

Città metropolitana di Torino
COMUNE DI SAN CARLO CANAVESE

Legge Regionale del Piemonte n.56/77

VARIANTE PARZIALE n.10 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

PROGETTO PRELIMINARE

Relazione illustrativa

PROGETTISTA:
arch. Raffaella Gambino

SINDACO:

SEGRETARIO COMUNALE:

Firmato digitalmente da

raffaella gambino

CN = gambino
raffaella
C = IT

febbraio 2026

indice

0. PREMESSA.....	3
1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE	3
2. SITUAZIONE URBANISTICA	3
2.1 Situazione urbanistica comunale	3
3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	4
3.1 Ragioni e formazione della Variante	4
3.2 Specifica dei contenuti previsti	5
3.3 Tipologia della Variante: verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 e c.6	5
4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R. 40/98	9
4.1 Verifica di compatibilità acustica	9
5. MODIFICHE DELLA VARIANTE	10
5.1 Modifiche relative alle richieste pervenute: schede descrittive	10
AREE n.1	12
AREA n.2.....	16
AREA n.3.....	20
AREA n.4.....	23
AREA n.5.....	27
AREA n.6.....	31
AREA n.7.....	34
AREA n.8.....	38
AREA n.9.....	42
AREA n.10.....	46
AREA n.11 –.....	49
AREA n.12.....	52
AREA n.13.....	54
AREA n.14.....	57
AREA n.15.....	61
AREA n.16.....	63
AREA n.17.....	66
AREA n.18.....	69
6. Coerenza con la pianificazione e legislazione sovraordinata.....	72
6.1 PTR - Piano Territoriale Regionale	72
6.2 PPR - Piano paesistico regionale.....	74
6.3 PTC - Piano Territoriale di Coordinamento di Città Metropolitana di Torino.....	87
7. VERIFICA DEL BILANCIO DEI SERVIZI E DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA	89
7.1 Verifica del bilancio delle dotazioni di servizi	89
7.2 Verifica del bilancio della capacità insediativa	91
7.3 Verifica del consumo di suolo	92

0. PREMESSA

Il Comune di San Carlo Canavese predispone la presente Variante parziale ai sensi dell'art 17 c.5) della L.R.56/77 e s.m.i. per introdurre una serie di perfezionamenti puntuali dello strumento in vigore .

Le ragioni di fondo sono legate a diverse esigenze di tipo puntuale volte all'adeguamento migliorativo dello strumento, a cinque anni dall'approvazione della Variante generale, ed in specifico :

- l'esigenza di operare alcuni *perfezionamenti normativi e/o cartografici su aree vigenti* volte a facilitarne l'attuazione, senza alterare obiettivi e contenuti previsti dal piano e di contenerne alcune a partire dalle richieste dei cittadini
- il perfezionamento di alcune situazioni nelle aree di impianto storico afferenti al sistema rurale dei nuclei e delle frazioni,
- l'introduzione di *modifiche volte a supportare l'attuazione e/o la riconversione di alcune parti del sistema produttivo-terziario* in relazione alle mutate esigenze del quadro economico complessivo.
- due modifiche specifiche per le aree agricole.

Tali richieste sono state definite in correlazione alle considerazioni ed alle proposte emerse direttamente dagli abitanti, quindi verificate in funzione della rispondenza più generale all'interesse pubblico.

La Variante verte quindi esclusivamente sull'integrazione puntuale dell'apparato normativo e cartografico nell'ambito di applicazione dell'art 17 c.5 della LUR, escludendo a priori ogni modifica di tipo generale legata all'assetto infrastrutturale comunale o al sistema dei vincoli territoriali ed idrogeologici vigenti.

1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La Variante di PRG avrà i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa (di cui al presente elaborato)
2. Tavole di Piano:
 - P2 – zona sud, ASSETTO INSEDIATIVO E VINCOLI TERRITORIALI (scala 1:5000);
 - P3, SVILUPPI DELLE AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE -(scala 1:2000), disaggregata nelle tavole P3 - zona centrale, P3 - zona ovest;
 - P4, SVILUPPO DEL NUCLEI DI IMPIANTO STORICO-estratto , tavole rilegate (scala 1:1000) schede n.47, 17, 5 e n.40;
 - P5 - zona sud, ASSETTO INSEDIATIVO E VINCOLI IDROGEOLOGICI (scala1:5000).
3. Norme di attuazione
4. Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS, comprensiva della Relazione di compatibilità acustica (in allegato).

Tutti gli altri elaborati di Piano non subiscono modifiche, quindi restano invariati e mantengono la loro validità.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

2.1 Situazione urbanistica comunale

Il Piano Regolatore Generale di San Carlo Canavese è stato approvato dalla Regione Piemonte ed è quindi vigente ed approvato con DGR n. 80-20302 del 19/04/1988.

In seguito sono state introdotte le seguenti Varianti a detto PRG:

- Variante Strutturale n. 1 approvata con D.G.R. n. 9-26509 del 25/01/1999;
- Variante n.2 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 07/07/2003 con contestuale adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area Frs;
- Piano Particolareggiato di Esecuzione con contestuale variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.G.R. n. 21-804 del 27/12/2005;
- Variante parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/03/2004;
- Variante parziale n.5 ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 20/12/2008;
- Variante parziale n.6 ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/05/2011;
- Variante generale n.7 ai sensi dell'art. 17, 4° comma della L.R.56/77 e s.m.i. – approvata con D.G.R. n. 27-1225 del 23/03/2015;
- Variante parziale n.8 ai sensi dell'art. 17, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2018.
- Variante parziale n.9 ai sensi dell'art. 17, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 36 del 20/12/2021

Si segnala che la Variante strutturale n.4 di adeguamento al PAI, è stata revocata ed è confluita nella Variante Generale e Strutturale n.7 di cui sopra.

Il comune è inoltre dotato di :

- Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 23/04/2007 e successivamente modificato con DCC n. 27 del 27/06/2018;
- Zonizzazione acustica approvata con DCC n. 7 del 29/04/1993 e successivamente assoggettata a Variante n.1 approvata con DCC n. 28 del 27/06/2018.

3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

3.1 Ragioni e formazione della Variante

La presente Variante, per le ragioni esposte in Premessa, si configura come un insieme di modifiche puntuali all'interno dei principi ispiratori del PRG vigente, i quali non sono messi in discussione e neppure disattesi nella presente sede.

I solleciti e le problematiche avanzati negli anni tra il 2021, anno di approvazione della VP9, ed il 2025 dai privati e le esigenze manifestate dal Comune sono stati tutti raccolti e vagliati alla luce dei seguenti criteri generali, oltre naturalmente la verifica dell'interesse pubblico:

- a) ammissibilità in relazione ai parametri della LUR (art.17 c.5),
- b) compatibilità e coerenza con la pianificazione sovraordinata (in specifico PPR, PTR, PTP),
- c) compatibilità con la tutela idrogeologica (classi di pericolosità, compatibilità delle richieste in assenza di modifiche della situazione della carta di sintesi),
- d) validità in relazione ad un miglioramento effettivo della funzionalità e dell'attuabilità dello strumento urbanistico vigente,
- e) esclusione di nuovi interventi che alterino l'assetto definito dei limiti urbani definiti dal PRG in vigore, impattino negativamente su beni o su aree di interesse storico-ambientale.

I contenuti puntuali della Variante, di cui al paragrafo seguente, tengono quindi conto delle valutazioni operate nell'analisi delle richieste pervenute, rispetto alle quali viene fornita una tabella sintetica di riepilogo.

Alle richieste dei cittadini sono state inoltre affiancate alcune richieste specifiche dell'amministrazione e degli uffici, legate a correzioni e/o perfezionamenti puntuali del testo normativo e/o delle cartografie, che anche in questo caso non confliggono con l'impostazione dello strumento vigente, che vengono riportate in sintesi al paragrafo che segue.

Infine sono state recepite le modifiche approvate ai sensi dell'art 17 comma 12, intercorse dal 2021 ovvero la modifica di cui alla DCC 39 del 12/12/2025,

3.2 Specifica dei contenuti previsti

La Variante parziale attiene quindi alle seguenti modifiche proposte dall'amministrazione:

- 1) precisare ed integrare la norma per una parte delle aree agricole en, puntualmente selezionate, al fine di introdurre la possibilità di realizzazione di piccoli depositi attrezzi agricoli anche per soggetti non aventi i requisiti di imprenditori agricoli
- 2) modifica di area BT2/2(4) di trasformazione per redistribuzione degli spazi e dell'area stradale
- 3) modifica dell'area residenziale di completamento vigente Ca1(18)
- 4) modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE2
- 5) modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE5
- 6) perfezionamento interventi in area del nucleo storico di tipo A, di cascina Ferrara
- 7) modifica in Borgata Perino per ampliamento sede stradale
- 8) inserimento di area agricola speciale Ed3
- 9) recepimento di modifica di PRG ai sensi dell'art 17 comma 12 in Spinerano
- 10) modifica in termini procedurali dell'area residenziale di completamento vigente Ba1*
- 11) perfezionamento di area per servizi FC2(19) legata bene minore storico in frazione Baima
- 12) riduzione di area produttiva Dps3/2
- 13) modifica dell'identificazione cartografica della fascia di rispetto di pozzo idropotabile
- 14) modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE6
- 15) perfezionamento di area per servizi in area centrale per rilocalizzazione funzioni scolastiche
- 16) riconoscimento di area agricola a normativa specifica en2* in correlazione a comune contiguo di Nole
- 17) introduzione di nuova area per servizi a parcheggio presso frazione Buratto inf.
- 18) perfezionamento interventi in area del nucleo storico di tipo A, di frazione Brachetto,

Le suddette aree, illustrate in dettaglio nelle schede analitiche riportate alle pagine successive (cfr. cap. 5), sono localizzate nelle immagini delle pagine seguenti, sia sul supporto della DBtre, sia sul supporto della fotografia aerea, relative all'intero territorio comunale.

3.3 Tipologia della Variante: verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 e c.6

I contenuti previsti ricadono tutti nella casistica di cui al citato c.5) art.17 della LR 56/77, in quanto:

a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione:* le modifiche non intervengono su alcun elemento strutturale del PRG in vigore e non riguardano aree o temi afferenti alle modifiche 'ex officio' introdotte in sede di approvazione della Variante Generale;

b) *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale:* le modifiche non intervengono sulla funzionalità delle infrastrutture ne comunale che sovra comunali;

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

d) *non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge:*

le modifiche intervengono entro i parametri di legge mediante:

- riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 (0,5 mq x ab) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica di 5.206 ab. pari a mq 2.603;
- variazioni della dotazione complessiva relativa alle varianti precedenti intercorse: -168 mq;
- variazione prevista dalla presente Variante pari a -562 mq inferiore al limite consentito;

e) *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa:*

le modifiche che la Variante opera modificano in riduzione la capacità insediativa residenziale prevista dal PRG vigente determinando una riduzione pari a -13 abitanti equivalenti;

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

le modifiche non intervengono sul bilancio delle aree produttive;

