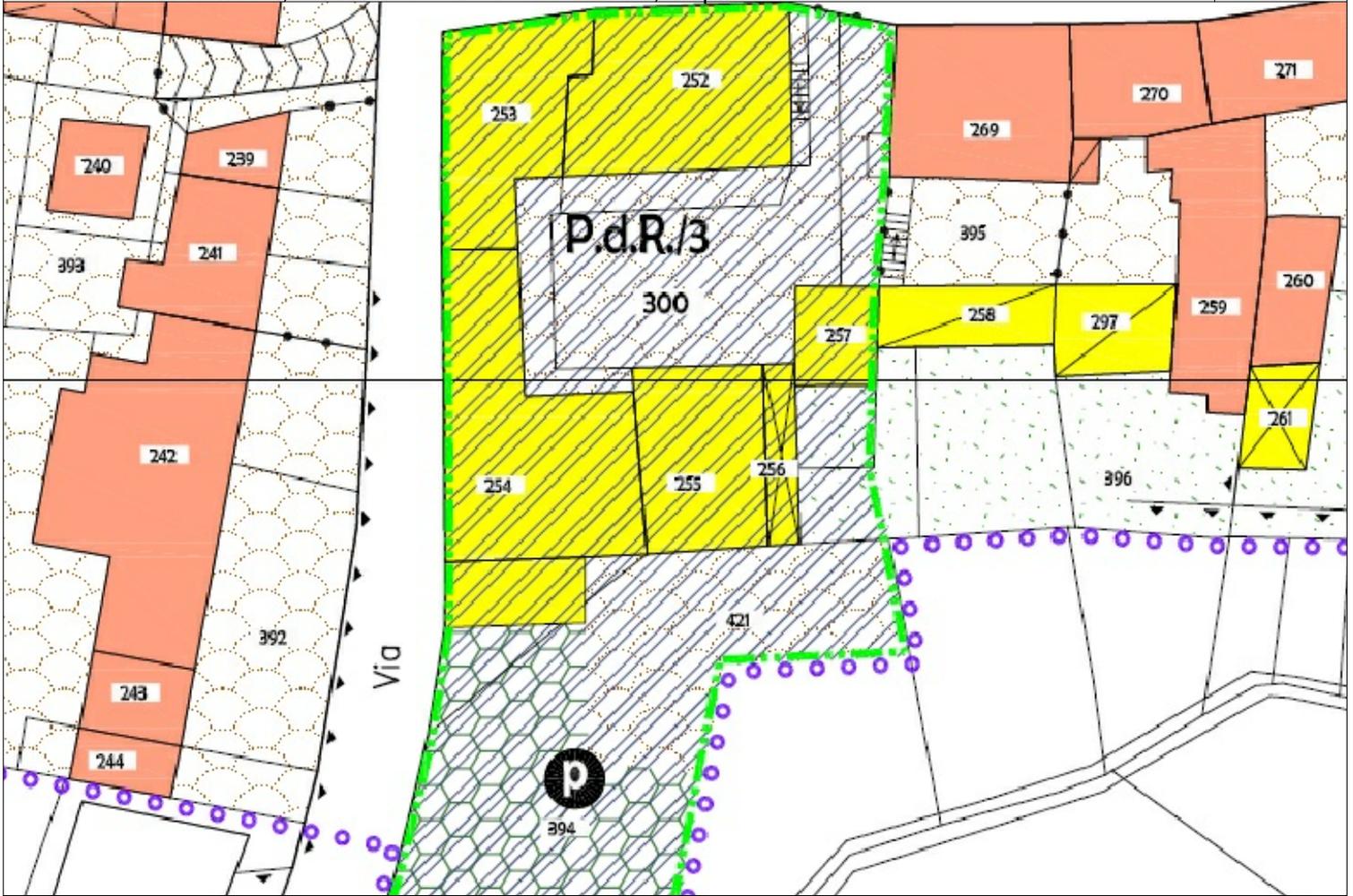


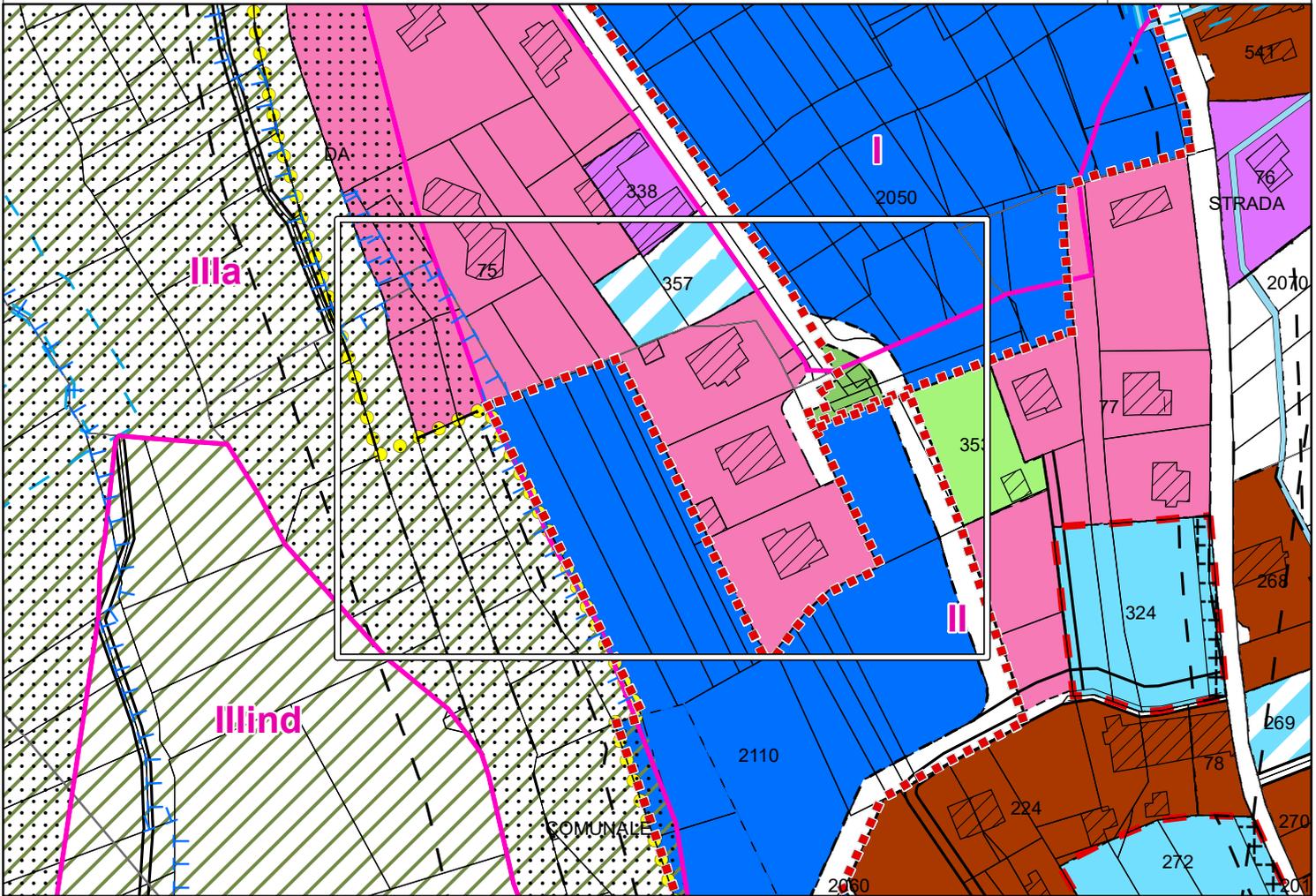




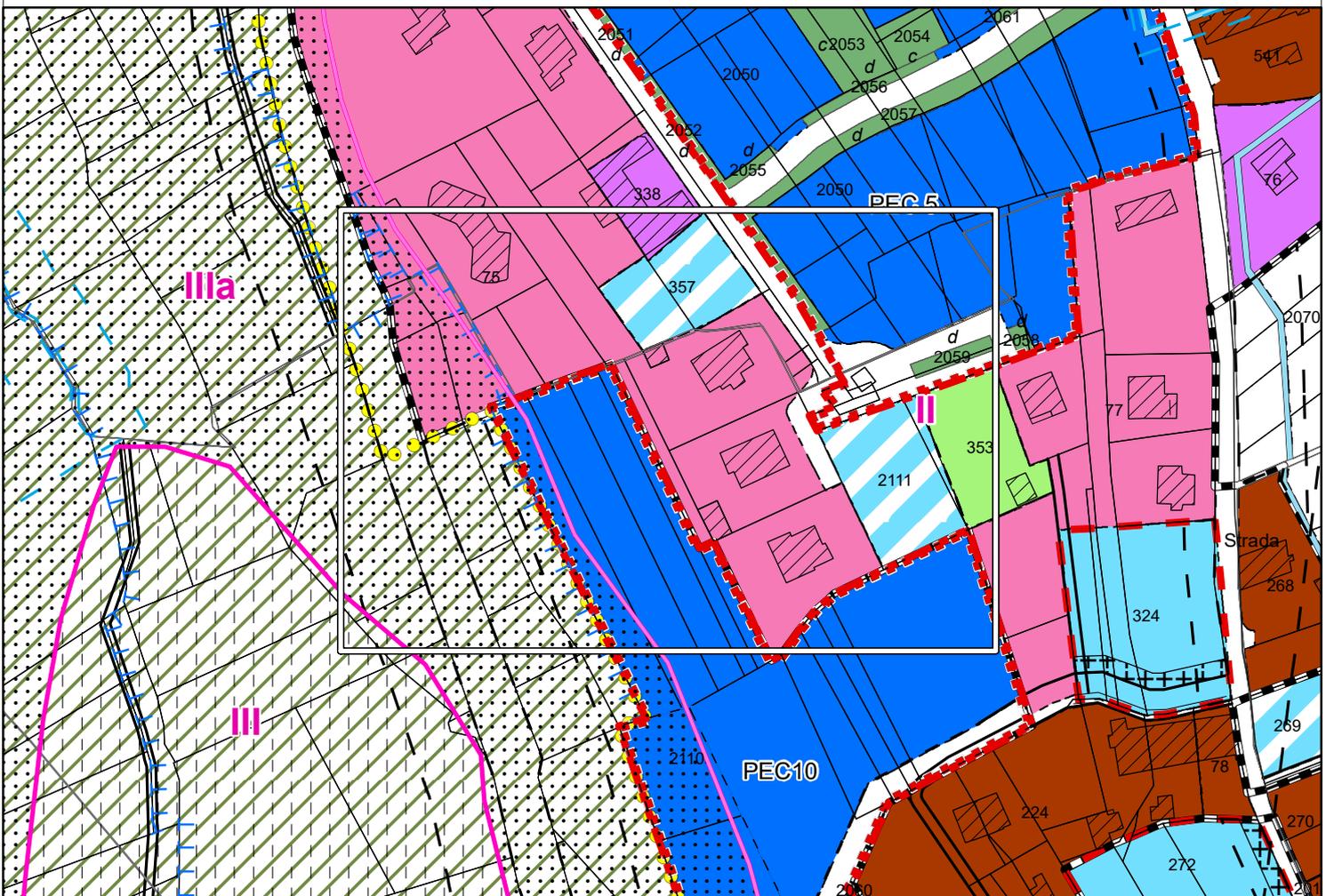
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica I.U.A. n. 3100 mod. int. Titolo ab. diretto