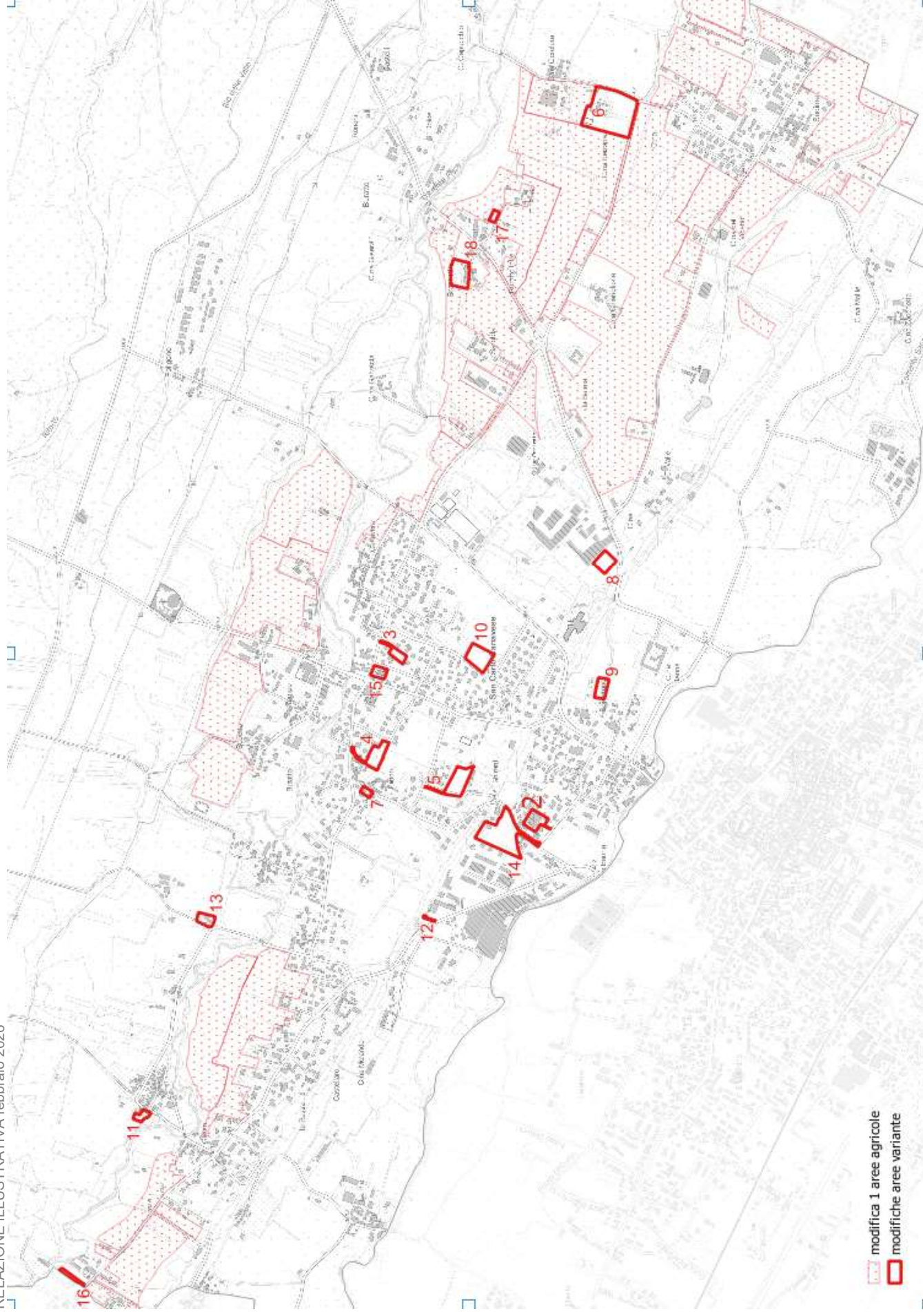
g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente: la variante non modifica il quadro del dissesto né la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica;

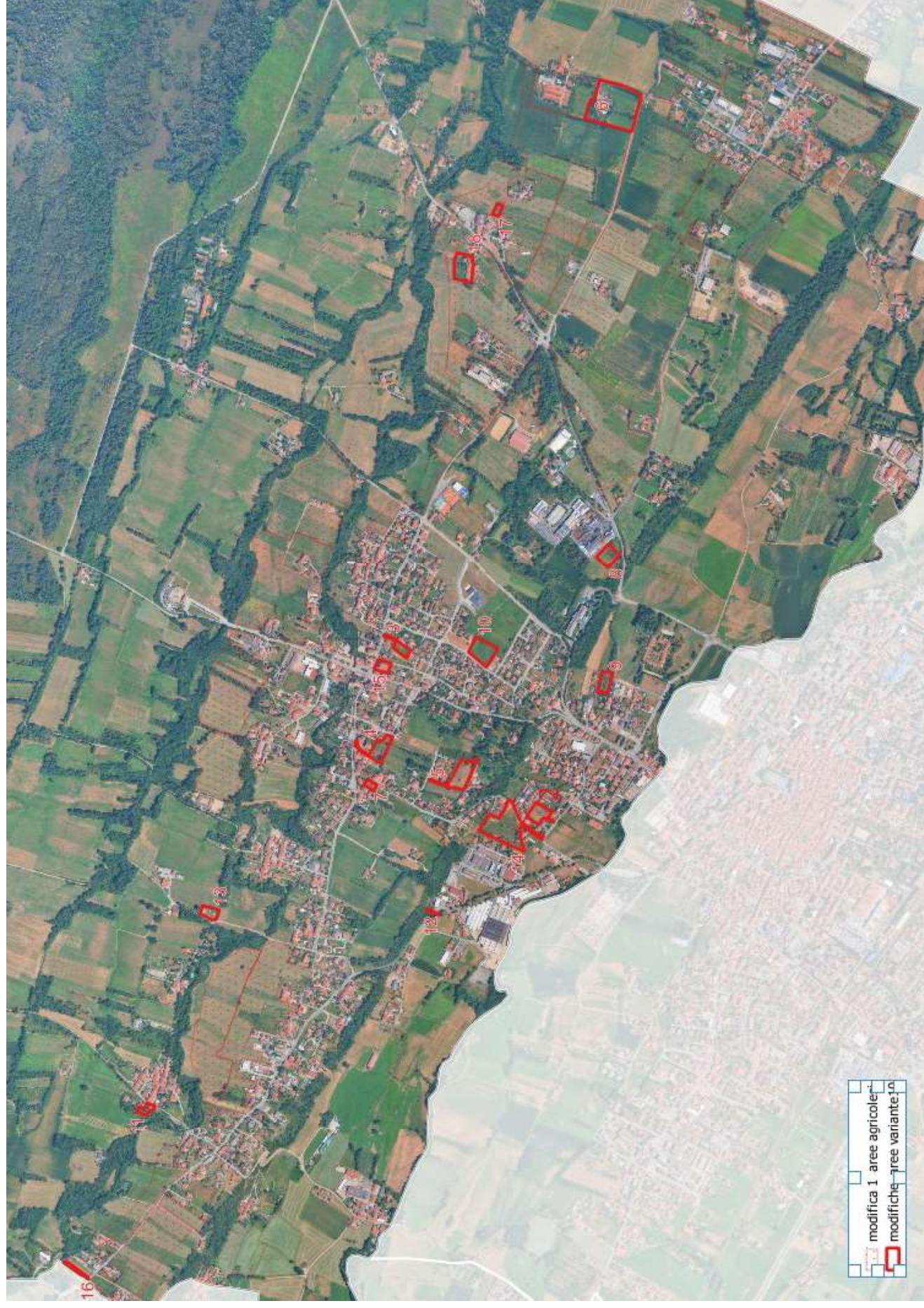
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

le modifiche non incidono negativamente sui livelli di tutela degli ambiti di cui all'art.24 LR 56/77.

Si precisa, infine, quanto segue ai fini della Variante:

- ai sensi dell'art 17 c.6) della LUR, che non vi sono nuove *'previsioni insediative'*, e le modifiche alle previsioni in essere interessano sempre *aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali*;
- si attivano con la Presente Variante le procedure di cui all'art 11 del DPR327/11 relative all'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio nel caso della modifica n.11) e n.17).





4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R. 40/98

In relazione al D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" e alla normativa regionale (D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016) che prevedono la redazione della Valutazione ambientale strategica 'VAS', la presente Variante è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità'. L'amministrazione di San Carlo Canavese opera quindi la fase di "verifica preliminare", fase iniziale di verifica per la procedibilità della VAS, di cui all'art.7 c.4) e c.5) D.Lgs. 152/06, che recita:

.....

4. I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente.

5. Ai fini dell'applicazione dei commi 3 e 4, l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma deve preliminarmente verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri di cui all'Allegato II alla parte seconda del presente decreto. Analoga verifica deve essere eseguita quando si tratti di approvare una modifica di un piano o programma già approvato.

L'autorità competente, in questo caso il Comune, deve quindi procedere alla consultazione ai sensi del comma 6:

6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al comma 2 devono essere consultate le altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma oggetto d'esame.

La relazione di verifica di assoggettabilità della Variante è stata redatta in base ai criteri di cui all'Allegato I - "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12" del D.Lgs. n.152/06, come modificato dal D.Lgs. n. 4/08. Si è tenuto conto anche dei criteri di riferimento espressi dalla L.R. 40/98 in relazione sia al concetto di 'sostanzialità' delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico (di cui al punto 3 - 'ambito di applicazione' della Circolare PGR 13 gennaio 2003, n. 1/PET), al fine circostanziare al meglio le modifiche che la presente Variante intende introdurre.

Il comune di San Carlo Canavese è dotato al proprio interno di 'struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente', con funzione di Organo tecnico Comunale di cui si avvarrà anche per la presente Variante.

Nel caso presente sia per ragioni di merito (entità delle modifiche), che di opportunità rispetto alla tempistica, verrà seguita la procedura 'contestuale', prevista dalle procedure regionali della D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016, inviando la Relazione di verifica di assoggettabilità agli enti con competenze ambientali contestualmente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

La fase di verifica di assoggettabilità, si concluderà quindi con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale e ne dà riscontro in sede di approvazione del Progetto Definitivo.

Il documento di Verifica verrà quindi sottoposto, contestualmente all'esposizione del Progetto Preliminare, all'esame degli Enti competenti in materia ambientale ed in specifico:

- Città metropolitana di Torino— Sportello Ambiente
- Arpa agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura complessa 'Dipartimento di Torino (Piemonte nord-ovest) Struttura semplice –attività di produzione
- ASLTO4 Città di Torino Dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica
- Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino

I citati pareri verranno allegati, insieme al parere dell'Organo Tecnico Comunale al Progetto Definitivo della variante stessa.

4.1 Verifica di compatibilità acustica

Il Comune di San Carlo Canavese ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le 6 classi di destinazione d'uso definite dalla Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore, ai sensi dell'art.5, comma 3, della Legge Regionale n.52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquadramento acustico".

In relazione alla presente Variante non si prevedono modifiche, che prevedano passaggi di classe. La Relazione di compatibilità acustica accompagna la relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS.