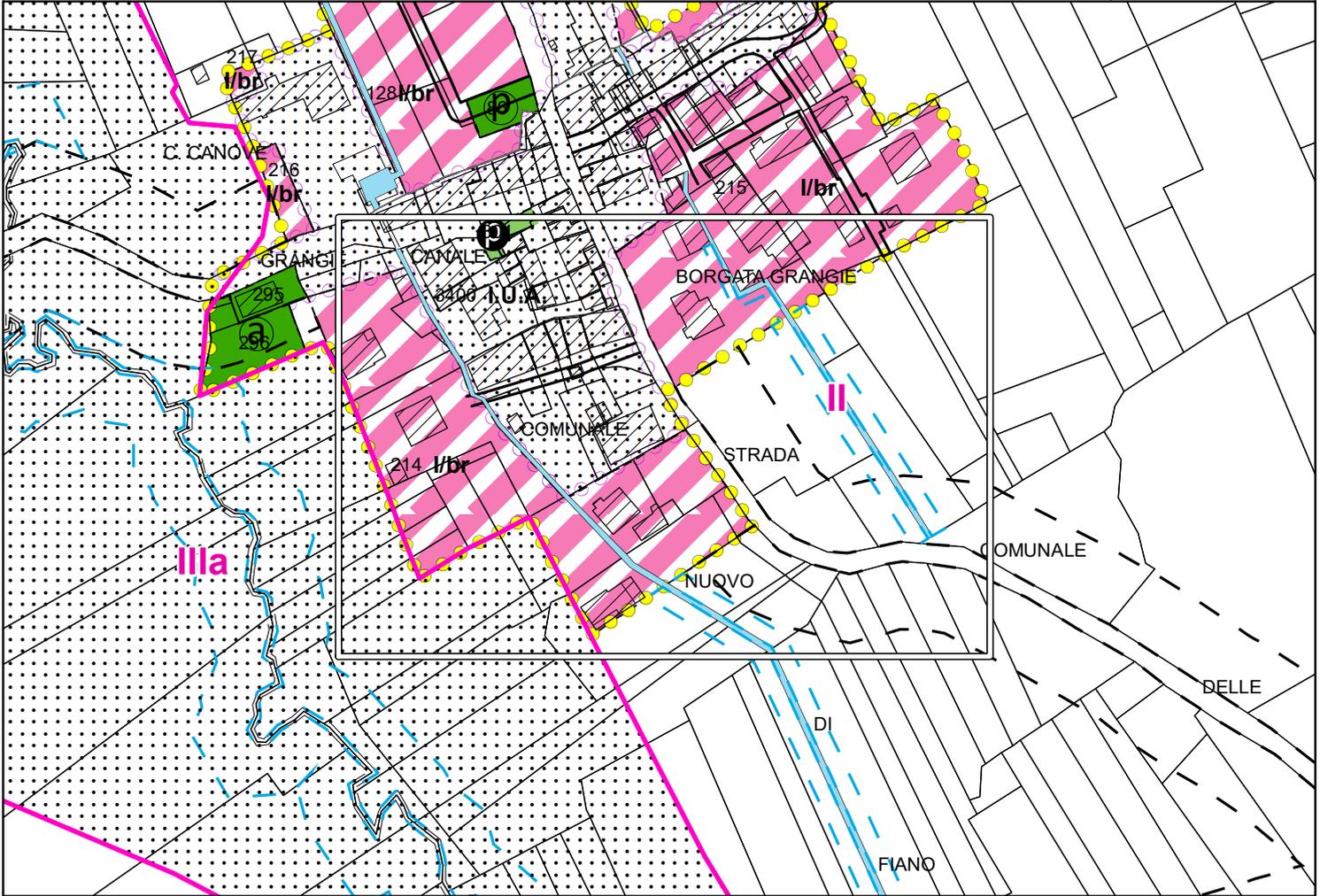




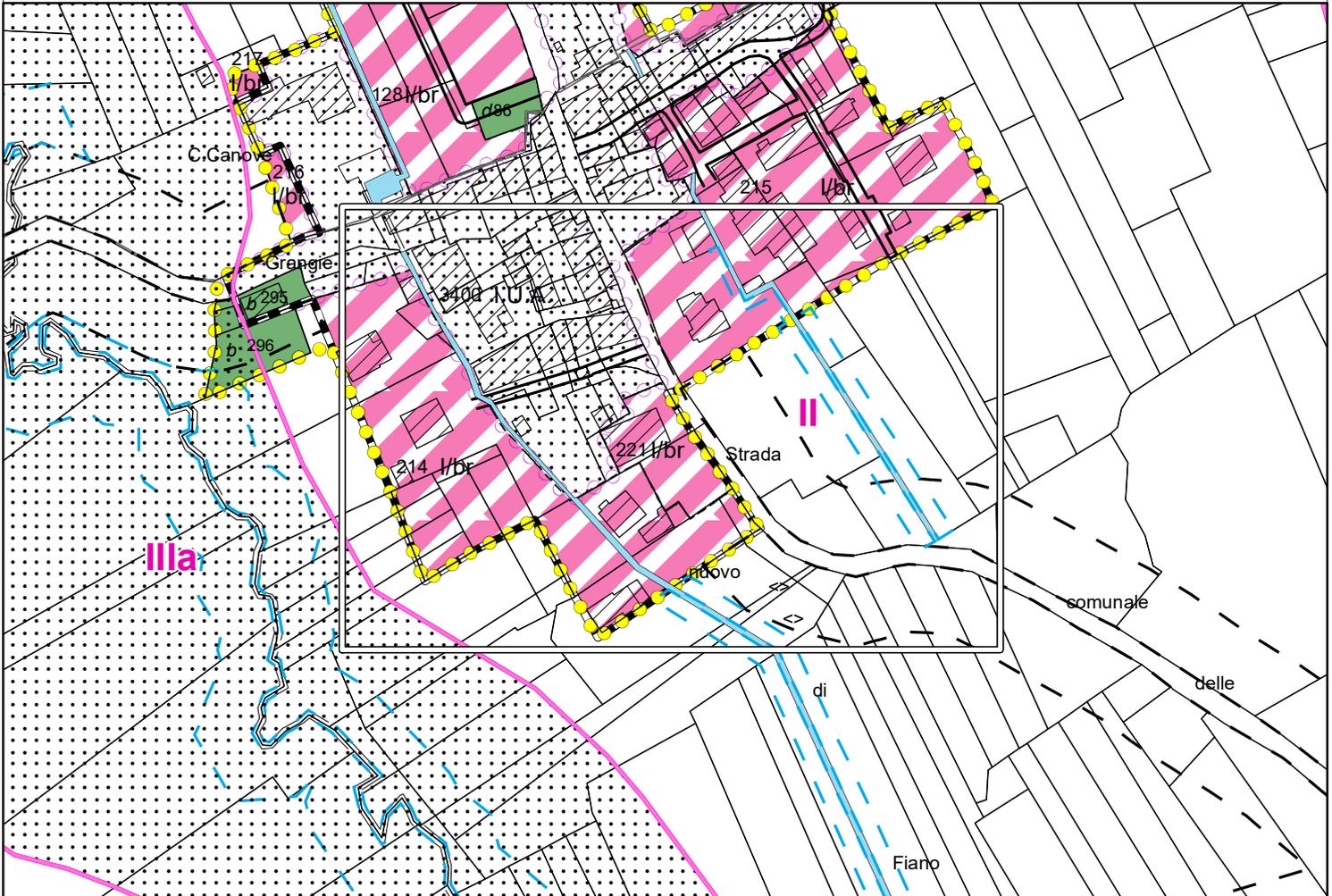


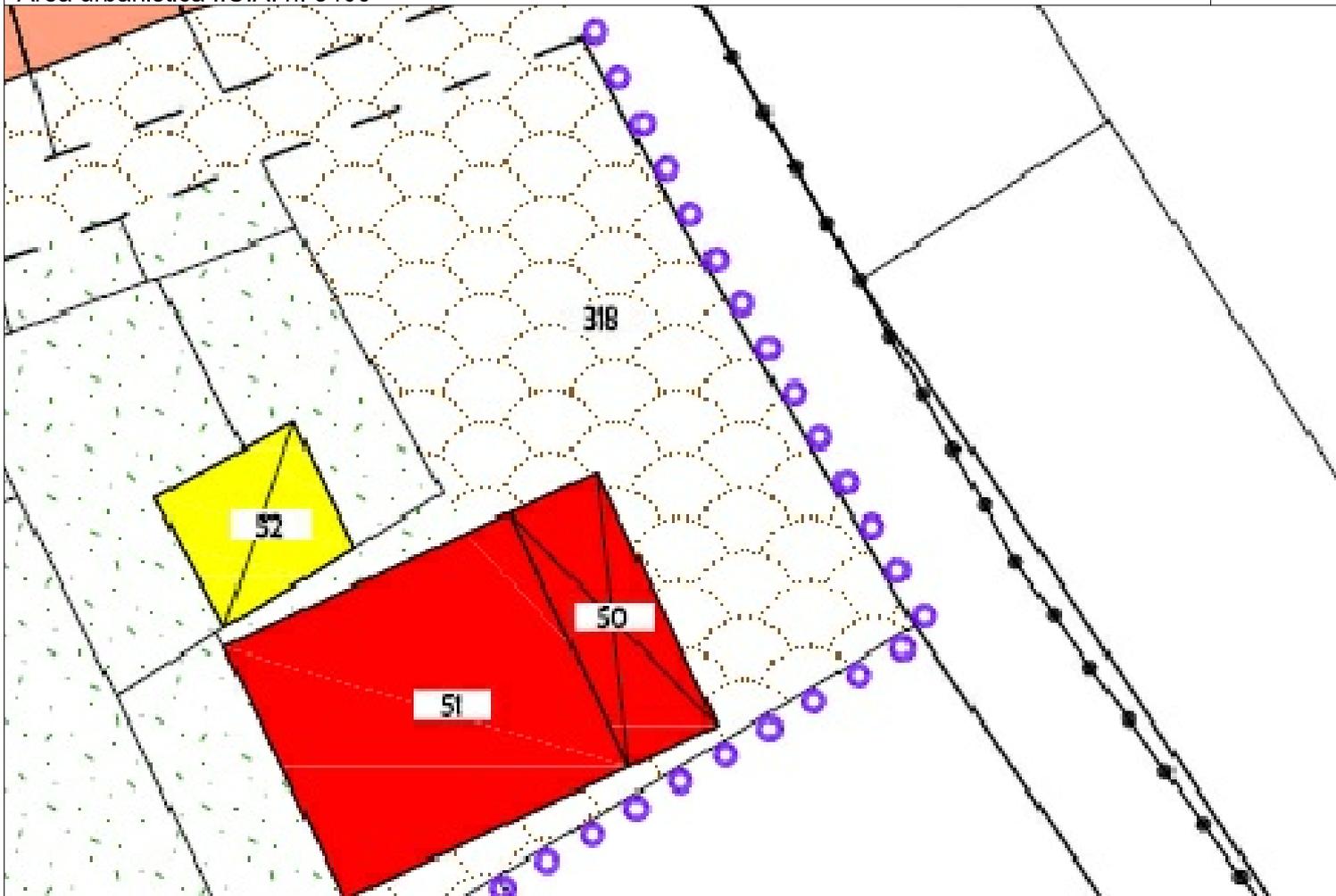
Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica BR.III n. 75



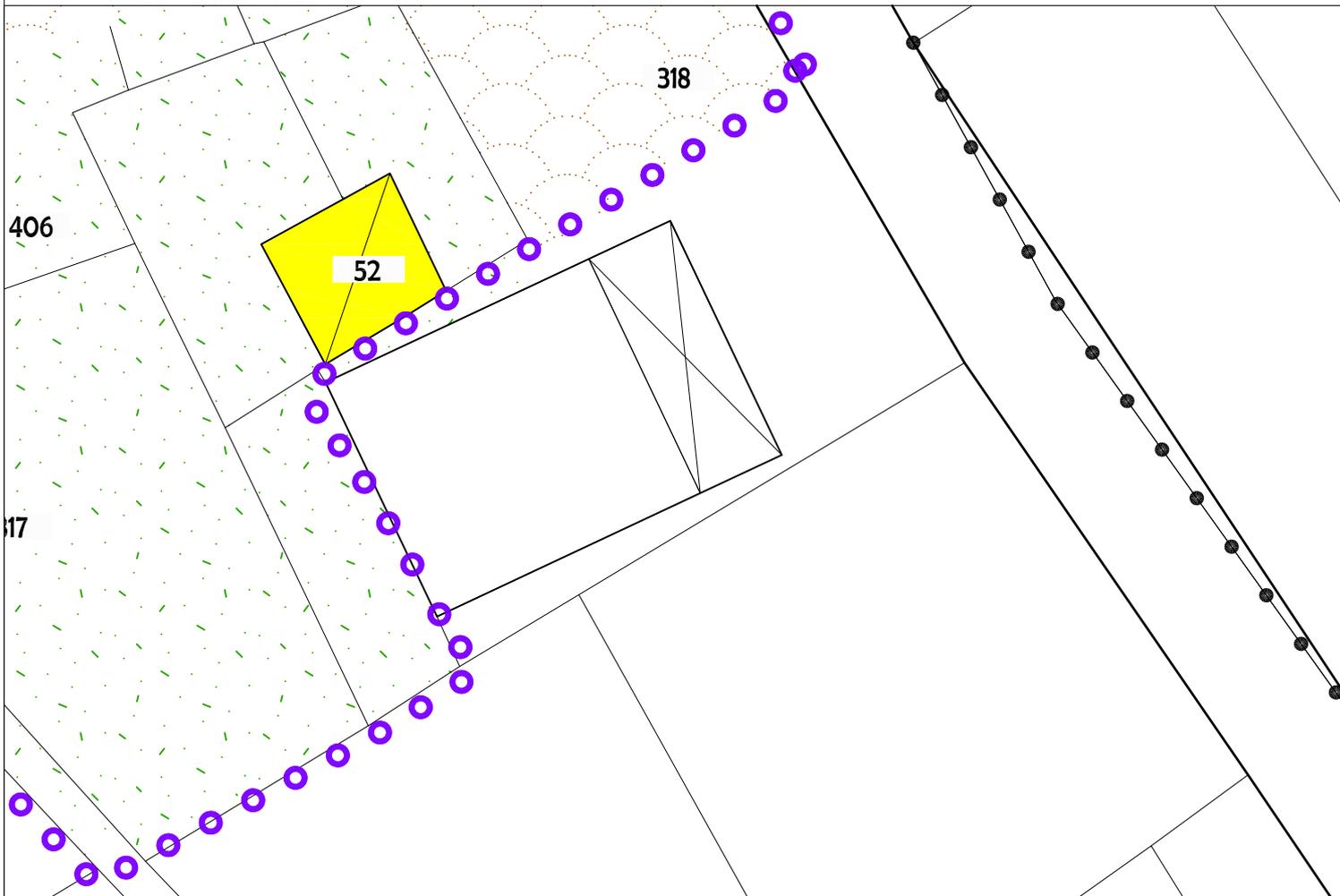


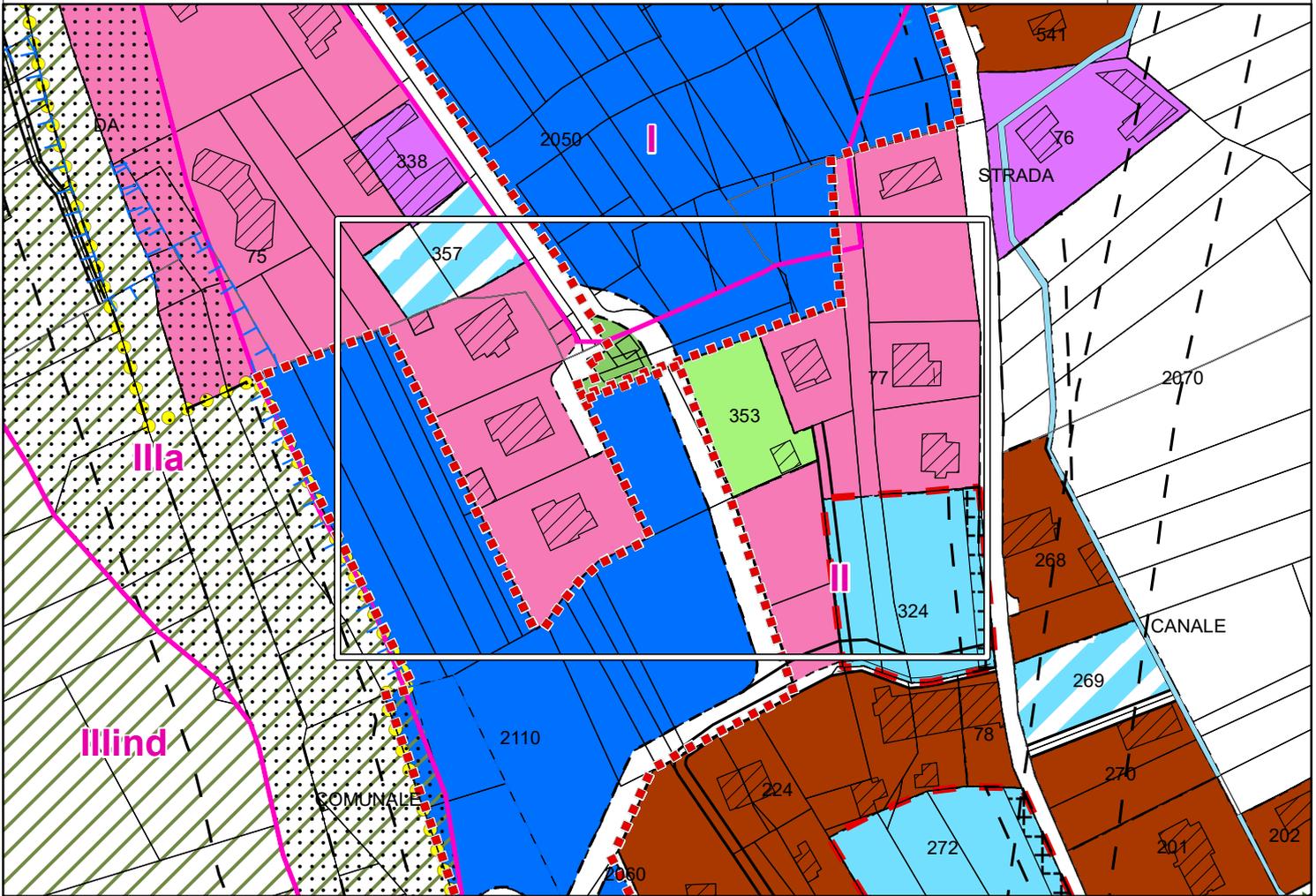
Estratto tav. P 2.3/3 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica l/br n. 221



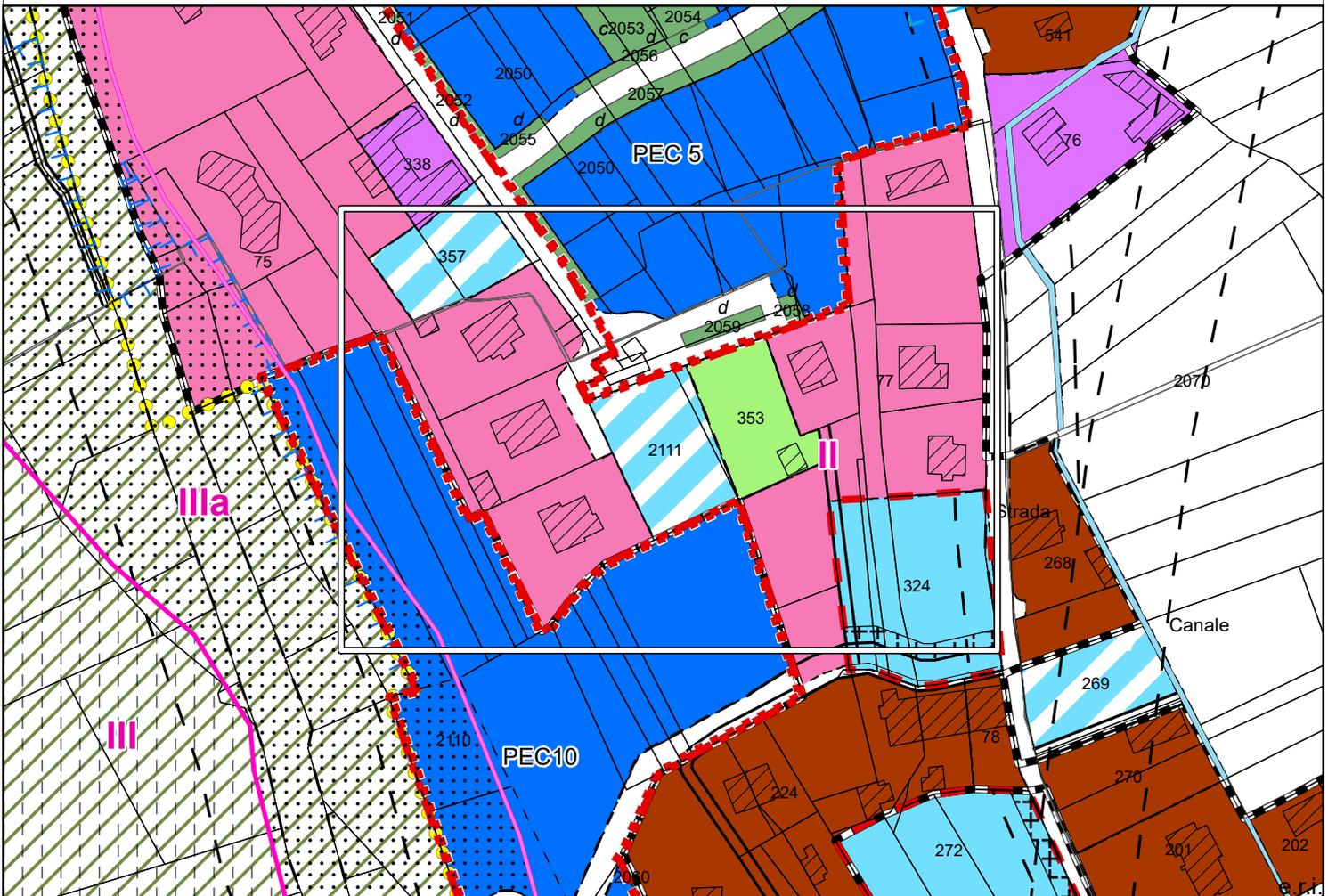


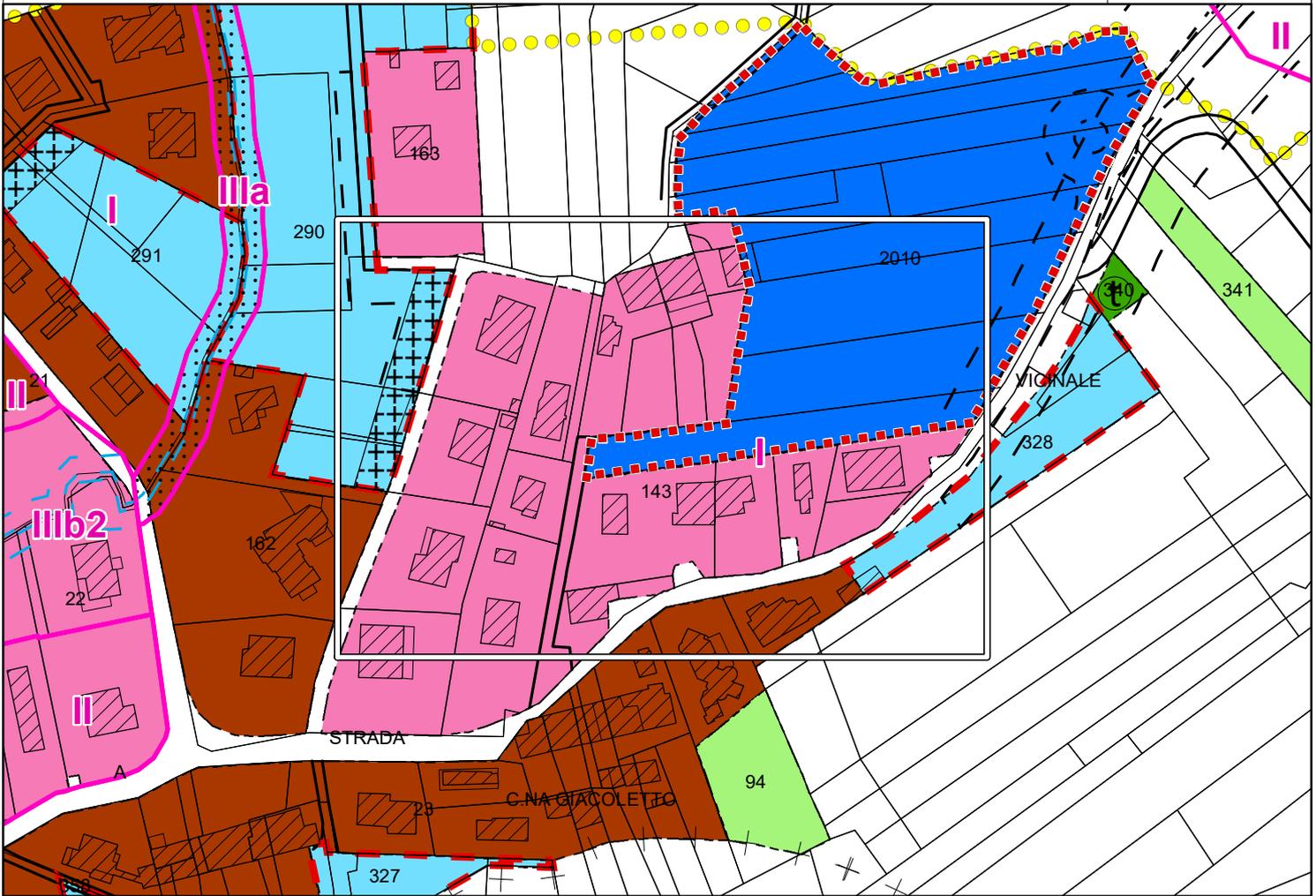
Estratto tav. P 2.4/2 scala 1:500 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica I/br n. 221