5. MODIFICHE DELLA VARIANTE

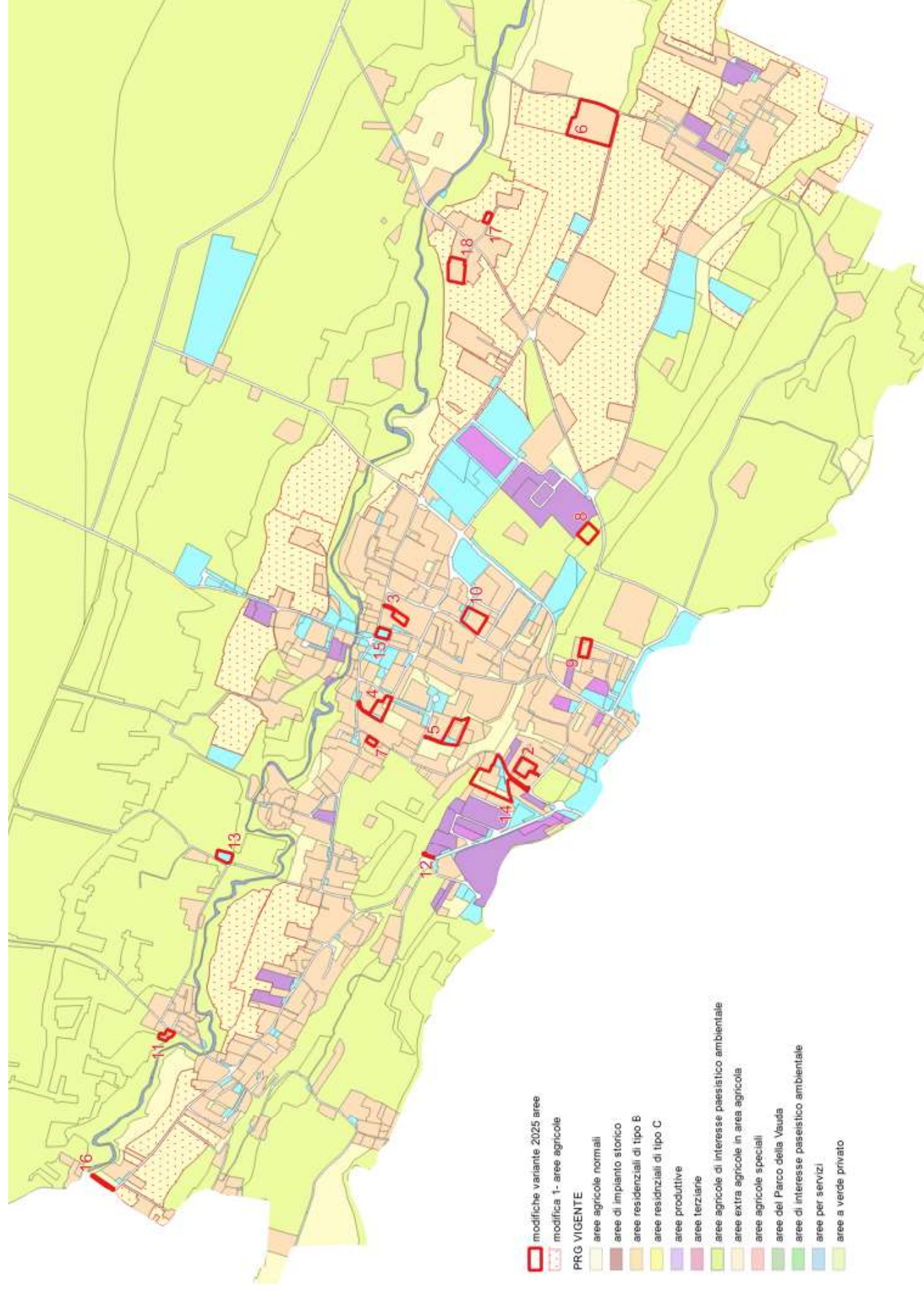
5.1 Modifiche relative alle richieste pervenute: schede descrittive

Le modifiche previste dalla Variante a seguito delle richieste dei cittadini, verificate e accolte ove i linea con i criteri generali, sono 18 e vengono descritte a seguire mediante schede analitiche, ognuna delle quali riporta:

- stralcio su ortofoto (Google 2025) e su BDtre;
- sintesi dei contenuti della modifica;
- situazione del PRG vigente con estratto tavole interessate
- situazione del PRG in variante con estratto tavole interessate;
- dati quantitativi;
- situazione dei vincoli;
- situazione pericolosità idrogeologica;
- rapporto con le aree urbane;
- immagini da terra dell'area.

Le aree interessate a vario titolo dalle modifiche della Variante si collocano quasi integralmente all'interno dei tessuti urbani (13 su 18, pari al 72% dei casi) mentre le altre modifiche interessano le aree extraurbane ed una modifica riguarda la fascia a vincolo del pozzo idropotabile.

Le aree di cui alle seguenti schede analitiche sono localizzate nell'immagine della pagina successiva sul supporto del PRG vigente, sinteticamente rappresentato rispetto alle tavole in vigore.

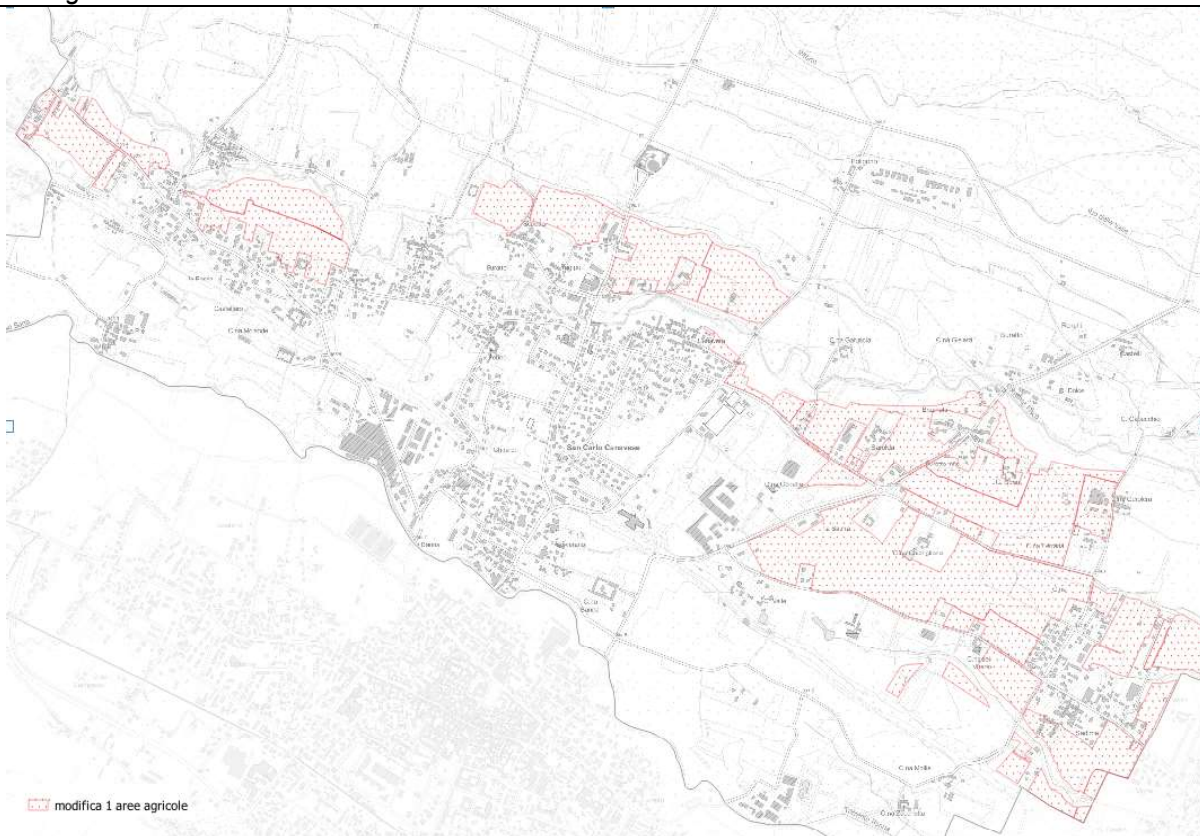


AREE n.1

ortofoto Google 2025



cartografia BDtre



Luogo: territorio comunale

sintesi modifica

Precisare ed integrare la norma art 23 comma 4) per una parte delle aree agricole en, singolarmente selezionate, al fine di introdurre la possibilità di realizzazione di piccoli depositi attrezzi agricoli anche per soggetti non aventi i requisiti di imprenditori agricoli

La modifica è volta a precisare l'articolo citato ed in vigore che già ammette la possibilità di realizzazione di piccoli depositi attrezzi agricoli anche per soggetti non aventi i requisiti di imprenditori agricoli, nella sole aree 'en' riducendo la dimensione minima relativa al lotto di riferimento, ad oggi fissata nella misura di 2000 mq, portandola a 1500 mq in funzione dell'assetto proprietario prevalente e delle funzione prevista per le piccolo strutture di supporto.

La modifica interessa esclusivamente alcune aree di tipo en che presentano caratteristiche e localizzazione tali da ammettere la riduzione della dimensione minima del lotto da 2000 a 1500 mq.

La verifica è stata operata complessivamente sulle aree en, puntualizzando quelle che rispondono ad alcuni requisiti ovvero: prossimità all'insediamento, presenza di viabilità di servizio anche rurale.

La norma è già presente ed in vigore da circa 10 anni, e la presente proposta riduce esclusivamente la dimensione del lotto di riferimento del 25% in relazione al frazionamento proprietario, senza modificare le altre condizioni vigenti (dimensioni, caratteristiche , funzionalità) delle strutture, il cui ruolo è supportare un'agricoltura part time e/o hobbistica che ha consentito una manutenzione capillare e diffusa del territorio agricolo.



Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG vigente (estratto tavola P2- scala originale 1:5000)



Estratto tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG Variante (estratto tavola P2-si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)

norme vigenti

ART.23 - AREE AGRICOLE (TIPO en, ecr, ecp, ec, Enr, Etu, Ed)
 Comma 4)

- sono ammesse comunque alle seguenti condizioni piccoli depositi per attrezzi agricoli anche a soggetti non aventi i requisiti per essere considerati imprenditori agricoli nelle sole aree en:
 - superficie minima del lotto di riferimento 2000
 - Sc massima 5 mq
 - copertura a falde in laterizi, struttura in mattoni pieni faccia-vista o intonacati, eventuali finiture in legno. Sono esclusi tutti gli altri materiali.

norme in Variante

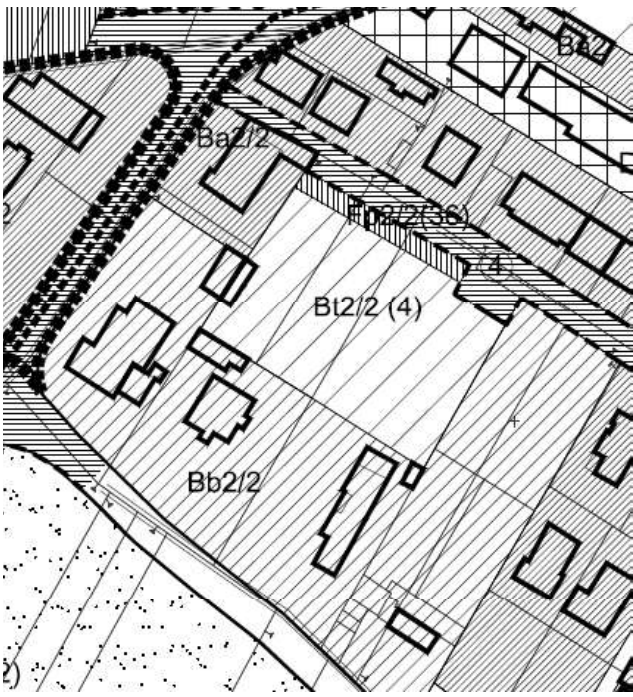
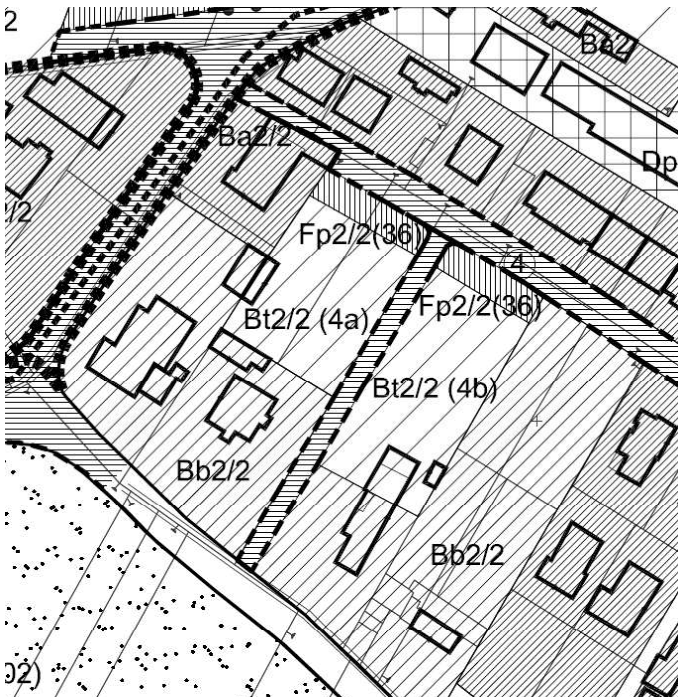
La Variante propone la seguente modifica normativa:

ART.23 - AREE AGRICOLE (TIPO en, ecr, ecp, ec, Enr, Etu, Ed)
 Comma 4)

- sono ammesse comunque alle seguenti condizioni piccoli depositi per attrezzi agricoli anche a soggetti non aventi i requisiti per essere considerati imprenditori agricoli nelle sole aree en:
 - superficie minima del lotto di riferimento 2000 mq **e, solo ove puntualmente specificato nella tavola P2 zona sud, pari a 1500 mq**
 - Sc massima 5 mq
 - copertura a falde in laterizi, struttura in mattoni pieni faccia-vista o intonacati, eventuali finiture in legno. Sono esclusi tutti gli altri materiali.