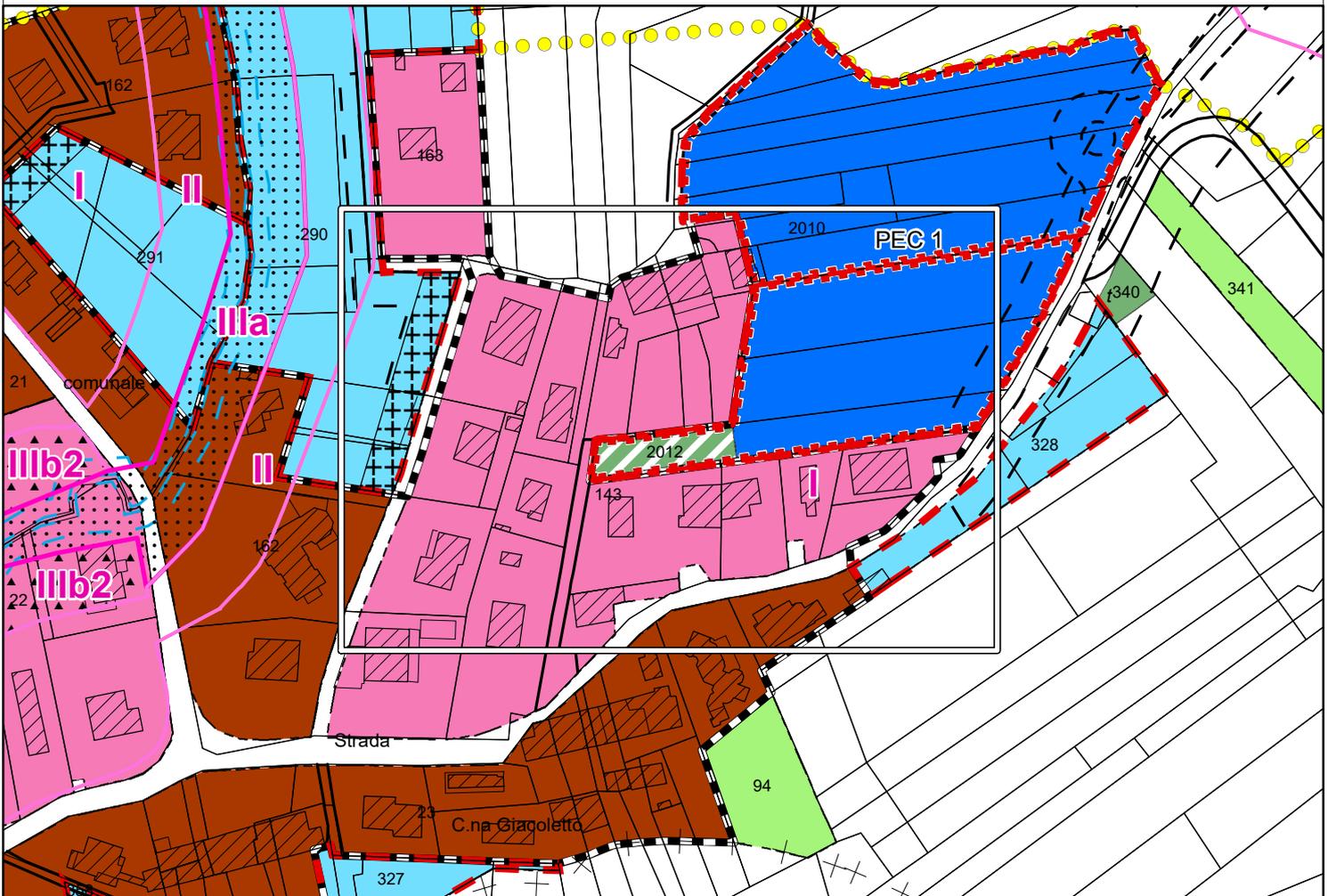


Estratto tav. P 2.3/2 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica CR.I n. 2111





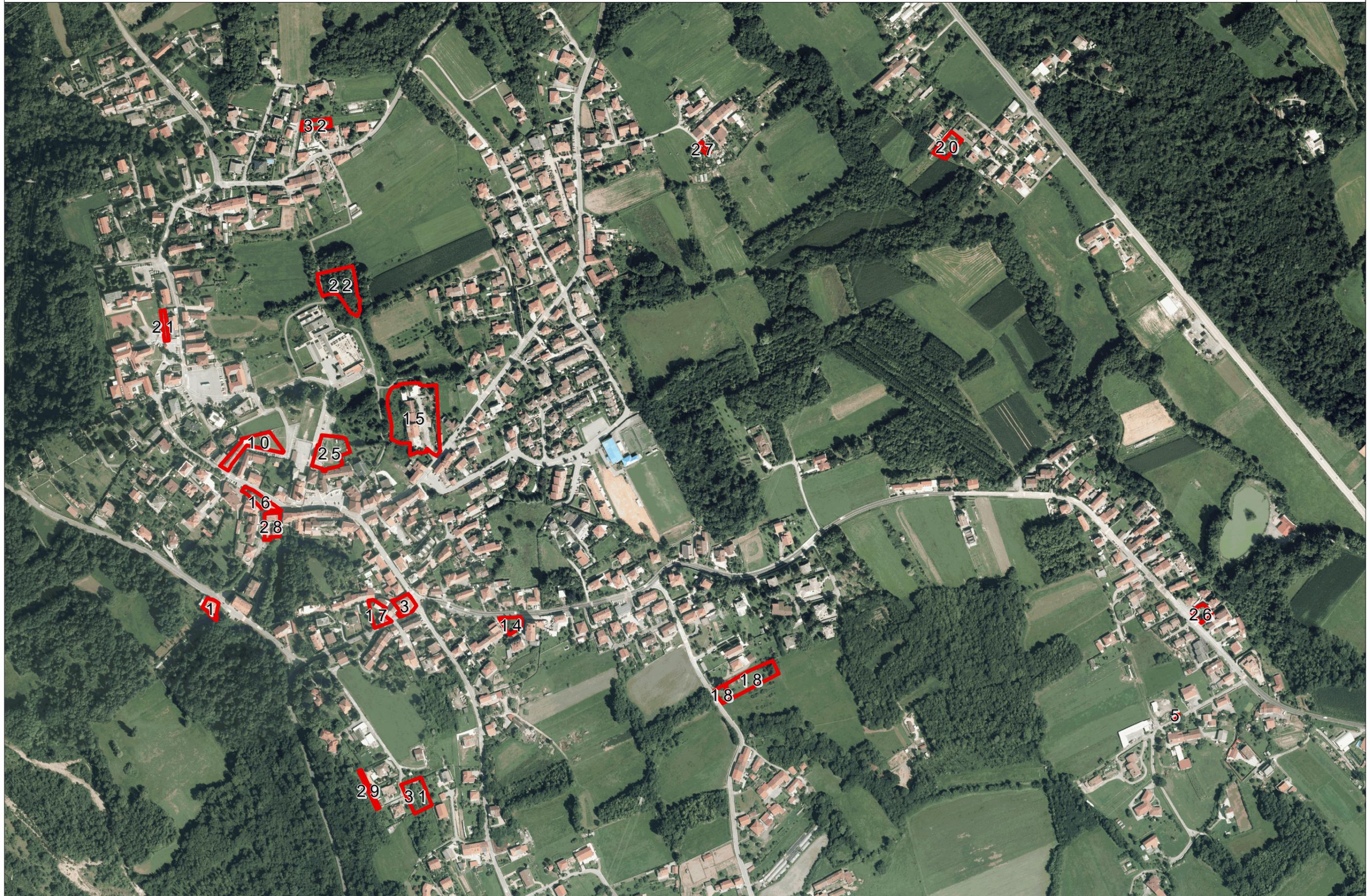
Estratto tav. P 2.3/1 scala 1:2.000 - PTPP Variante Strutturale n. 1  
Area urbanistica SPp.I n. 2012



Allegato B

Perimetrazione delle aree oggetto di Variante su foto aerea







Allegato C

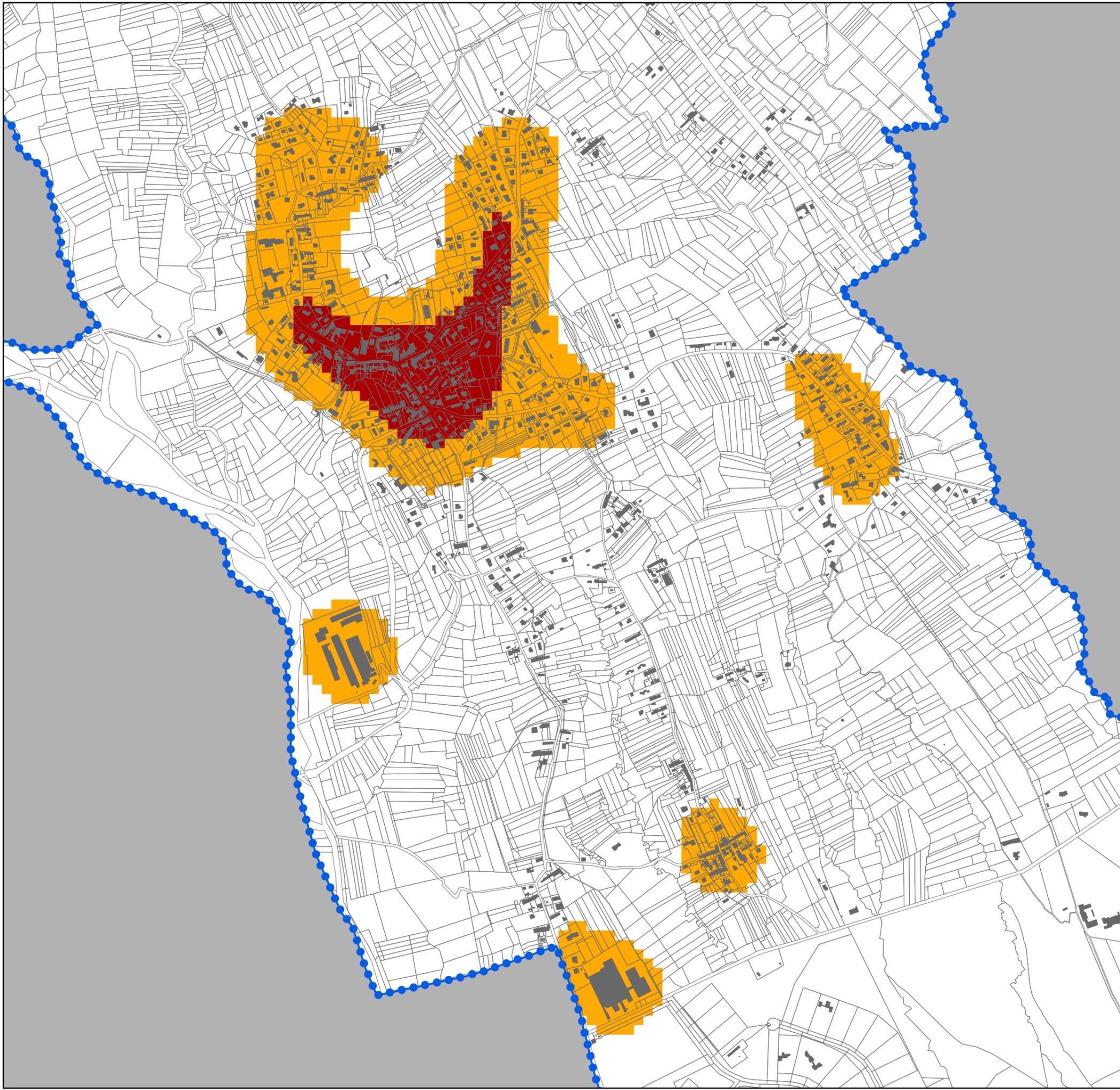
Analisi delle aree dense, di transizione e libere, fase I e perimetrazione dei centri e nuclei abitati

## Allegato C

### Analisi delle aree dense, di transizione e libere, fase I

Riferimento: Allegato 5 - Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2

-  Aree libere:  
valore inferiore a 40 celle urbanizzate/ha\*
-  Aree di transizione:  
valore tra 41 e 75 celle urbanizzate/ha\*
-  Aree dense:  
valore superiore a 75 celle urbanizzate/ha\*