<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	La modifica proposta non incide sui parametri di cui all'art.17 c.5 in quanto rientra nei limiti ammessi. Essa non determina un aumento dei servizi art.21
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determinano modifiche
<i>situazione vincoli</i>	vincolo presente in alcune aree interessate di fasce art 142 Dlgs42/04 lett c)
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.29 delle NTA – porzioni di territorio con pericolosità geomorfologica tale da non porre limiti alle scelte urbanistiche, ma che richiede comunque obbligatoria l'esecuzione di tutte le verifiche necessarie per evidenziare eventuali pericolosità e scala locale.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica.

AREA n.2	
ortofoto Google 2025	cartografia BDritre
 	
luogo strada nuova di Spinerano quota altimetrica 348,2 m slm	
sintesi modifica Modifica di area BT2/2(4) di trasformazione per redistribuzione degli spazi e dell'area stradale L'area era utilizzata da un'azienda agricola ormai dismessa, fino qualche anno fa era coperta di serre, poi eliminate (vedi a lato immagine anni 2018/19). La norma attuale dei PRG prevede per le Bt la possibilità di riconversione residenziale a determinate condizioni di indice. L'area in oggetto, che solo oggi si è resa disponibile per la riqualificazione, vede l'esigenza nuova di un raccordo tra la viabilità di via Nuova di Spinerano e la via Antica per Ciriè (interni) per permetterà una migliore circolazione da popoloso gruppo di case poste lungo la via antica per Ciriè, cui la proprietà si è resa disponibile. La modifica prevede quindi l'inserimento del breve tracciato, in parte già esistente nella parte a sud, mantenendo invariate le altre condizioni, Il parcheggio lungo la via Antica di Ciriè viene conservato e diviso in due parti. L'area viene lievemente ampliata a sud per permettere di inglobare l'intera parte die fabbricato esistente in proprietà.	
	

estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Vigente	estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Variante
	
<i>norme vigenti</i>	
ART. 18 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (TIPO B) 6) Le aree <u>Bt definite come aree di trasformazione</u> sono le aree attualmente adibite ad usi non residenziali e prevalentemente collocate nel tessuto residenziale. Le aree sono destinate ad essere trasformate in direzione di usi residenziali in base alle destinazioni puntualmente definite per ogni zona. In assenza di dette trasformazioni vigono le norme di cui all'art. 13 per le destinazioni ammesse ove esistenti ed escluse, ad eccezione dell'area Bt2(1). Interventi ammessi: Mo, Ms, Re, Rs, Am, De, Se, Ru, Mu L'attuazione degli interventi avviene sempre mediante SUE,ove specificato, o permesso di costruire convenzionato. <u>area Bt2/2(4)</u> Area a destinazione floro-vivaistica in Spinerano lungo la strada antica per Ciriè (interni), volta a funzioni residenziali. Destinazioni d'uso: - proprie: Rr, Ra, Td. - ammesse se esistenti: Par; - escluse: tutte le altre funzioni. Parametri edilizi e specifiche di intervento: - If = 0,6 mc/mq - Rc= max 30% -demolizione senza ricostruzione delle strutture legate all'attività in atto; - possibilità di accesso dalla strada privata interna rispetto alla strada antica per Ciriè con realizzazione di spazio di manovra e di area a parcheggio da dismettere ad uso pubblico, e dalla strada Spinerano utilizzando l'accesso esistente. -divieto di realizzazione di piani interrati in coerenza con l'art.29 c.3.	
<i>norme in Variante</i>	
La variante propone la seguente modifica normativa: ART. 18 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (TIPO B) 6) Le aree <u>Bt definite come aree di trasformazione</u> sono le aree attualmente adibite ad usi non residenziali e prevalentemente collocate nel tessuto residenziale. Le aree sono destinate ad essere trasformate in direzione di	

usi residenziali in base alle destinazioni puntualmente definite per ogni zona.
 In assenza di dette trasformazioni vigono le norme di cui all'art. 13 per le destinazioni ammesse ove esistenti ed escluse, ad eccezione dell'area Bt2(1).
 Interventi ammessi: Mo, Ms, Re, Rs, Am, De, Se, Ru, Mu
 L'attuazione degli interventi avviene sempre mediante SUE, ove specificato, o permesso di costruire convenzionato.

area Bt2/2(4a/4b)

Area a destinazione floro-vivaistica in Spinerano lungo la strada antica per Ciriè (interni), volta a funzioni residenziali.

Destinazioni d'uso:

- proprie: Rr, Ra, Td.
- ammesse se esistenti: Par;
- escluse: tutte le altre funzioni.

Parametri edilizi e specifiche di intervento:

- If = 0,6 mc/mq
- Rc= max 30%
- demolizione senza ricostruzione delle strutture legate all'attività in atto;
- possibilità di accesso dalla strada privata interna rispetto alla strada antica per Ciriè con realizzazione di spazio di manovra e di area a parcheggio da dismettere ad uso pubblico, e dalla strada Spinerano utilizzando l'accesso esistente.
- **completamento della sistemazione della viabilità e delle aree a parcheggio lungo la Strada Antica di Ciriè,**
- divieto di realizzazione di piani interrati in coerenza con l'art.29 c.3.

L'attuazione potrà avvenire mediante PDCC..

<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	la modifica prevede un lieve ampliamento dei servizi per la sosta Fp2/2(36) nella misura di 205 mq
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Nessun vincolo presente
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II/2 di cui all'art.29 delle NTA – porzioni di territorio con pericolosità geomorfologica tale da non porre limiti alle scelte urbanistiche, ma che richiede comunque obbligatoria l'esecuzione di tutte le verifiche necessarie per evidenziare eventuali pericolosità e scala locale.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	L'area ricade internamente alle aree urbane
<i>immagini da terra dell'area di Variante</i>	



Vista dell'area dalla Strada Antica di Ciriè



AREA n.3	
ortofoto Google 2025	cartografia BDritre
	
<i>luogo</i> via delle Scuole, concentrico quota altimetrica 390,5 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Eliminazione della previsione di tratto di nuova viabilità da dismettere ad uso pubblico L'amministrazione comunale, a fronte della richiesta avanzata dai cittadini interessati, che hanno richiesto l'eliminazione del previsto tratto stradale interno (interni di via delle Scuole) considerata la localizzazione e la non utilità a livello comunale, ne propone lo stralcio con conseguente riclassificazione come area Ca1(18), a parità di volumetria sviluppata. La strada viene quindi eliminata come previsione di sedime pubblico pur nella conservazione delle attuali potenzialità edificatorie, intervenendo sulla disciplina dell'area all'art 19, come anche sulla tavola di Piano. La strada, ovvero gli interni di via delle Scuole, infatti non collega parti urbane, ma permette l'accesso solo all'area interessata e ad alcune abitazioni esistenti, configurandosi come viabilità privata. In tal senso ne viene ribadito comunque il ruolo funzionale, seppure privatistico, a livello normativo.	
<i>norme vigenti</i> Art 19 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C) 4) Le aree Ca sono definite lotti di completamento e sono identificate con le sigle Ca2(7), Ca2(19), Ca2(16), Ca1(18), Ca2(14) e Ca2(20). In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9) e le seguenti prescrizioni: - indice fondiario $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H=7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra; - superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria.	



<i>situazione del PRG in variante con estratto tavole interessate (le tavole sono tutte ruotate sull'orientamento a nord)</i>	
<i>norme in Variante</i>	
Modifica art 19 comma 4) come segue:	
4) Le aree Ca sono definite lotti di completamento e sono identificate con le sigle Ca2(7), Ca2(19), Ca2(16), Ca1(18), Ca2(14) e Ca2(20). In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9) e le seguenti prescrizioni: - indice fondiario $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H = 7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra; - superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria. Area Ca2(18) : obbligo di conservazione della viabilità privata esistente, funzionale all'accessibilità di terzi.	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	La modifica non rileva sulla verifica dei parametri di cui all'art.17 c.5 della LUR, non modificando la potenzialità insediativa e neppure introducendo nuove aree a servizi.
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Fasce fluviali art 142 c.1 lett c) -parte
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica essendo l'area inserita nel tessuto urbano del concentrico.

immagini da terra dell'area di Variante

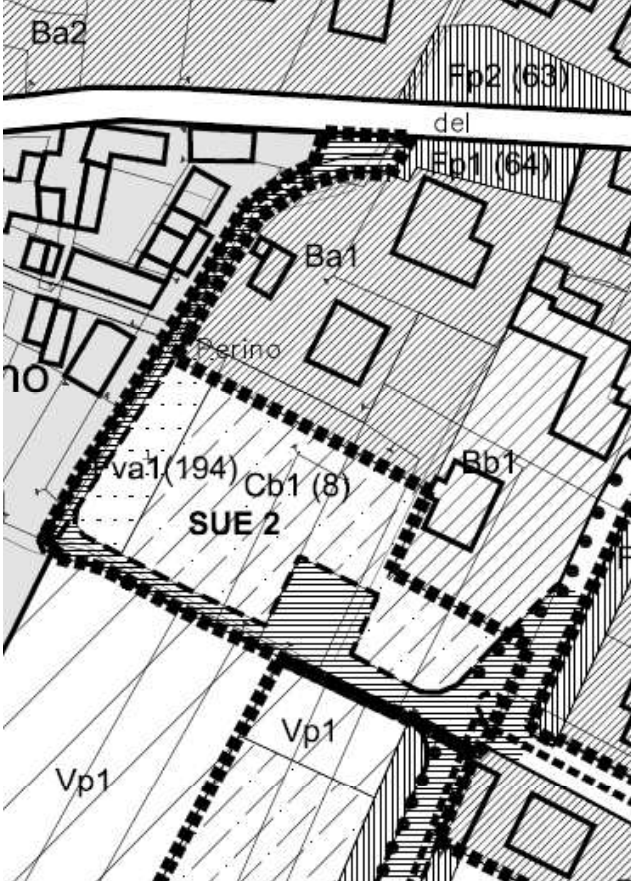
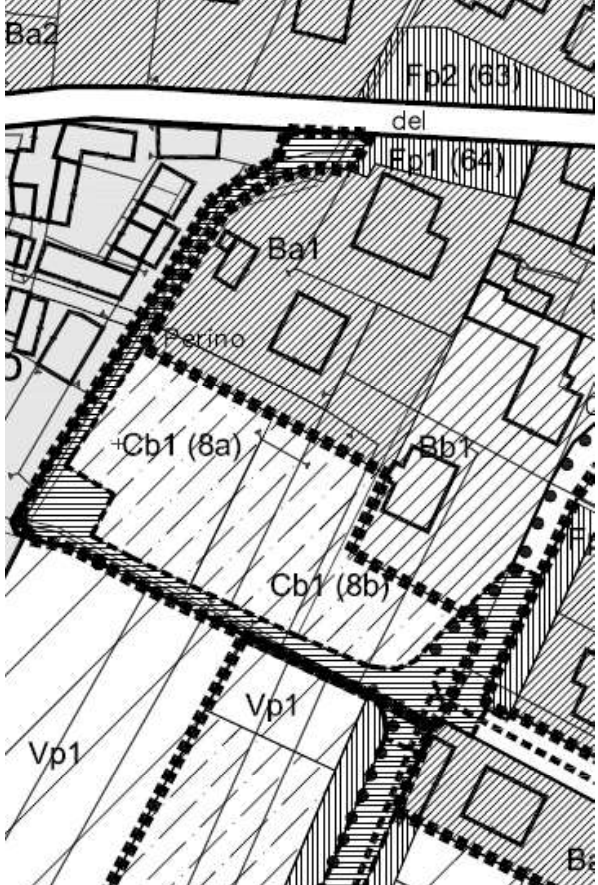
vista dagli interni di Via delle Scuole direzione sud



vista dagli interni di Via delle Scuole direzione nord



AREA n.4	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
<i>luogo</i> borgata Perino via della Chiesa quota altimetrica 390 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente del SUE2 La richiesta verte sul frazionamento del SUE 2 in due permessi di costruire convenzionati autonomi volti a snellire l'attuazione che non ha avuto luogo per l'impossibilità di trovare un accordo. La modifica prevede quindi : - la conferma della viabilità di bordo, che dovrà essere realizzata in sede di PdCC per le quote di competenza delle diverse proprietà. Si conserva uno spazio di manovra di competenza della porzione CB1(8a) al fine di rendere possibile la funzionalità completa del tratto ovest, anche in assenza o in attesa del completamento degli interventi. -la conferma dell'edificabilità delle aree già classificate attribuendo ad esse una identificazione autonoma (Cb18a, Cb18b) con l'attuale potenzialità edificatoria valutata attraverso l'indice territoriale, consentendo quindi un più agevole attuabilità senza derogare alle scelte di fondo per l'area, -la monetizzazione degli standard minimi che risultano non funzionali nell'ambito dell'area urbana in oggetto. Tale opzione non induce squilibri alle dotazioni complessive del comune e neppure dell'area urbana in oggetto.	

estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Vigente	estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Variante
	
norme vigenti	
ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C)	
5) Le aree Cb sono definite aree complesse da attuarsi sempre mediante SUE. In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9), le prescrizioni puntuali per singola area ed i seguenti parametri generali: - indice territoriale $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H = 7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra; - superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria; - le dotazioni di aree per servizi di cui all'art. 7, sono identificate nelle tavole di Piano	
Per ogni singola area Cb vigono inoltre le seguenti puntuali prescrizioni connesse ai SUE in cui ricadono:	
.....	
<u>SUE 2 – aree Cb1(8).</u>	
Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità del nucleo storico di Perino.	
Specifiche di intervento:	
- la viabilità di collegamento tra Strada antica di Ciriè e e la Via della Chiesa non potrà essere modificata; - l'area di tipo Va1(194) posta sul fronte ovest del SUE rappresenta la fascia di rispetto del limitrofo nucleo storico di Perino quindi dovrà prevedere un filare arboreo lungo la viabilità minore esistente sul fronte ovest con una fascia libera di arretramento di almeno 3 m. dal filo stradale; - è ammessa la modifica del perimetro del SUE, senza che ciò costituisca variante al PRG, in corrispondenza della strada di accesso prevista da Via della Chiesa, al fine esclusivo di adeguare le dimensioni della sezione stradale a quelle minime definite nella tabella di cui all'art. 7 comma 8) delle NTA. Tale modifica non può, ad alcun titolo, essere computata per incrementare la St e il volume edificabile del SUE.	

norme in Variante	
ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C)	
..... 5) Le aree Cb sono definite aree complesse da attuarsi sempre mediante SUE o PDCC. In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9), le prescrizioni puntuali per singola area ed i seguenti parametri generali: - indice territoriale $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H=7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra; - superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria; - le dotazioni di aree per servizi di cui all'art.7, sono identificate nelle tavole di Piano Per ogni singola area Cb vigono inoltre le seguenti puntuali prescrizioni connesse ai SUE in cui ricadono: PDCC – aree Cb1(8a), Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità del nucleo storico di Perino. Specifiche di intervento: - la viabilità di collegamento tra Via don Giovanni Boasso e la Via della Chiesa non potrà essere modificata; sono ammessi esclusivamente perfezionamenti di perimetro delle aree in sede attuativa in corrispondenza della strada di accesso prevista da Via della Chiesa, al fine esclusivo di adeguare le dimensioni della sezione stradale. Tale modifica non può, ad alcun titolo, essere computata per incrementare la St e il volume edificabile del PDCC ; - l'area prevede un filare arboreo lungo la viabilità minore esistente sul fronte ovest entro una fascia libera di arretramento dell'edificato di almeno 3 m. dal filo stradale; -le aree a servizi dovranno essere monetizzate. PDCC-area Cb1(8b) Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità del nucleo storico di Perino. Specifiche di intervento: - la viabilità di collegamento tra Via don Giovanni Boasso e la Via della Chiesa non potrà essere modificata; sono ammessi esclusivamente perfezionamenti di perimetro delle aree in sede attuativa in corrispondenza della strada di accesso prevista da Via della Chiesa, al fine esclusivo di adeguare le dimensioni della sezione stradale. Tale modifica non può, ad alcun titolo, essere computata per incrementare la St e il volume edificabile del PDCC ; - l'area Cb1(8b) dovrà prevedere un filare arboreo lungo la viabilità minore esistente sul fronte sud con una fascia libera di arretramento di almeno 3 m. dal filo stradale; - le aree a servizi potranno essere monetizzate.	
dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR	La modifica proposta non determina un aumento della capacità insediativa la modifica determina una riduzione delle aree a servizi nella misura di -515 mq monetizzati.
capacità insediativa	Non si determinano modifiche
consumo di suolo	CSU aggiuntivo 0,05 ha (eliminazione del servizio a vantaggio di area residenziale)
situazione vincoli	Fasce fluviali art 142 c.1 lett c)- parte
situazione pericolosità idrogeologica	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)	La norma non rileva stante il tipo di modifica essendo l'area inserita nel tessuto urbano del concentrico.

immagini dell'area

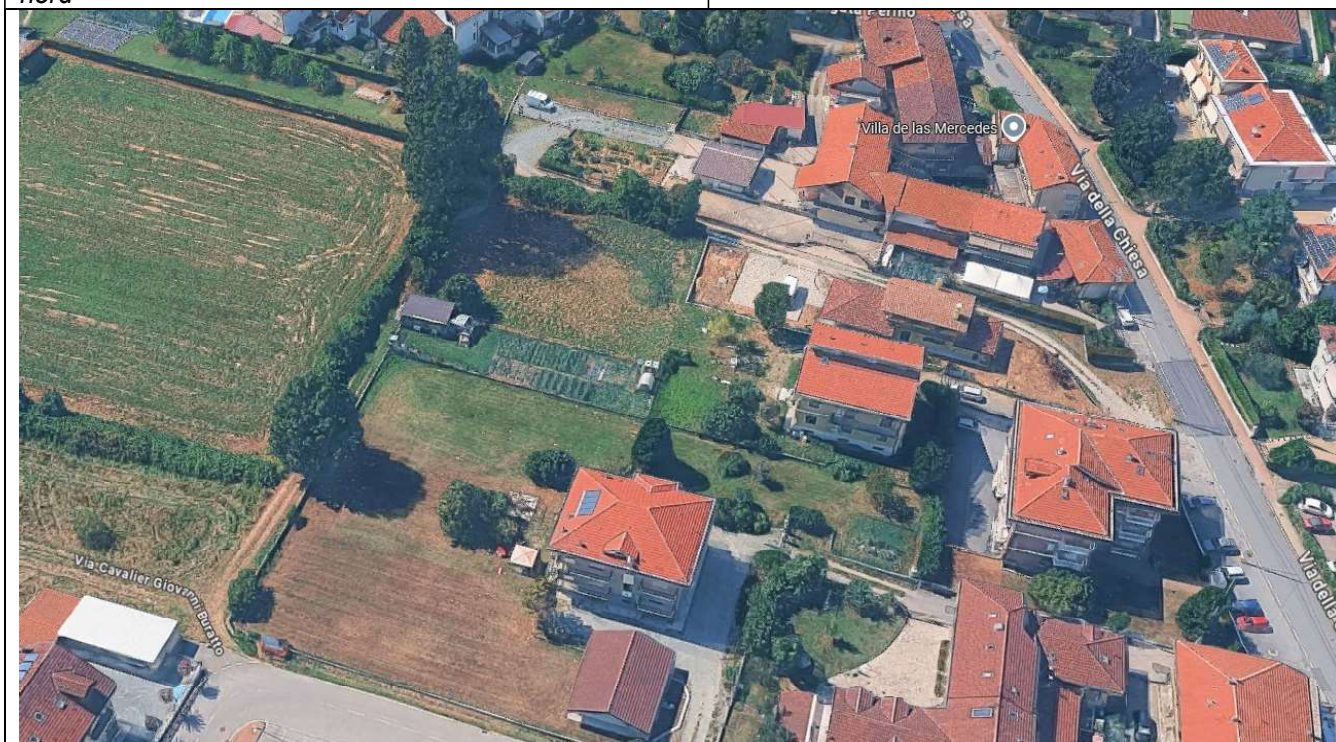
vista verso sud dalla via della Chiesa



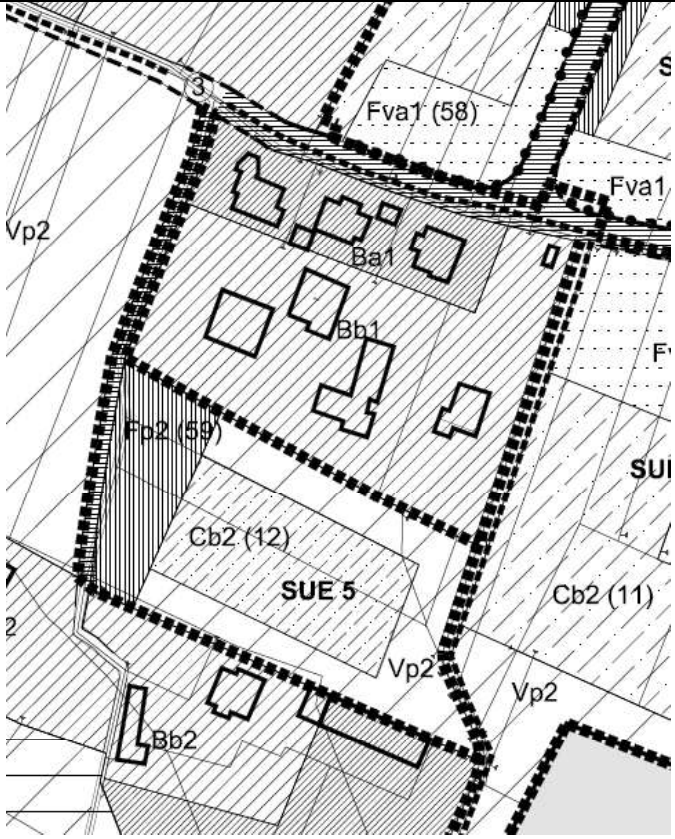
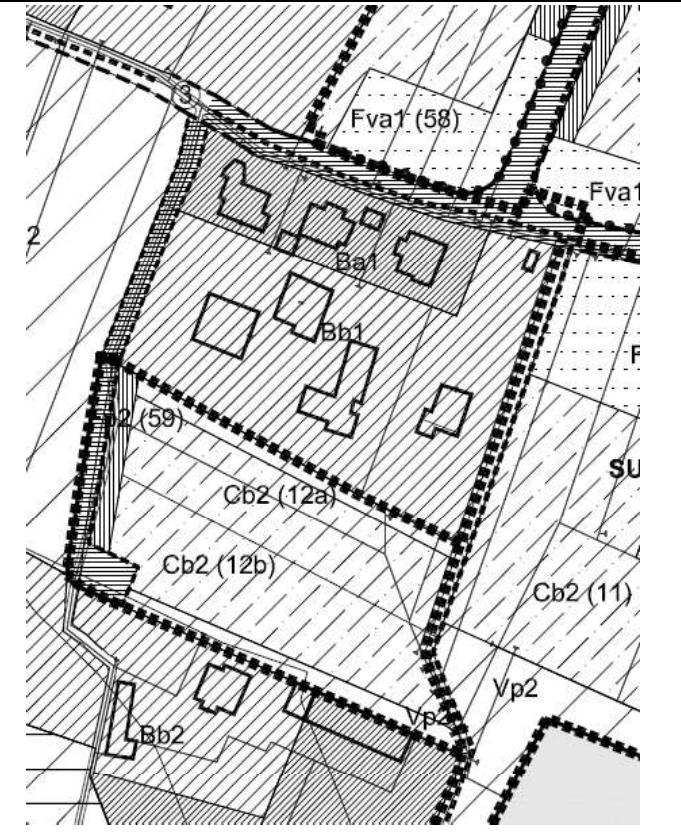
Vista verso nord dalla via Don Boasso (in fase di realizzazione l'infrastruttura prevista dal SUE 3 posto a sud)