\* Dimensione della cella: 5 m x 5 m  
Raggio: 250 m

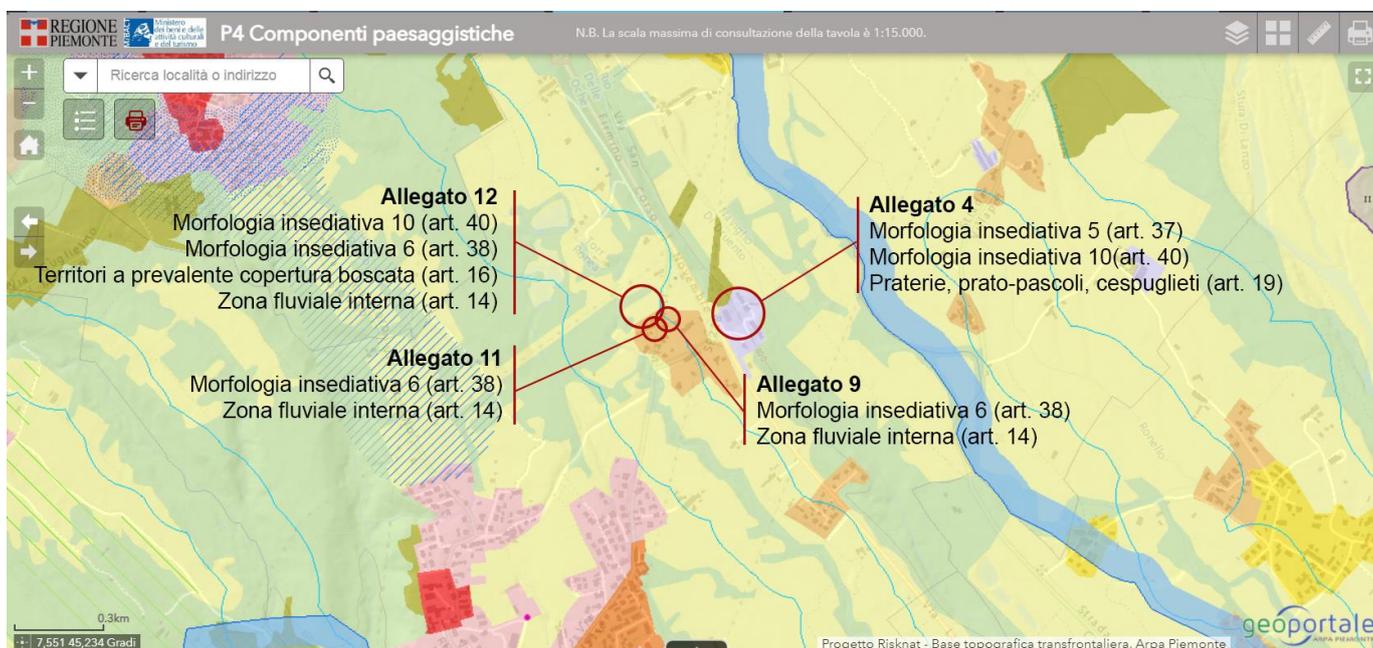
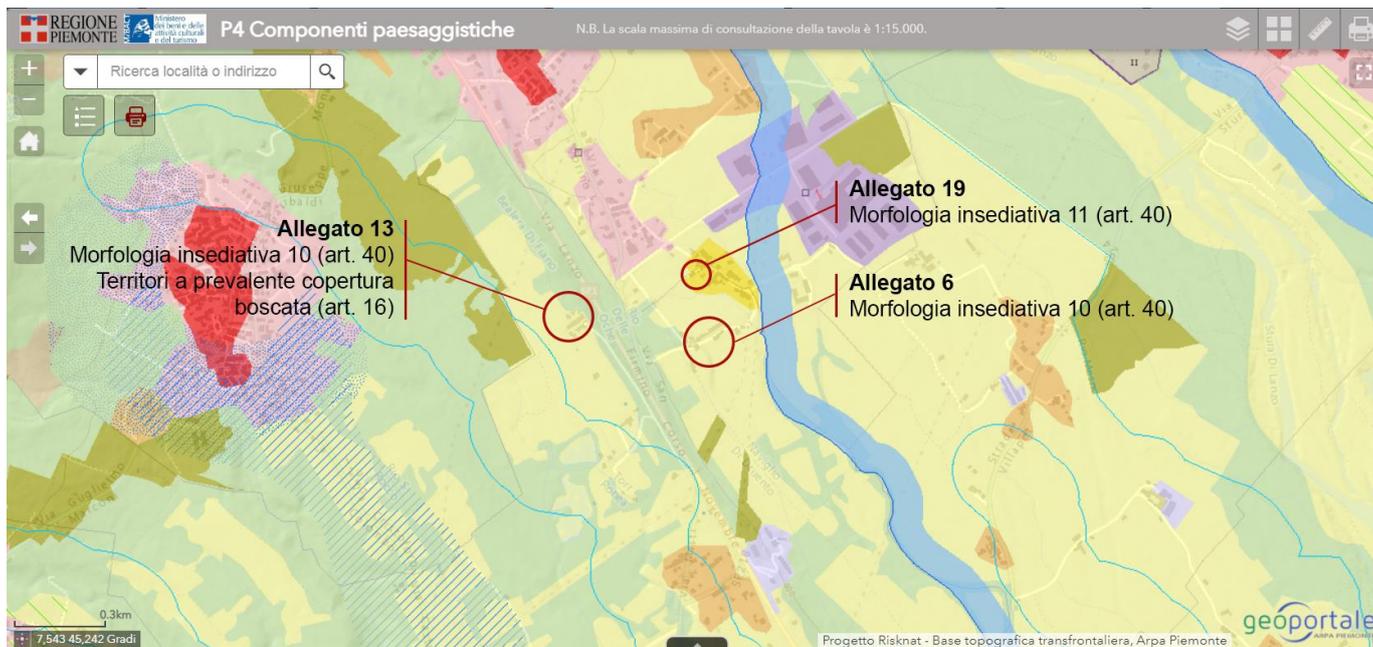
scala 1:10.000

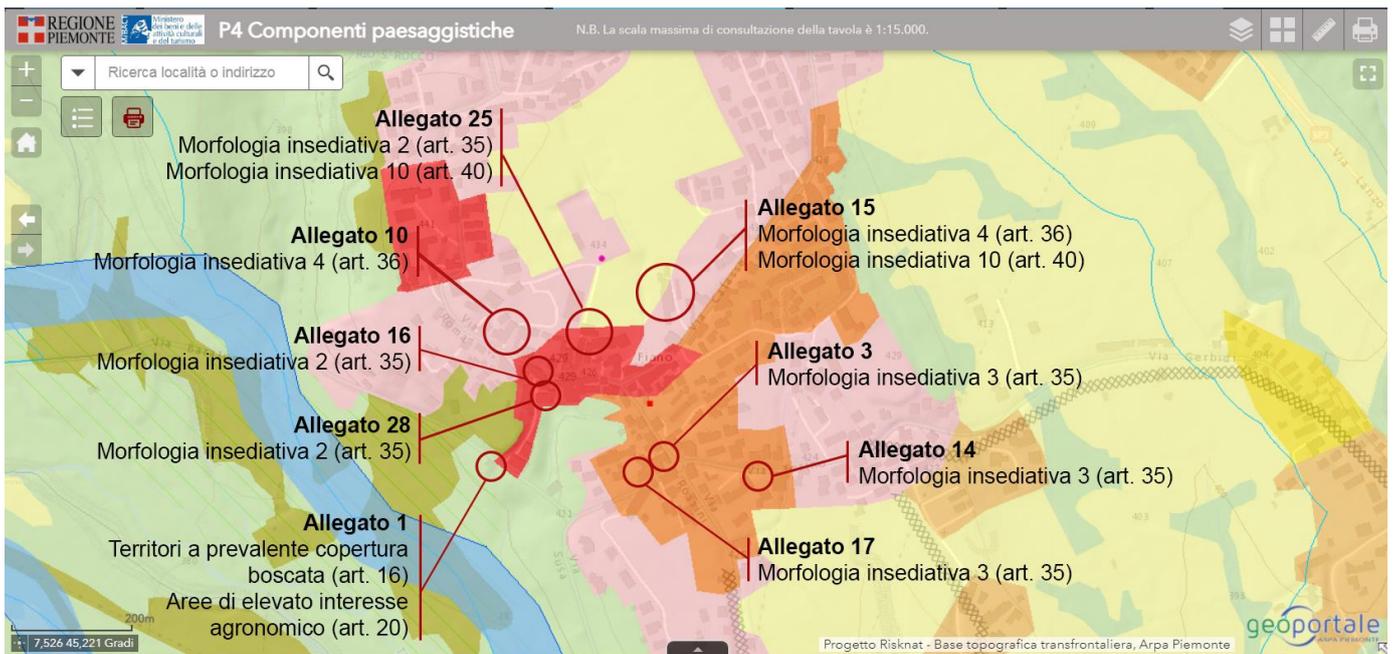
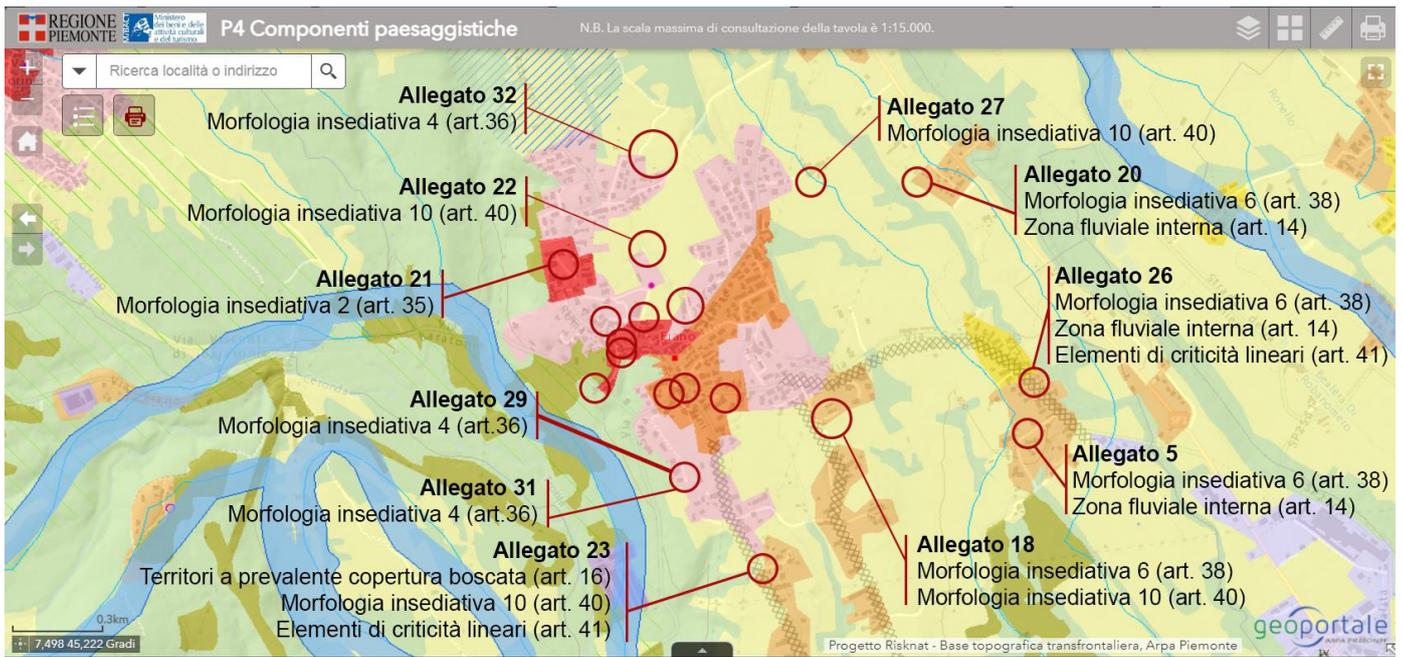
Allegato D

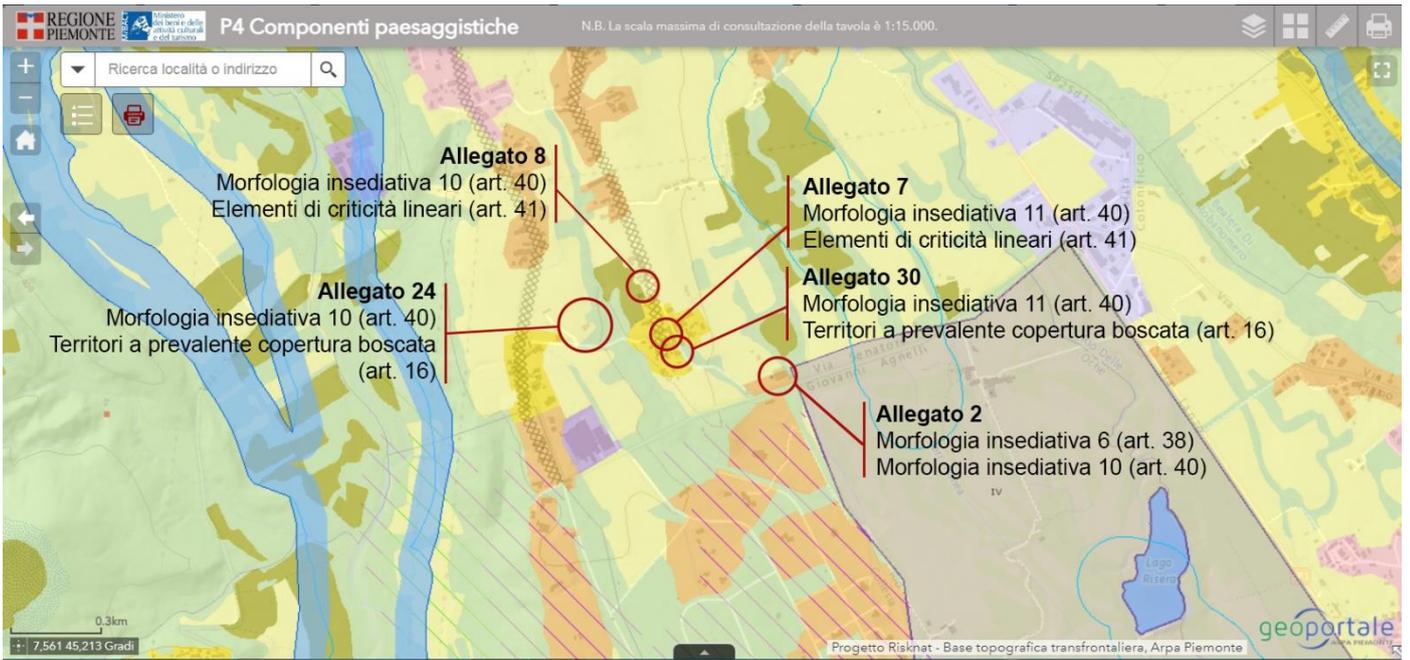
Verifica di coerenza con il PPR

## VERIFICA DI COERENZA DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Di seguito si evidenziano gli interventi della Variante all'interno della tematizzazione delle Componenti Paesaggistiche del PPR (estratte dal WebGIS della Regione Piemonte), al fine di identificare gli articoli normativi del PPR interessati dalla Variante. In tal modo, si è in grado di verificare, componente per componente e articolo per articolo, la coerenza degli interventi della Variante con le direttive del PPR.