Vista area dell'area interessata dai PDCC da sud verso nord



AREA n.5	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
<i>luogo</i> borgata Perino via Vigne quota altimetrica 390 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE5 La necessità verte sul frazionamento del SUE 5 in due permessi di costruire convenzionati autonomi, PDCC. La modifica prevede quindi: -il frazionamento in base all'assetto proprietario, -i due PDCC rilasciano aree per servizi a parcheggio sul fronte della viabilità di accesso in modo proporzionale alle aree esito del frazionamento -la conferma con riduzione delle aree Vp già previste in fregio ai lotti. Il previsto adeguamento della viabilità di accesso da nord, strada delle Vigne, viene stralciato in quanto non necessario rispetto al presente e futuro flusso di traffico, ed in ragione della qualità attuale del tratto stradale, coerentemente inserito nel contesto ambientale e paesistico dell'area.	

estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Vigente	estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Variante
	
norme vigenti	
ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C)	
5) Le aree Cb sono definite aree complesse da attuarsi sempre mediante SUE. In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9), le prescrizioni puntuali per singola area ed i seguenti parametri generali: - indice territoriale $It = 0,4 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H=7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra; - superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria; - le dotazioni di aree per servizi di cui all'art.7, sono identificate nelle tavole di Piano Per ogni singola area Cb vigono inoltre le seguenti puntuali prescrizioni connesse ai SUE in cui ricadono: <u>SUE 5–area Cb2(12)</u> Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità di strada delle Vigne. Specifiche di intervento: - la viabilità di collegamento con Strada delle Vigne dovrà essere realizzata e/o sistemata integralmente; - le aree di tipo Vp dovranno essere piantumate con una densità arborea non inferiore ai 50alberi/ha ed una densità arbustiva non inferiore ai 70 arbusti/ha. La sistemazione della aree Vp dovrà essere parte integrante del SUE.	

norme in Variante
ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C)
5) Le aree Cb sono definite aree complesse da attuarsi sempre mediante SUE. In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9), le prescrizioni puntuali per singola area ed i seguenti parametri generali: - indice territoriale $It = 0,4 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H=7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra;

- superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria;
- le dotazioni di aree per servizi di cui all'art. 7, sono identificate nelle tavole di Piano

Per ogni singola area Cb vigono inoltre le seguenti puntuali prescrizioni connesse ai SUE in cui ricadono:

SUE 5—area Cb2(12)

Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità di strada delle Vigne.

Specifiche di intervento:

- la viabilità di collegamento con Strada delle Vigne dovrà essere realizzata e/o sistemata integralmente;
- le aree di tipo Vp dovranno essere piantumate con una densità arborea non inferiore ai 50alberi/ha ed una densità arbustiva non inferiore ai 70 arbusti/ha. La sistemazione della aree Vp dovrà essere parte integrante del SUE.

PDCC —area Cb2(12a)

Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità di strada delle Vigne.

Specifiche di intervento:

- le aree a servizi dovranno essere reperite ove indicato in tavola di piano
- le aree di tipo Vp dovranno essere piantumate con una densità arborea non inferiore ai 50alberi/ha ed una densità arbustiva non inferiore ai 70 arbusti/ha. La sistemazione della aree Vp dovrà essere parte integrante del SUE.

PDCC —area Cb2(12b)

Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità di strada delle Vigne.

Specifiche di intervento:

- le aree a servizi dovranno essere reperite ove indicato in tavola di piano
- le aree di tipo Vp dovranno essere piantumate con una densità arborea non inferiore ai 50alberi/ha ed una densità arbustiva non inferiore ai 70 arbusti/ha. La sistemazione della aree Vp dovrà essere parte integrante del SUE.

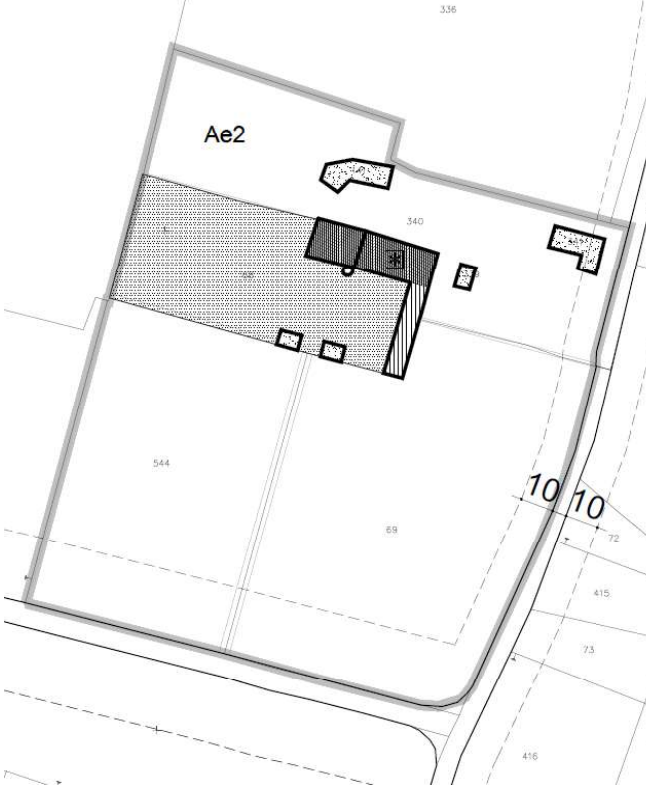
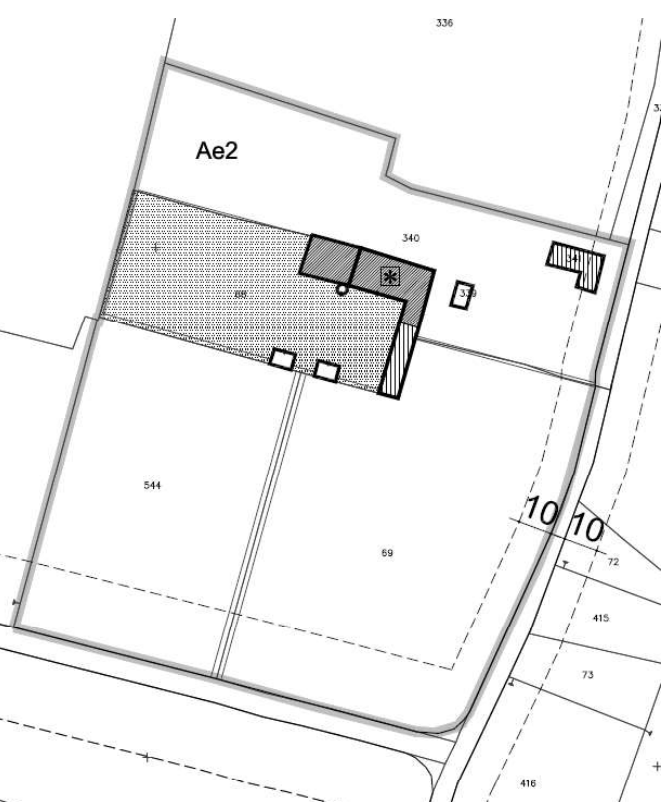
dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR	La modifica proposta non determina un aumento della capacità insediativa Si riducono le dotazioni di servizi che erano sovradimensionate per una quota pari a -900 mq
capacità insediativa	Non si determinano modifiche
consumo di suolo	CSU aggiuntivo 0,09 ha (eliminazione del servizio a vantaggio di area residenziale).
situazione vincoli	nessun vincolo presente
situazione pericolosità idrogeologica	Classe II di cui all'art.30 delle NTA — porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)	La norma non rileva stante il tipo di modifica essendo l'area inserita nel tessuto urbano del concentrico.
immagini dell'area vista verso sud dalla strada dei campi	