PPR	Variante Strutturale n. 1
<b>Art. 14 Sistema idrografico</b>	
<p><b>Indirizzi</b> [6]. Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, si provvede a:</p> <p>a. nelle zone fluviali "interne":</p> <p>I. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>II. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>b. nelle zone fluviali "allargate":</p> <p>I. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>II. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile, a cavallo, nonché la fruibilità degli spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p> <p><b>Direttive</b> [7]. All'interno delle zone fluviali, ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione di bacino, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, province e comuni, in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettera b., alla luce degli approfondimenti dei piani territoriali provinciali, nonché, per quanto di competenza, dei piani locali;</p> <p>b. nelle zone fluviali interne prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>c. nelle zone fluviali allargate limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino l'aumento della superficie impermeabile.</p> <p><b>Prescrizioni</b> [10]. All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 5</b> <i>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 212</i></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento ricade nella zona fluviale interna del Torrente Ronea, ma gli interventi della Variante non incidono sul corso d'acqua, sia per le dimensioni estremamente ridotte dell'intervento, sia perché si prevede che nella nuova area a servizi siano mantenuti i suoli permeabili.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 9</b> <i>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 175</i></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento ricade nella zona fluviale interna del Torrente Ronea, ma gli interventi della Variante non incidono sul corso d'acqua, sia per le dimensioni estremamente ridotte dell'intervento, sia perché si prevede che nella nuova area a servizi siano mantenuti i suoli permeabili.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 11</b> <i>Aree urbanistiche BIA n. 150, Br. IV n. 172</i></p> <p>La modifica al vigente strumento urbanistico riguarda lo stralcio di una porzione di area, la BIA n. 150, attualmente disciplinata a destinazione produttiva, ma che non risulta utile all'attività attualmente insediata. Viene pertanto ripristinata la destinazione agricola. L'ambito di applicazione della Variante è ricompreso nel perimetro di una zona fluviale interna, tuttavia gli interventi in previsione non interferiscono in alcun modo con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e sono pertanto coerenti con il PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 12</b> <i>Aree urbanistiche BIA n. 150, EE</i></p> <p>Contestualmente all'intervento di cui all'Allegato 11, viene destinata una porzione di fabbricato attualmente inserita in un'area BIA (zona per attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento) a zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale. L'intervento, che ricade nella zona fluviale interna del Torrente Ronea, non altera in alcun modo le dinamiche fluviali né l'assetto vegetazionale né la continuità ambientale del corso d'acqua, pertanto non si pone in contrasto con le disposizioni del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 20</b> <i>Aree urbanistiche BR.I, CR.II n. 152</i></p> <p>La porzione di territorio oggetto della Variante si localizza all'interno della zona classificata dal PRG come <i>zona fluviale "interna"</i>. La modifica rispetto al vigente PRGC riguarda la variazione di zona urbanistica di un lotto, che nello specifico muta da zona residenziale saturo a zona di completamento edilizio. Le trasformazioni previste dalla Variante, inserendosi in un contesto già urbanizzato, non alterano la vegetazione naturale esistente né modificano la continuità ambientale del corso d'acqua o le caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche del contesto in cui si inseriscono. Per tali ragioni, gli</p>

<p>strumenti della pianificazione di bacino per quanto non attiene la tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>interventi previsti dalla Variante si collocano in coerenza con le prescrizioni stabilite dal PPR per le aree fluviali interne.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 26</b> <i>Aree urbanistiche BR.I n. 34, CR.I n. 153</i></p> <p>L'area oggetto della Variante è situata all'interno della zona fluviale "interna" del Torrente Ronea. Nel perimetro della zona residenziale satura BR.I n. 34, la Variante riconosce un lotto a destinazione residenziale di completamento. Analogamente all'intervento di cui all'Allegato 20, dal momento che la Variante agisce all'interno di un tessuto già edificato, non si riconoscono alterazioni alla vegetazione e, più in generale, alle caratteristiche paesaggistiche, ambientali o ecologiche del contesto in cui la Variante agisce. In ragione di ciò, non risultano incoerenze con le prescrizioni contenute nel PPR.</p>
<p><b>Art. 16 Territori coperti da foreste e da boschi</b></p>	
<p><b>Indirizzi</b> Per i territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale dettano discipline volte a:</p> <p>a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</p> <p>b. valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco, al fine di rilanciare l'economia di aree marginali e favorire il presidio del territorio da parte della popolazione;</p> <p>c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agricole intensive o pressione insediativa; d. incentivare la gestione attiva delle superfici forestali, favorendo, nelle zone agricole limitrofe ad aree boscate, le iniziative di mantenimento delle zone a prateria e a prato-pascolo e delle colture agricole ambientalmente compatibili, o l'insediamento di specie autoctone;</p> <p>e. migliorare le funzioni antierosive, ecologiche, ambientali e paesaggistiche delle formazioni ripariali, in modo integrato con gli interventi di manutenzione idraulica;</p> <p>f. limitare il rimboscimento, l'imboschimento o gli impianti di arboricoltura da legno su prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili di cui all'articolo 31, comma 1, lettera c., e in generale nei contesti ove possano degradare o produrre impatti su aspetti strutturali o caratterizzanti il paesaggio locale;</p> <p>g. individuare zone in cui limitare l'estensione dei tagli di rinnovazione, esclusi i tagli a scelta colturale, al fine di evitare interruzioni della continuità della copertura boscata impattanti per il paesaggio.</p> <p><b>Prescrizioni</b> [12]. All'interno delle superfici forestali di cui al comma 11:</p> <p>a. sono consentiti gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile;</p> <p>b. è consentita la realizzazione di opere, infrastrutture di interesse regionale e sovregionale non localizzabili altrove, nonché la manutenzione e riqualificazione di quelle esistenti;</p> <p>c. sono consentiti gli interventi di manutenzione e riqualificazione sulle infrastrutture esistenti di livello locale;</p> <p>d. è consentito il rinnovo e l'ampliamento delle attività e dei siti estrattivi esistenti; in tali casi i progetti di recupero, orientati prioritariamente al rimboscimento, oltre a prevedere specifici</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 1</b> <i>Aree urbanistiche BR.I n. 206; EE/sa</i></p> <p>La Variante si limita ad intervenire aggiornando il perimetro di un'area attualmente classificata dal PRGC come area agricola EE, che risulta però allo stato di fatto edificata e disciplinata nell'area BR.I n. 206. Il PPR fa ricadere l'ambito della Variante all'interno dei territori boscati, ma la Variante non incide su tali aree, limitandosi ad una ripermetrazione di zone urbanistiche effettuata sulla base dello stato di fatto. Non sussiste pertanto alcuna ragione di mancata coerenza con lo strumento di tutela paesaggistica.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 11</b> <i>Aree urbanistiche BIA n. 150, EE</i></p> <p>Contestualmente all'intervento di cui all'Allegato 12, viene destinata una porzione di fabbricato attualmente inserita in un'area BIA (zona per attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento) a zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale. L'intervento non incide in alcun modo sulla superficie boscata esistente, pertanto non si pone in contrasto con le disposizioni del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 23</b> <i>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 267</i></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento interseca la perimetrazione del PPR dei territori coperti da foreste e da boschi, ma ad un'analisi più attenta dello stato di fatto non risulta che l'ambito oggetto della Variante interessi superfici boscate, pertanto non sussistono ragioni di difformità con le prescrizioni del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 24</b> <i>Aree urbanistiche EE, VP n. 113; e.r.i. n. 129</i></p> <p>L'ambito interessato dalla Variante si colloca a confine di un tessuto residenziale discontinuo e ricade in parte all'interno di un'area boscata. La Variante propone di destinare una porzione di quest'ambito a verde privato e di inserire la restante porzione tra le aree e.r.i. (edifici residenziali isolati esistenti in zona pre-parco) al fine di permettere ai proprietari la realizzazione della recinzione dei lotti di proprietà. Si sottolinea che non essendo</p>

<p>interventi di mitigazione degli impatti paesaggistici derivanti dall'attività di cava sull'area interessata, dovranno contenere specifiche misure compensative di tipo paesaggistico, prioritariamente nello stesso ambito, ma anche in ambiti diversi dal sito estrattivo, da realizzare contestualmente alle fasi di coltivazione;</p> <p>e. sono consentiti gli interventi necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche 27 necessarie per la funzionalità degli impianti stessi, nel rispetto delle superfici forestali aventi funzioni protettive.</p> <p>f. è consentita la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica, nonché di infrastrutture per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica non localizzabili altrove, nel rispetto delle superfici forestali aventi funzioni protettive e delle compensazioni di cui al comma 8, lettera c;</p> <p>g. sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino riduzione dei soggetti arborei.</p>	<p>previste nuove capacità edificatorie le porzioni eventualmente a bosco saranno mantenute.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 30</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica I.U.A. n. 3400; l/br n. 214, l/br n. 221</u></p> <p>L'area su cui insistono gli interventi della Variante risulta classificata dal PPR nei territori coperti da foreste e da boschi. La Variante propone la ripermetrizzazione dell'insediamento urbano avente carattere ambientale con l'esclusione di un singolo fabbricato per il quale non si riconoscono, nella tipologia o nelle caratteristiche costruttive, i connotati che giustificano il suo inserimento all'interno di una zona di storica formazione. L'intervento non interessa superfici boscate, pertanto risulta pertinente con le direttive che il PPR indica per questa specifica classe.</p>
<p><b>Art. 19 Aree rurali di elevata biopermeabilità</b></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>[6]. I piani settoriali, in coerenza con gli orientamenti legislativi del settore forestale, ai fini della conservazione e valorizzazione delle aree rurali di elevata biopermeabilità, per quanto di rispettiva competenza, provvedono a:</p> <p>a. incentivare prioritariamente la conservazione degli equilibri delle risorse foraggiere e dei prato-pascoli connessi a sistemi zootecnici finalizzati a produzioni tipiche, individuati con i criteri di cui al comma 3, nonché delle risorse foraggiere caratterizzate da formazioni fragili o di interesse naturalistico;</p> <p>b. incentivare l'analisi delle risorse vegetazionali al fine della corretta gestione dei carichi di animali sui pascoli, in funzione delle specie animali più idonee, evitando l'utilizzo irrazionale e il degrado del cotico erboso;</p> <p>c. prevenire i fenomeni erosivi;</p> <p>d. conservare e rispettare le aree umide di cui alla lettera b. del comma 1 dell'articolo 17, prevenendo danni da calpestio di mandrie, veicoli, turisti;</p> <p>e. incentivare il recupero dell'utilizzo della risorsa foraggiere prato-pascoliva di basso versante montano, con forme di gestione organizzate per fasce altimetriche diverse.</p> <p>[7]. I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, al fine di garantire la salvaguardia dei prati stabili e dei filari:</p> <p>a. incentivano il mantenimento delle colture prative e delle infrastrutture tradizionali per l'irrigazione e promuovono la riconversione delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile;</p> <p>b. individuano le formazioni lineari, a partire dalle aree individuate nella Tavola P4, e ne incentivano la manutenzione e il ripristino, anche in coordinamento con le linee di azione del piano di sviluppo rurale.</p> <p><b>Direttive</b></p> <p>[9]. Le province e i comuni, per quanto di rispettiva competenza, approfondiscono e precisano le aree di cui al comma 1, sulla base dei seguenti criteri:</p> <p>a. idoneità pedologica e geomorfologica;</p> <p>b. esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 4</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica BIA n. 263, TR n. 3</u></p> <p>La Variante interessa una porzione di territorio ad attuale destinazione artigianale e produttiva, su cui sorgono due fabbricati dismessi ed una centrale idroelettrica funzionante. L'area confina inoltre con un ambito riconosciuto dal PRG vigente come una zona agricola di salvaguardia ambientale. Al fine di promuovere il recupero dell'area, la Variante prevede l'individuazione di un SUE in corrispondenza del fabbricato prospiciente la viabilità principale con relativa area di compensazione ambientale posta tra i due canali irrigui (VCE), l'individuazione di una zona a destinazione propria per l'area in su cui insiste la centrale idroelettrica ed il mantenimento in zona BIA per l'area interessata dal secondo fabbricato esistente. All'interno del SUE si prevede la possibilità di realizzare fabbricati a destinazione terziario direzionale.</p> <p>La Variante interessa una limitata porzione di territorio classificata come <i>praterie, prato-pascoli, cespuglieti</i> dal PPR. Tuttavia si precisa che il perimetro dell'ambito su cui si attua la Variante ricalca fedelmente la zona attualmente impermeabilizzata e classificata dal PRG come area BIA, ovvero una zona destinata ad attività produttiva di piccola industria o artigianale. Pertanto la modifica proposta dalla Variante non incide negativamente sull'area di pregio naturalistico in quanto già compromessa, prevedendo semmai il suo potenziamento attraverso la realizzazione dell'area di compensazione ambientale, che pertanto risulta essere migliorativa rispetto a quanto attualmente ammesso.</p>