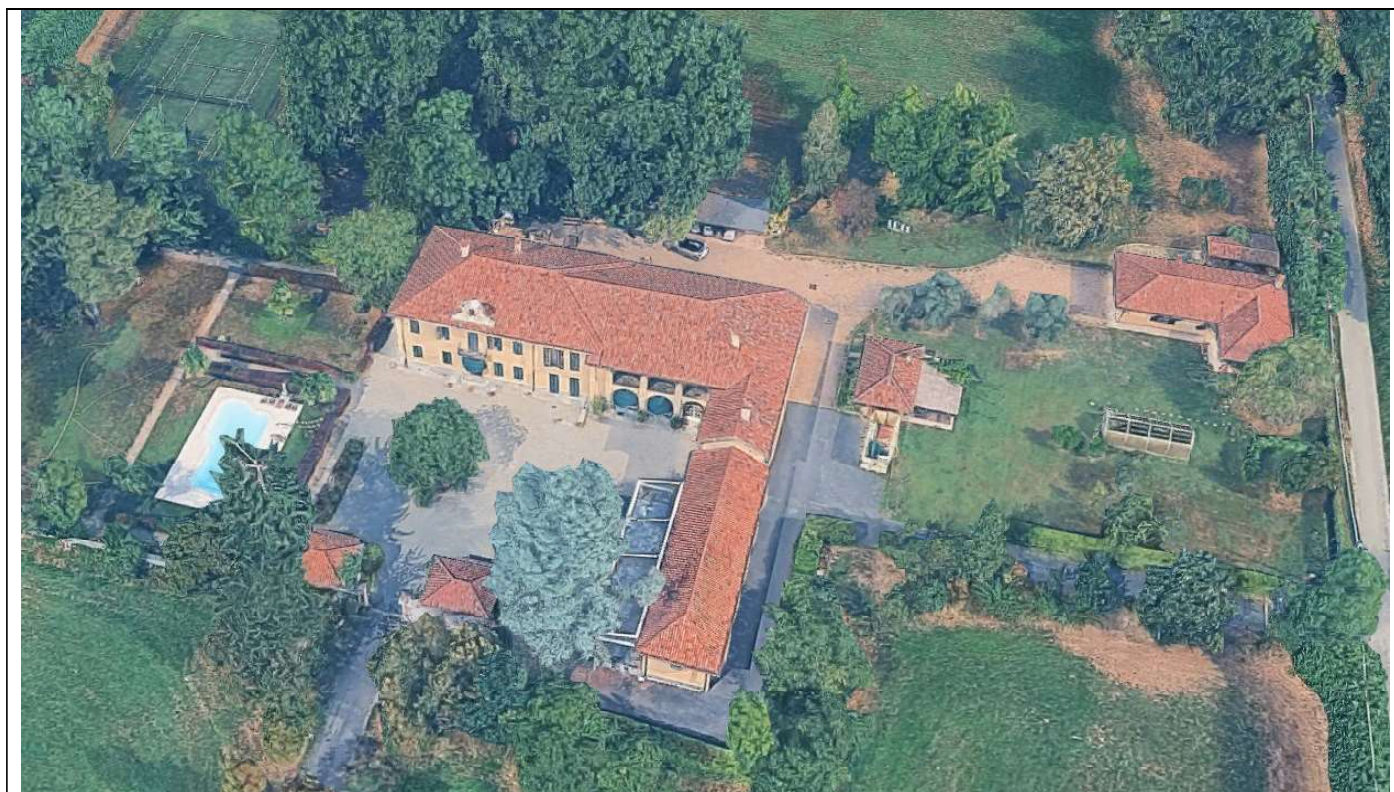
vista verso sud dalla strada dei campi



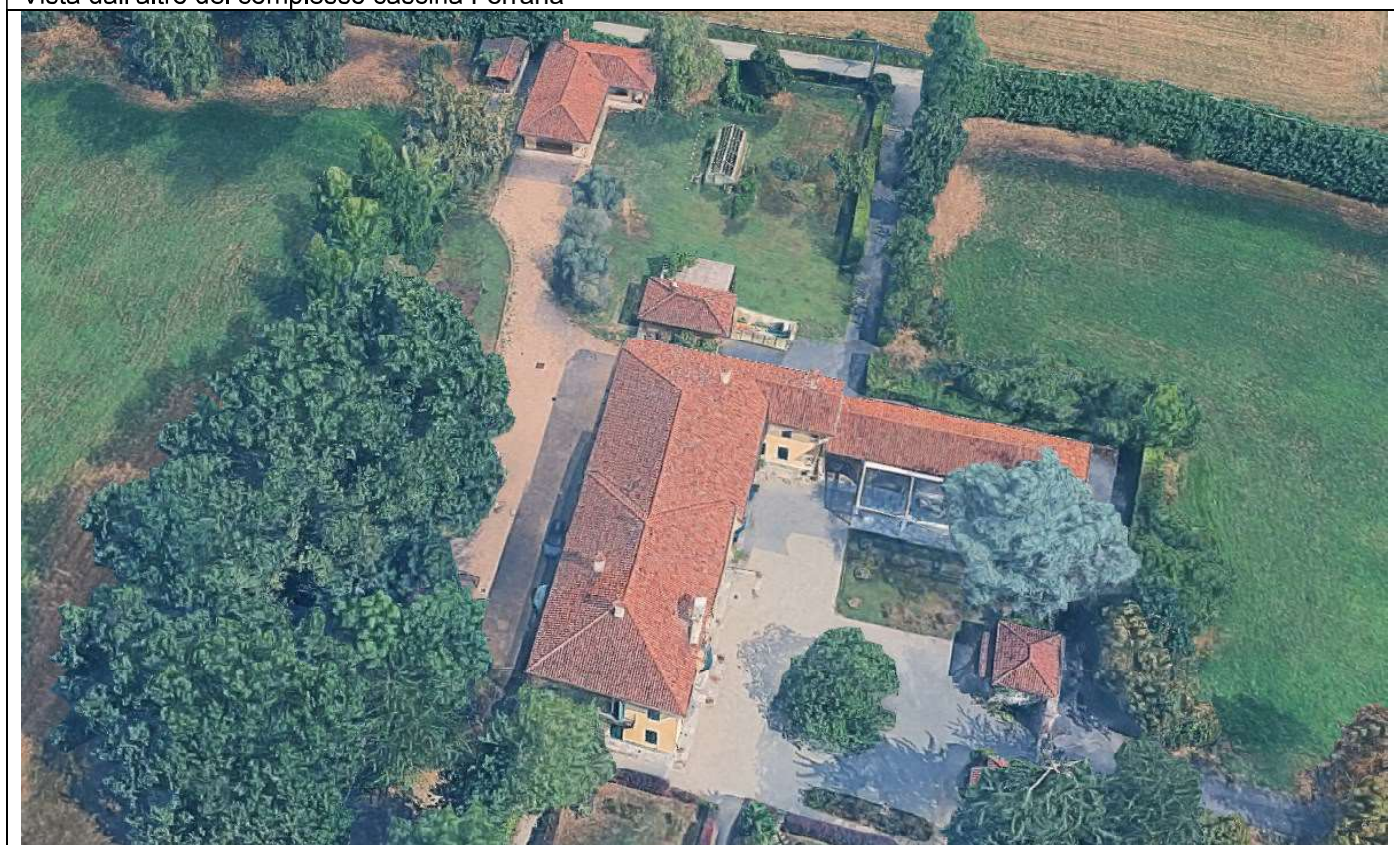
vista dall'alto delle due aree di intervento

AREA n.6	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
Luogo Cascina Ferrara quota altimetrica 374 m slm	
<i>sintesi modifica</i>	
Trasformazione di tipo di intervento su fabbricati esistenti in scheda di dettaglio N47- Cascina Ferrara La richiesta prevede : -riconoscimento dello stagno in luogo del fabbricato non esistente, ma cartografato a nord del complesso -modifica intervento per fabbricato ad est ad oggi destinato alla manutenzione ordinaria e straordinaria inserendo la ristrutturazione edilizia non di tipo demo-ricostruttivo, ma nei limiti dei volumi esistenti -modifica con estensione dell'intervento di restauro come da indicazioni della proprietà sulla manica del corpo principale posta ad est , senza modifiche ulteriori agli interventi già previsti in scheda n .47.	

Estratto da P4, sviluppo del nuclei di impianto storico, (scala 1:1000)-PRG vigente	Estratto da P4, sviluppo del nuclei di impianto storico, (scala 1:1000)-PRG in Variante
	
<i>norme vigenti</i>	
Riferimento agli articoli relativi alle aree A (art 16) ed alle tipologie di intervento (art 8)	
<i>norme in Variante</i>	
Nessuna modifica	
dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR	La modifica non rileva sulla verifica dei parametri di cui all'art.17 c.5 della LUR, stante il tipo di modifica.
capacità insediativa	Non si determinano modifiche
consumo di suolo	Non si determina CSU aggiuntivo.
situazione vincoli	Vincolo di tutela art 10 Dlg42/04 sul fabbricato principale
situazione pericolosità idrogeologica	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)	La norma non rileva stante il tipo di modifica di complesso storico isolato in area agricola
immagini dell'area	



Vista dall'altro del complesso cascina Ferrara



AREA n.7	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> Borgata Perino quota altimetrica 378 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Modifica in Borgata Perino per ampliamento sede stradale La modifica si colloca in Borgata Perino ed interessa il tratto stradale della Strada Antica di Cirie che attraversa la Borgata e presenta una strettoia pericolosa. La modifica verte quindi su due aspetti: • l'adeguamento della cartografia in relazione ad un immobile che è stato ristrutturato ed ha modificato la propria sagoma in corrispondenza proprio del tratto in oggetto, agevolando la percorrenza • l'introduzione di un intervento previsto per due corpi di fabbrica a nord che presentano la possibilità di una riqualificazione con riallineamento sul nuovo filo stradale, consentendo la risoluzione del problema della strettoia. Le modifiche non incidono sui livelli di tutela. Entrambi i fabbricati in oggetto sono già previsti in ristrutturazione di tipo pesante RS, e se ne consente lo spostamento in aderenza al corpo di fabbrica principale della manica a nord (della stessa proprietà, come da proposta della medesima) inserendo un intervento di demolizione e di ricostruzione specificamente definito nelle tavole in scala 1:1000, mantenendo l'allineamento indicato ed il filo di facciata, come viene indicato in tavola P4..	

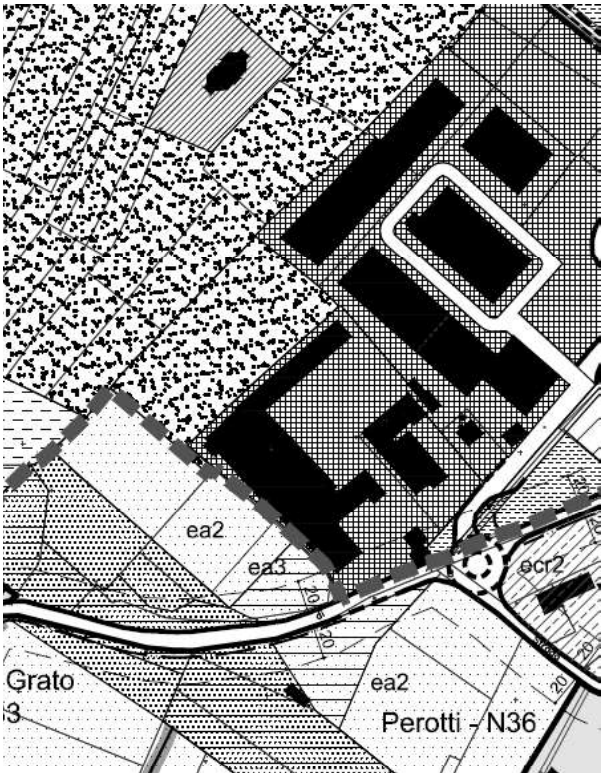
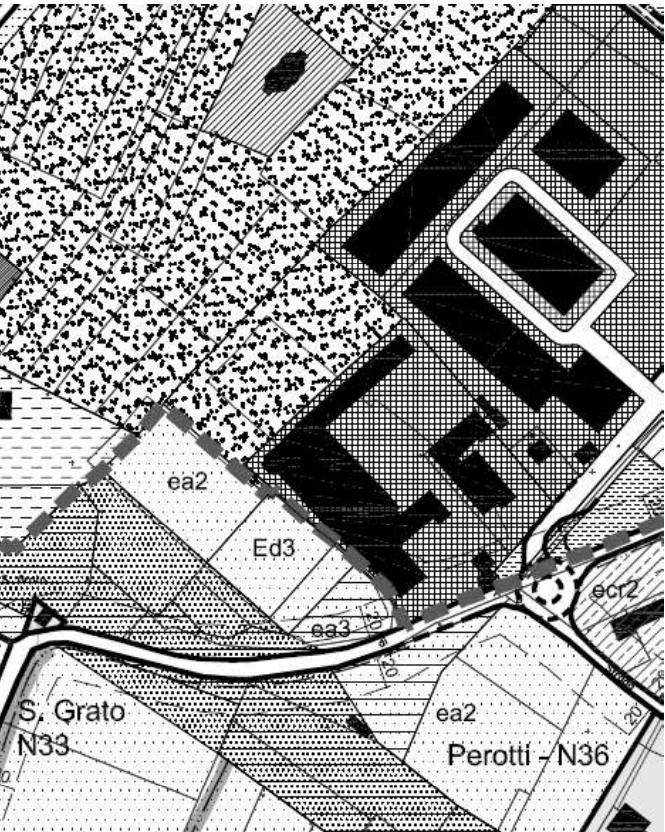


<i>norme vigenti</i>	
La modifica ricade in zona A, borgata Perino scheda N17. Le indicazioni normative sono date dalla scheda stessa, in base agli interventi ammessi (vedi estratti scheda tavola P4 di piano soprariportati). L'area di tipo A applica le norme di cui all'art.16 delle NTA che non vengono variate.	
<i>norme in Variante</i>	
vedi sopra	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Non si modificano i parametri.
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Non sono presenti vincoli
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe I di cui all'art.29 delle NTA – porzioni di territorio con pericolosità geomorfologica tale da non porre limiti alle scelte urbanistiche, ma che richiede comunque obbligatoria l'esecuzione di tutte le verifiche necessarie per evidenziare eventuali pericolosità e scala locale.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica.
<i>immagini dell'area</i> vista del fabbricato a sud	
vista del fabbricato a nord	 