<p>dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;</p> <p>c. acclività e accessibilità;</p> <p>d. grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;</p> <p>e. frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;</p> <p>f. potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolive;</p> <p>g. presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;</p> <p>h. relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.</p> <p>[11]. Nelle aree di cui al comma 1, i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare.</p>	
<p>Art. 20 Aree di elevato interesse agronomico</p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>[4]. Nelle aree di elevato interesse agronomico eventuali nuove edificazioni sono finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p> <p><b>Direttive</b></p> <p>[5]. Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali:</p> <p>a. riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono, inoltre, perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazione di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli specifici disciplinari;</p> <p>b. all'interno delle aree perimetrare di cui al punto a., individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo;</p> <p>c. incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi; d. promuovono gli aspetti colturali e storico-tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali.</p> <p>[6]. Nei territori ricadenti nella I e nella II classe di capacità d'uso dei suoli e nei territori di cui al comma 3 e alla lettera a. del comma 5, in coerenza con quanto 34 disciplinato al comma 4, eventuali nuovi impegni di suolo a fini diversi da quelli agricoli possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; in particolare 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</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 1</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Aree urbanistiche BR.I n. 206; EE/sa</i></p> <p>La Variante si limita ad intervenire aggiornando il perimetro di un'area attualmente classificata dal PRGC come area agricola EE, che risulta però allo stato di fatto edificata e disciplinata nell'area BR.I n. 206. Il PPR fa ricadere l'ambito della Variante all'interno delle aree ad elevato interesse agronomico, ma la Variante non incide su tali aree, limitandosi ad una ripermetrazione di zone urbanistiche effettuata sulla base dello stato di fatto. Non sussiste pertanto alcuna ragione di mancata coerenza con lo strumento di tutela paesaggistica.</p>

<p>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.</p> <p>[7]. Nei territori di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato al comma 5, lettera b., la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.</p>	
<p>Art. 35 Aree urbane consolidate</p>	
<p>[2]. La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;</li> <li>caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.</li> </ol> <p><b>Indirizzi</b></p> <p>[3]. I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti;</li> <li>la riorganizzazione della mobilità con formazione sistematica di aree a traffico limitato;</li> <li>il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</li> </ol> <p><b>Direttive</b></p> <p>[4]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 e verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</li> <li>dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</li> <li>prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 3</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica I.U.A. n. 3500 mod. int. PdR n. 4</u></p> <p>Il PPR classifica l'ambito oggetto della Variante tra i <i>tessuti urbani esterni ai centri</i> (m.i. 3). L'intervento previsto nella Variante propone l'eliminazione dell'area PdR n. 4, con l'attribuzione di specifici tipi di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti. La Variante ha la finalità di favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed esclude qualunque incremento di capacità insediativa residenziale. Non sono pertanto riscontrabili elementi di difformità rispetto alle disposizioni del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 14</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Aree urbanistiche BR.I n. 541, CR.I n. 15</u></p> <p>La porzione di territorio oggetto della Variante viene ricompresa dal PPR tra i tessuti urbani consolidati che sono esterni al perimetro dei centri abitati (m.i. 3). La modifica rispetto al vigente PRGC riguarda la variazione di zona urbanistica di un lotto, che nello specifico muta da zona residenziale saturo a zona di completamento edilizio. Al lotto viene in tal modo riconosciuta una capacità edificatoria. Tuttavia, dal momento che il lotto risulta interamente compreso nel tessuto consolidato, le previsioni della Variante non comportano alterazioni del tessuto urbano e non generano incoerenze rispetto alle direttive del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 16</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica I.U.A. n. 3100 mod. int. PdR n. 2</u></p> <p>L'ambito interessato dalla Variante ricade all'interno del tessuto urbano del centro storico e viene inserito dal PPR tra i <i>tessuti urbani consolidati dei centri minori</i> (m.i. 2). In quest'area la Variante prevede, l'eliminazione del P.d.R n. 2, l'individuazione di un'area a servizi sui sedimi dei fabbricati demoliti ed il trasferimento della cubatura sull'area CR.I n. 2111 (allegato 31). In considerazione delle attività in progetto non emergono incoerenze con il PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 17</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Aree urbanistiche BIA n. 117, VP n. 117; PdR n. 6</u></p> <p>L'area interessata dalla Variante presenta le caratteristiche dei tessuti urbani esterni ai centri abitati, che il PPR classifica come morfologia insediativa di tipo 3. La Variante prevede l'ampliamento del perimetro dell'area del PdR n. 6, fino ad includere una zona attualmente destinata ad attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento. Resta inalterata la capacità edificatoria precedentemente stabilita dal piano. L'intervento si pone il fine</p>

	<p>del recupero di fabbricati già esistenti senza alterazione del tessuto urbano, andando ad individuare una destinazione VP in luogo della vigente destinazione BIA; si ritiene pertanto che le scelte operate dalla Variante possano considerarsi coerenti agli obiettivi del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 21</b> <i>Aree urbanistiche SP.I n. 97, BR.I n. 74</i></p> <p>L'area è classificata dal PPR tra i tessuti urbani consolidati dei centri minori (m.i. 2). La Variante riconduce a destinazione urbana saturo un'area che allo stato di fatto costituisce ambito di pertinenza del lotto edificato, che il PRGC erroneamente individua quale zona per servizi pubblici. L'intervento non altera il tessuto urbano esistente e non prevede alcun incremento di capacità edificatoria, pertanto viene considerato coerente con il piano paesaggistico.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 25</b> <i>Area urbanistica I.U.A. n. 3100, tipo int. RE.I</i></p> <p>L'ambito di applicazione della Variante risulta ricadere in due differenti zone del PPR: gli insediamenti urbani di carattere ambientale e gli insediamenti rurali. In quest'area la Variante si pone la finalità di agevolare il recupero funzionale di fabbricati che vertono attualmente in uno stato di abbandono e degrado, attraverso la modifica ai tipi di interventi ammissibili in tale zona. Dato l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente, l'intervento si colloca in piena coerenza con gli indirizzi del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 28</b> <i>Area urbanistica I.U.A. n. 3100 mod. int. PdR n. 3</i></p> <p>L'area di intervento della Variante è localizzata all'interno del perimetro del tessuto consolidato storico del centro abitato. Nello specifico, la Variante prevede l'eliminazione dell'area PdR n. 3 e l'attribuzione di tipi di intervento ai singoli fabbricati in oggetto, allo scopo di agevolare il recupero del patrimonio edificato. La qualificazione dello spazio pubblico che la Variante mira a produrre con gli interventi proposti è coerente con gli obiettivi stabiliti dal PPR per le aree urbane consolidate.</p>
<b>Art. 36 Tessuti discontinui suburbani</b>	
<p><b>Indirizzi</b> [3]. I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento, con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</li> <li>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</li> <li>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</li> </ol> <p><b>Direttive</b> [4]. I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 10</b> <i>Aree urbanistiche BC n. 66, BR.I n. 66 VP n. 298</i></p> <p>In questa porzione di tessuto discontinuo la Variante si limita a proporre la modifica di zona urbanistica di alcuni fabbricati già esistenti, attualmente disciplinati come area per attività terziarie e commerciali di completamento, per i quali viene invece riconosciuta una destinazione prevalentemente residenziale, pur senza comportare incrementi di capacità edificatoria; la porzione di area attualmente ineditata viene invece ricondotta a destinazione verde privato VP. Gli interventi della Variante non contrastano in alcun modo con gli obiettivi stabiliti dal PPR per questa specifica morfologia insediativa.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 15</b> <i>Area urbanistica TR1 n. 2510 SPp.I, TP/t n. 164</i></p> <p>Al confine di un tessuto di tipo discontinuo, riconosciuto dal PPR, il PRGC vigente individua un'area per la realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta delle acque derivanti da monte. La Variante propone la ripermetrazione dell'area TR/01, escludendo i sedimenti su cui sarà realizzata la vasca, classificandoli in zona TP/t. in conseguenza a quanto proposto,</p>

<p>ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;</p> <p>b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;</p> <p>c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;</p> <p>d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.</p> <p>[5]. Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>al fine di mantenere invariate le capacità edificatorie vengono modificati gli indici urbanistici, mantenendo invariato il carico urbanistico. L'intervento, non alterando di fatto il tessuto già esistente, non presenta alcun elemento di difformità rispetto agli indirizzi e alle direttive posti dal PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 29</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica CR.III n. 2110, BR.III n. 75</u></p> <p>La Variante interessa un'area localizzata ai margini del tessuto discontinuo a sud del centro abitato di Fiano. In quest'area la Variante prevede la ripermetrazione dell'area PEC 10 ed il cambio di zona urbanistica di una porzione dell'area attualmente disciplinata dal PEC, la quale, da zona residenziale di nuovo impianto, muta in zona residenziale parzialmente saturata in quanto costituisce pertinenza dei fabbricati esistenti sull'area BR.III 75. La variazione non comporta alcun incremento della capacità edificatoria e si pone in linea con gli obiettivi del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 31</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica CR.III n. 2110, CR.I n. 2111</u></p> <p>La Variante interessa un'area riconosciuta nel tessuto discontinuo localizzata a sud del centro abitato di Fiano. In quest'area la Variante prevede la ripermetrazione di una porzione dell'area PEC 10 ed il cambio di zona urbanistica in zone di completamento edilizio (CR.I), con incremento della capacità edificatoria. Tale variazione è necessaria per consentire il trasferimento della volumetria esistente nell'area PdR n. 2 (per il quale la Variante propone l'eliminazione). Il completamento dei tessuti discontinui è uno degli obiettivi del PPR per questa specifica morfologia e per tale motivo l'intervento della Variante può dirsi coerente con lo strumento di tutela paesaggistica.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 32</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica CR.III n. 2010, SPp.I n. 2012</u></p> <p>In questa porzione di territorio misto, che in parte ricade in un tessuto residenziale classificabile come morfologia insediativa di tipo 4, la Variante interviene rendendo prescrittiva la localizzazione delle aree a standard prodotte dalla trasformazione dell'area CR.III. La Variante non modifica la capacità edificatoria già autorizzata nel vigente PRG, pertanto l'intervento non risulta in contrasto con le disposizioni del piano paesaggistico.</p>
<b>Art. 37 Insediamenti specialistici organizzati</b>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>[4]. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 4</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Area urbanistica BIA n. 263, TR n. 3</u></p> <p>La Variante interessa una porzione di territorio ad attuale destinazione artigianale e produttiva, su cui sorgono due fabbricati dismessi ed una centrale idroelettrica funzionante. L'area confina inoltre con un ambito riconosciuto dal PRG vigente come una zona agricola di salvaguardia ambientale. Al fine di promuovere il recupero dell'area, la Variante prevede l'individuazione di un SUE in corrispondenza del fabbricato prospiciente la viabilità principale con relativa area di compensazione ambientale posta tra i due canali irrigui (VCE), l'individuazione di una zona a destinazione propria per l'area in su cui insiste la centrale idroelettrica ed il mantenimento in zona BIA per l'area interessata dal secondo fabbricato esistente. All'interno del SUE si prevede la possibilità di realizzare</p>

<p>mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p>[5]. Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p>[6]. I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>fabbricati a destinazione terziario direzionale.</p> <p>Gli interventi previsti dalla Variante sono finalizzati alla riconversione dell'insediamento produttivo, prevedendo contestualmente una zona naturale in continuità con la zona agricola di salvaguardia ambientale e si pongono pertanto in conformità rispetto agli obiettivi generali del PPR, non entrando in contrasto con le direttive poste per questi specifici insediamenti.</p>
<p><b>Art. 38 Aree di dispersione insediativa</b></p>	
<p>[2]. Con riferimento alle aree di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:</p> <p>a. contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative, con particolare attenzione agli sviluppi arteriali specialistici, privilegiando il recupero e il riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, utilizzando razionalmente le aree e le infrastrutture di servizio;</p> <p>b. contenimento delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati, dotati di un'identità ancora riconoscibile e qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane;</p> <p>c. salvaguardia dei suoli a elevata capacità d'uso di cui all'articolo 20;</p> <p>d. trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità riconoscibili e riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;</p> <p>e. contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire un'integrazione delle sue componenti naturali e antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p><b>Direttive</b></p> <p>[4]. Entro le aree di cui al comma 1, i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza identitaria, paesaggistica o culturale</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 2</b> <i>Area urbanistica e.a.i. n. 87, EE</i></p> <p>La Variante, che riguarda un lotto edificato, si limita a prendere atto di quanto disposto dal DGR di adozione del PRGC vigente, che ripristina la precedente destinazione ad area agricola sull'area in oggetto. L'area, oggetto di condono, era stata in successivamente classificata come e.a.i. (Edifici residenziali isolati esistenti in zona di pre-parco de "La Mandria"), ma in sede di Variante di Revisione Generale la destinazione artigianale non è stata confermata. Operando per il contenimento della dispersione insediativa, la Variante può essere considerata in linea con gli obiettivi del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 5</b> <i>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 212</i></p> <p>La Variante opera modificando la destinazione urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento si localizza in un'area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6), tuttavia gli interventi della Variante non comportano una proliferazione insediativa, sia per le dimensioni estremamente ridotte dell'intervento, sia perché si prevede che nella nuova area a servizi siano mantenuti i suoli permeabili.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 9</b> <i>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 175</i></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento</p>

di cui agli articoli 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;

b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno di contesti già edificati.

c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando l'utilizzo di allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale.

si localizza in un'area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6), tuttavia gli interventi della Variante non comportano una proliferazione insediativa, sia per le dimensioni estremamente ridotte dell'intervento, sia perché si prevede che nella nuova area a servizi siano mantenuti i suoli permeabili.

#### **Allegato 11**

##### Aree urbanistiche BIA n. 150, Br. IV n. 172

La modifica al vigente strumento urbanistico riguarda lo stralcio di una porzione di area, la BIA n. 150, attualmente disciplinata a destinazione produttiva, ma che non risulta utile all'attività attualmente insediata. Viene pertanto ripristinata la destinazione a zona agricola. L'ambito di applicazione della Variante ricade in un'area di dispersione insediativa, tuttavia l'intervento in previsione può essere ritenuto coerente con il PPR, dal momento che comporta un incremento dei suoli liberi dalla previsione di edificazione.

#### **Allegato 12**

##### Aree urbanistiche BIA n. 150, EE

Contestualmente all'intervento di cui all'Allegato 11, viene destinata una porzione di fabbricato attualmente inserita in un'area BIA (zona per attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento) a zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale. L'intervento non modifica in alcun modo il tessuto urbano esistente, pertanto non si pone in contrasto con le disposizioni del PPR.

#### **Allegato 18**

##### Aree urbanistiche Cr.I n. 314, EE

In questa area collocata a confine del tessuto discontinuo a Est dell'abitato di Fiano, la proposta di Variante pone a destinazione agricola una porzione di area attualmente classificata dal PRG come zona urbana di completamento. L'intervento, che comporta una riduzione del carico urbanistico, può essere considerato coerente con le finalità e le direttive del PPR.

#### **Allegato 20**

##### Aree urbanistiche BR.I, CR.II n. 152

La porzione di territorio oggetto della Variante si localizza all'interno della zona classificata dal PRG come *Aree di dispersione insediativa*. La modifica rispetto al vigente PRGC riguarda la variazione di zona urbanistica di un lotto, che nello specifico muta da zona residenziale saturo a zona di completamento edilizio. Le trasformazioni previste dalla Variante, inserendosi nel perimetro di un contesto già urbanizzato, non comportano ulteriore consumo di suoli liberi. Per tali ragioni, gli interventi previsti dalla Variante si collocano in coerenza con le prescrizioni stabilite dal PPR per le aree di dispersione insediativa.

#### **Allegato 26**

##### Aree urbanistiche BR.I n. 34, CR.I n. 153

All'interno della zona residenziale saturo BR.I n. 34, la Variante riconosce un lotto a destinazione residenziale di completamento. Analogamente all'intervento di cui all'Allegato 20, anche in questo caso la Variante agisce all'interno di un tessuto già edificato e pertanto non sussiste alcun elemento di contrasto con la disciplina posta dal PPR per le aree di dispersione insediativa.

**Art. 40 Insediamenti rurali****Direttive**

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

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

**Allegato 2**Area urbanistica e.a.i. n. 87, EE

La Variante, che riguarda un lotto edificato, si limita a prendere atto di quanto disposto dal DGR di adozione del PRGC vigente, che ripristina la precedente destinazione ad area agricola sull'area in oggetto. L'area, oggetto di condono, era stata in successivamente classificata come e.a.i. (Edifici residenziali isolati esistenti in zona di pre-parco de "La Mandria"), ma in sede di Variante di Revisione Generale la destinazione artigianale non è stata confermata. Operando per il contenimento della dispersione insediativa, la Variante può essere considerata in linea con gli obiettivi del PPR.

**Allegato 4**Area urbanistica BIA n. 263

La Variante interessa una porzione di territorio ad attuale destinazione artigianale e produttiva, su cui sorgono due fabbricati dismessi ed una centrale idroelettrica funzionante. L'area confina inoltre con un ambito riconosciuto dal PRG vigente come una zona agricola di salvaguardia ambientale. Al fine di promuovere il recupero dell'area, la Variante prevede l'individuazione di un SUE in corrispondenza del fabbricato prospiciente la viabilità principale con relativa area di compensazione ambientale posta tra i due canali irrigui (VCE), l'individuazione di una zona a destinazione propria per l'area in su cui insiste la centrale idroelettrica ed il mantenimento in zona BIA per l'area interessata dal secondo fabbricato esistente. All'interno del SUE si prevede la possibilità di realizzare fabbricati a destinazione terziario direzionale.

Pur interessando una limitata porzione di territorio classificata come area rurale dal PPR, l'uso propriamente agricolo è da escludere per quest'area a causa della vicinanza con la strada provinciale e con il grado di antropizzazione dell'area. L'intervento prevede inoltre adeguate quote di verde privato permeabile, in modo da non intaccare la funzionalità ecologica dei suoli attualmente liberi. Si ritiene pertanto che la nuova organizzazione di quest'ambito proposto dalla Variante non possa essere ritenuta in contrasto con le disposizioni del PPR.

**Allegato 6**Area urbanistica CR.I n. 85 cessione standard

Nel presente ambito la Variante opera modificando la localizzazione delle aree previste in cessione a standard urbanistici, riducendone sensibilmente l'estensione. L'area si inserisce all'interno di un nucleo rurale di pianura, tuttavia l'intervento non modifica la capacità insediativa né incide sulla forma del tessuto, pertanto risulta coerente con le direttive del PPR.

**Allegato 7**Aree urbanistiche SPp.I n. 301, I.U.A.

L'area si inserisce all'interno di un nucleo rurale. La Variante propone l'eliminazione della previsione a standard in ragione della mancata attuazione dell'ambito e in quanto non considerato più funzionale al soddisfacimento del fabbisogno pubblico. L'intervento non contrasta con gli obiettivi di tutela paesaggistica che il PPR pone per i nuclei rurali.

**Allegato 8**

Area urbanistiche l/br n. 128, SPp.I n. 301

La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area residenziale di completamento in zona pre-parco "La Mandria" (l/br) e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento si localizza all'interno delle aree rurali di pianura, le quali non sono intaccate dalla Variante, sia per le dimensioni estremamente ridotte dell'intervento, sia perché la Variante prevede che la nuova area a servizi sia destinata a verde pubblico, mantenendo il carattere permeabile dei suoli.

**Allegato 12**Area urbanistiche BIA n. 150, EE

Contestualmente all'intervento di cui all'Allegato 11, viene destinata una porzione di fabbricato attualmente inserita in un'area BIA (zona per attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento) a zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale. L'intervento non modifica in alcun modo il tessuto urbano esistente, pertanto non si pone in contrasto con le disposizioni del PPR.

**Allegato 15**Area urbanistica TR1 n. 2510 SPp.I, TP/t n. 164

Al confine di un tessuto di tipo discontinuo, riconosciuto dal PPR, il PRG vigente individua un'area per la realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta delle acque derivanti da monte. La Variante propone la ripermimetrazione dell'area TR/01, escludendo i sedimenti su cui sarà realizzata la vasca, classificandoli in zona TP/t. in conseguenza a quanto proposto, al fine di mantenere invariate le capacità edificatorie vengono modificati gli indici urbanistici, mantenendo invariato il carico urbanistico. L'intervento, non alterando di fatto il tessuto esistente, non presenta alcun elemento di difformità rispetto agli indirizzi e alle direttive posti dal PPR.

**Allegato 18**Area urbanistiche Cr.I n. 314, EE

In questa area collocata a confine del tessuto discontinuo a est dell'abitato di Fiano, la proposta di Variante pone a destinazione agricola una porzione di area attualmente classificata dal PRG come zona urbana di completamento. L'intervento, che comporta una riduzione del carico urbanistico, può essere considerato coerente con le finalità e le direttive del PPR.

**Allegato 19**Area urbanistiche SP.I n. 299, PT

L'area si inserisce all'interno di un nucleo rurale. La Variante propone l'eliminazione della previsione di standard in ragione della mancata attuazione dell'ambito e del venire meno del fabbisogno pubblico che si intendeva soddisfare con tale disposizione. L'intervento non contrasta con gli obiettivi di tutela paesaggistica che il PPR pone per i nuclei rurali

**Allegato 22**Area urbanistiche EE, Vce n. 147

In questa porzione di territorio classificata dal PRG vigente come zona agricola EE, la Variante propone di mutare la destinazione urbanistica dell'area in VCE, al fine di destinarla alla realizzazione di interventi di compensazione ambientale. La Variante aderisce così agli obiettivi del PPR in tema di compensazione ambientale e paesaggistica.

	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 23</b> <u>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 267</u></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'ambito di intervento si localizza all'interno delle aree rurali di pianura, le quali non sono intaccate dalla Variante, sia per le dimensioni estremamente ridotte dell'intervento, sia perché la Variante prevede che la nuova area a servizi mantenga il carattere di permeabilità dei suoli.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 24</b> <u>Aree urbanistiche EE, VP n. 113; e.r.i. n. 129</u></p> <p>L'ambito interessato dalla Variante si colloca a confine di un tessuto residenziale discontinuo e ricade in parte all'interno di aree rurali di pianura, che il PPR classifica tra le morfologie insediative di tipo 10. La Variante propone di destinare una porzione di quest'ambito a verde privato (VP) e di inserire la restante porzione tra le aree e.r.i. al fine di ammettere la realizzazione di recinzioni.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 25</b> <u>Area urbanistica I.U.A. n. 3100, tipo int. RE.I</u></p> <p>L'ambito di applicazione della Variante risulta ricadere in due differenti zone del PPR: gli insediamenti urbani di carattere ambientale e gli insediamenti rurali. La Variante propone di modificare i tipi di interventi edilizi ammessi in quest'area allo scopo di agevolare il recupero e la riqualificazione di alcuni immobili che vertono allo stato attuale in una condizione di degrado. Gli interventi descritti sono volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e non intaccano in alcun modo le aree agricole, pertanto i contenuti della Variante sono coerenti con le direttive del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 27</b> <u>Aree urbanistiche EE, BR.I n. 13</u></p> <p>La Variante si limita ad intervenire aggiornando il perimetro di un'area attualmente classificata dal PRGC come area agricola EE, che risulta però allo stato di fatto edificata e disciplinata nell'area BR.I n. 13. Il PPR fa ricadere l'ambito della Variante all'interno delle aree rurali di pianura, ma la Variante non incide su tali terreni, limitandosi ad una ripermetrazione di zone urbanistiche effettuata sulla base dello stato di fatto. Non sussiste pertanto alcuna ragione di mancata coerenza con lo strumento di tutela paesaggistica.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 30</b> <u>Aree urbanistiche I.U.A. n. 3400; I/br n. 214, I/br n. 221</u></p> <p>L'area su cui insistono gli interventi della Variante risulta classificata dal PPR nella morfologia insediativa che riguarda i piccoli nuclei, denominata <i>sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11)</i>. La Variante propone la ripermetrazione dell'insediamento urbano avente carattere ambientale con l'esclusione di un fabbricato per il quale non si riconoscono, nella tipologia o nelle caratteristiche costruttive, i connotati che giustificano il suo inserimento all'interno di una zona di storica formazione. Le finalità di recupero edilizio che la Variante attraverso le sue azioni si prefigge sono pertinenti con le direttive che il PPR indica per questa specifica classe.</p>
<b>Art. 41 Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b>	

<p><b>Direttive</b></p> <p>[5]. Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo, i piani territoriali provinciali e i piani locali, per 65 quanto di rispettiva competenza, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare:</p> <p>a. subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione;</p> <p>b. attivano misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riuso appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse.</p> <p>[6]. I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme e con quanto definito al comma 3.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Allegato 7</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Aree urbanistiche SPp.I n. 301, I.U.A.</u></p> <p>L'area si inserisce all'interno di un nucleo rurale. La Variante propone di ripristinare la destinazione I.U.A. (<i>Insedimenti Urbani aventi caratteristiche Ambientali in zona pre-parco "La Mandria"</i>) su un'area preposta dal PRG vigente a servizi pubblici, in ragione della mancata attuazione dell'ambito. L'intervento in variante opera su un lotto prossimo a Via Grange, un'infrastruttura viaria classificata dal PPR come elemento critico per il paesaggio. La proposta di Variante non modifica lo stato dell'infrastruttura e non è dunque in contrasto con le direttive del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 8</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Aree urbanistiche l/br n. 128, SPp.I n. 301</u></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area residenziale di completamento in zona pre-parco "La Mandria" (l/br) e destinandolo a servizi pubblici. L'intervento in variante opera su un lotto prossimo a Via Grange, un'infrastruttura viaria classificata dal PPR come elemento critico per il paesaggio. La proposta di Variante non modifica lo stato dell'infrastruttura e non è dunque in contrasto con le direttive del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 23</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Aree urbanistiche EE, SPp.I n. 267</u></p> <p>La Variante opera modificando la zona urbanistica di un lotto di ridotte dimensioni disciplinato dal vigente PRG come area agricola e destinandolo a servizi pubblici. L'intervento in variante opera su un lotto che affaccia su Via Rossini, un'infrastruttura viaria classificata dal PPR come elemento critico per il paesaggio. La proposta di Variante non modifica lo stato dell'infrastruttura e non è dunque in contrasto con le direttive del PPR.</p> <p style="text-align: center;"><b>Allegato 26</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Aree urbanistiche BR.I n. 34, CR.I n. 153</u></p> <p>All'interno della zona residenziale satura BR.I n. 34, la Variante riconosce un lotto a destinazione residenziale di completamento. Attraverso tale intervento, al lotto viene riconosciuta una capacità edificatoria che in precedenza non aveva. L'intervento in variante agisce su un lotto che affaccia sulla SP181, un'infrastruttura viaria classificata dal PPR come elemento critico per il paesaggio. La proposta di Variante non modifica lo stato dell'infrastruttura e non è dunque in contrasto con le direttive del PPR.</p>
--	---