vista dall'alto dei due fabbricati



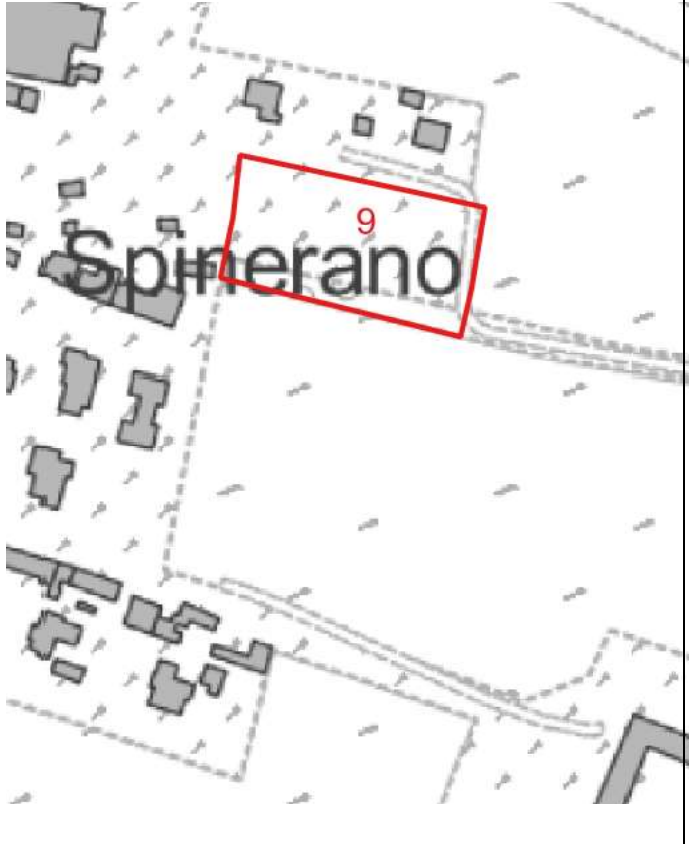
AREA n.8	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> strada san giovanni – zona San Grato quota altimetrica 344 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Inserimento di area agricola speciale Ed3 La modifica interessa le aree poste in prossimità dello stabilimento della ditta 'San Grato', azienda meccanica di significativa importanza a livello comunale oltrechè operativa a livello nazionale. La richiesta difficilmente accoglibile nel breve periodo come completamento aziendale o come espansione in relazione alla disciplina del PTC2 è stata reinterpretata in termini meno impattanti, ma comunque volta alla soluzione della problematica posta. L'area interessata per il completamento dell'attività (3600 mq circa) riguarda la porzione a sud e la richiesta attiene ad esclusivo deposito materiali. La scelta dell'area parte dall'esigenza di disporre di alcuni spazi esterni che come appare evidente non sono più disponibili nell'area aziendale, ma che sono vitali per la prosecuzione e conservazione in sito dell'attività. Un secondo aspetto è la prossimità con attività potenzialmente conflittuali come la Villa Grazia, rispetto alla quale quindi la scelta dello spazio per la logistica si è orientato a sud ove minori potranno essere le problematiche, tenendo conto che non saranno previste lavorazioni nel sito. La modifica prevede quindi: -individuazione di area di integrazione al complesso di tipo 'agricolo speciale', categoria normativa già presente nella formulazione delle NTA all'art 24, cioè di tipo Ed, e nello specifico Ed3, localizzata oltre il confine attuale a sud dell'area nella porzione pianeggiante limitrofa, posta in continuità -spostamento della viabilità rurale vicinale attualmente perimetrale allo stabilimento in fregio all'ampliamento onde garantire la continuità -formazione di barriera verde di mitigazione dell'impatto percettivo con formazione di fasce filtro perimetrali debitamente attrezzate con alberature o arbusti -esclusione di accessibilità veicolare -condizionamento in funzione del rispetto delle classi acustiche nel rispetto delle che si deve attestare sulla classe 3 invece che sulla classe 4 (propria di tutto il restante complesso produttivo) in ragione dell'esistenza di un'area di classe 2 (Casa di cura Villa Grazia) in prossimità dell'area produttiva. L'area permane quindi nella sua accezione di area agricola, facente parte del sistema delle aree libere (di cui al PTC2).	

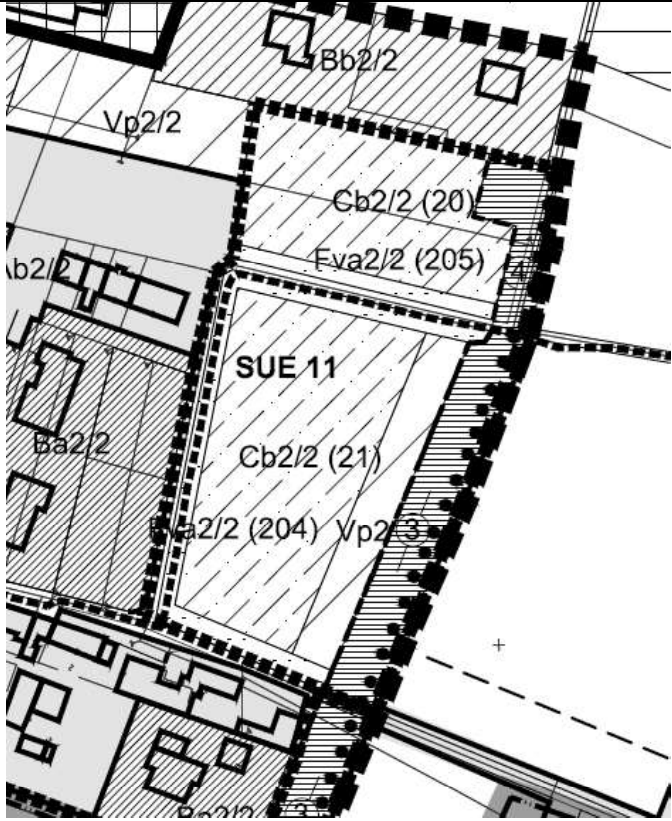
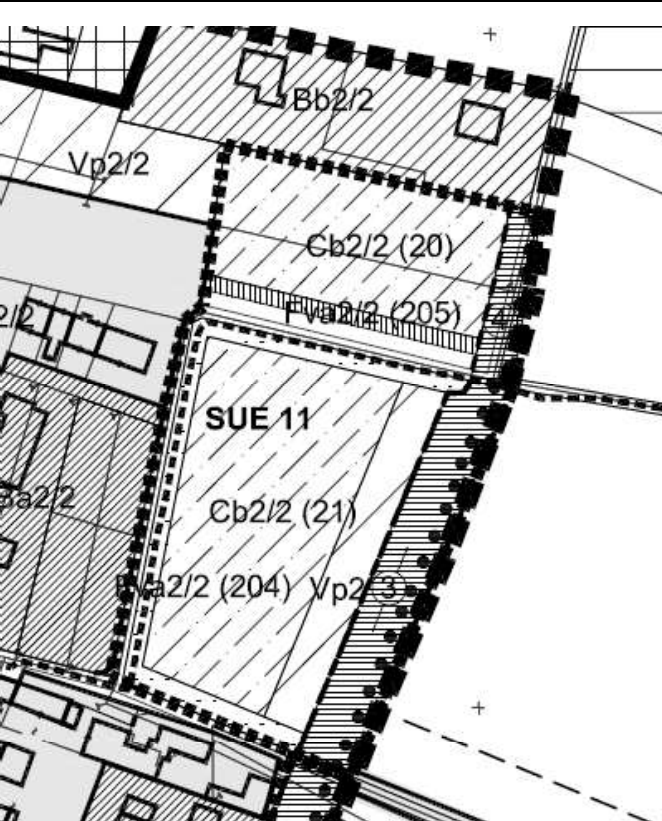
estratto tavola Estratto tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG Vigente	Estratto tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG Variante
	
norme vigenti	
ART.24 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE(TIPO ea, evn, ev) 1) La cartografia generale individua le Aree di interesse paesistico-ambientale con la simbologia ea, evn, ev; tali aree sono articolate in diverse sub-categorie, per le quali vigono le disposizioni generali dettate dal presente articolo relativamente alla tutela idrogeologica del territorio, nonché i disposti di cui al precedente art.23. 	
norme in Variante	
ART.23 - AREE AGRICOLE (TIPO en, ecr, ecp, ec, Enr, Etu, Ed) Comma 7bis) 	
7bis) L'area <u>Ed3</u> definita come agricola speciale, destinata al supporto alle attività di cui al comparto Dps2 San Grato ai fini dello stoccaggio di materiali di supporto alle attività ivi previste. Destinazioni d'uso - Proprie: Eg; - Ammesse: Pad con specifica idoneità allo stoccaggio dei prodotti lavorati; - Escluse: tutte le altre. In tale area vigono le limitazioni seguenti in relazione all'attività ammessa: - formazione di barriera verde con realizzazione di fasce filtro perimetrali di profondità non inferiore ai 3 m. anche esterne all'area Ed3 debitamente attrezzate con alberature o arbusti, - spostamento della viabilità vicinale in fregio all'area Ed3 garantendone la continuità e l'accessibilità attuale dalla strada San Giovanni e Strada Poligono, senza modificazione degli accessi - rispetto delle classi acustiche individuate e vigenti.	
dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR	La variazione proposta non incide sui parametri di cui al comma 5.
capacità insediativa	Non si determinano modifiche
consumo di suolo	Non si determina CSU aggiuntivo rispetto alla verifica dell'art 31 del PTR ed in funzione della Deliberazione

	della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683, trattandosi di area agricola.
<i>situazione vincoli</i>	Nessun vincolo presente Marginale interessamento delle aree boscate di cui alla Carta forestale regionale che induce eventualmente la necessità di autorizzazione paesaggistica
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	L'intervento attiene al sistema delle aree agricole ancorchè posto in continuità con il sistema urbano del comparto produttivo.
<i>immagini dell'area</i> imbocco della strada vicinale dalla strada di San Giovanni	
imbocco della strada vicinale dalla strada Poligono	



Vista aerea del fronte sud dello stabilimento San Grato

AREA n.9	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
 	
<i>luogo</i> Spinerano quota altimetrica 346 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Recepimento di modifica di PRG ai sensi dell'art 17 comma 12 in Spinerano La modifica riguarda l'area Cb2/2(20) in relazione al SUE11 che è già in fase di realizzazione. Si recepisce con la presente variante la "Modifica di PRG che non costituisce variante ai sensi dell'art 17 comma 12 della LR56/77" di cui alla DCC n.39 del 12/12/2025. La modifica ha riguardato la viabilità interna di competenza dell'area Cb2/2(20) con l'eliminazione dello spazio di manovra posto in testa la tratto di viabilità previsto. La modifica non ha ricadute specifiche su servizi e capacità insediativa che mantengono l'assetto e la dimensione attuale. Si coglie l'occasione per correggere un refuso contenuto nell'articolo 19 comma 3 alla voce SUE11 come a seguire illustrato ed introdurre un perfezionamento normativo relativamente alle pavimentazioni del sedime stradale.	

estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Vigente 	estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Variante 
<i>norme vigenti</i> ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C) 5) Le aree Cb sono definite aree complesse da attuarsi sempre mediante SUE. In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9), le prescrizioni puntuali per singola area ed i seguenti parametri generali: - indice territoriale $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$; - altezza massima ammissibile $H=7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra; - superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria; - le dotazioni di aree per servizi di cui all'art.7, sono identificate nelle tavole di Piano Per ogni singola area Cb vigono inoltre le seguenti puntuali prescrizioni connesse ai SUE in cui ricadono: SUE 11 – area Cb2/2(21), area Cb2/2(20) Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità dell'abitato di Spinerano. Specifiche di intervento: - la viabilità prevista non potrà essere modificata e andrà raccordata con il progetto del SUE15. Ove il SUE 11 venga realizzato prima del SUE15, l'accessibilità in via temporanea avverrà dalla viabilità esistente previo adeguamento dimensionale nel tratto a sud con utilizzo dell'area a servizi prevista; - l'area di tipo Vp posta sul fronte est del SUE dovrà prevedere un filare arboreo lungo la viabilità di progetto sul fronte est con una fascia libera di arretramento di almeno 3 m. dal filo stradale. Un secondo filare arboreo deve essere previsto sul lato est della strada nuova; - la viabilità minore esistente sui fronti ovest e nord dovrà essere mantenuta nelle attuali condizioni di pavimentazione, dovrà essere ripristinato ove carente il filare arboreo; - la pista ciclopeditonale dovrà essere concordata con il Comune . <i>norme in Variante</i> ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C)	

5) Le aree Cb sono definite aree complesse da attuarsi sempre mediante SUE. In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 9), le prescrizioni puntuali per singola area ed i seguenti parametri generali:

- indice territoriale $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$;
- altezza massima ammissibile $H=7,0 \text{ m}$ con un limite di due piani fuori terra;
- superficie coperta (SC) non superiore al 30% della superficie fondiaria;
- le dotazioni di aree per servizi di cui all'art.7, sono identificate nelle tavole di Piano

Per ogni singola area Cb vigono inoltre le seguenti puntuali prescrizioni connesse ai SUE in cui ricadono:

SUE 11 – area Cb2/2(21), area Cb2/2(20)

Area di completamento del tessuto residenziale in prossimità dell'abitato di Spinerano.

Specifiche di intervento:

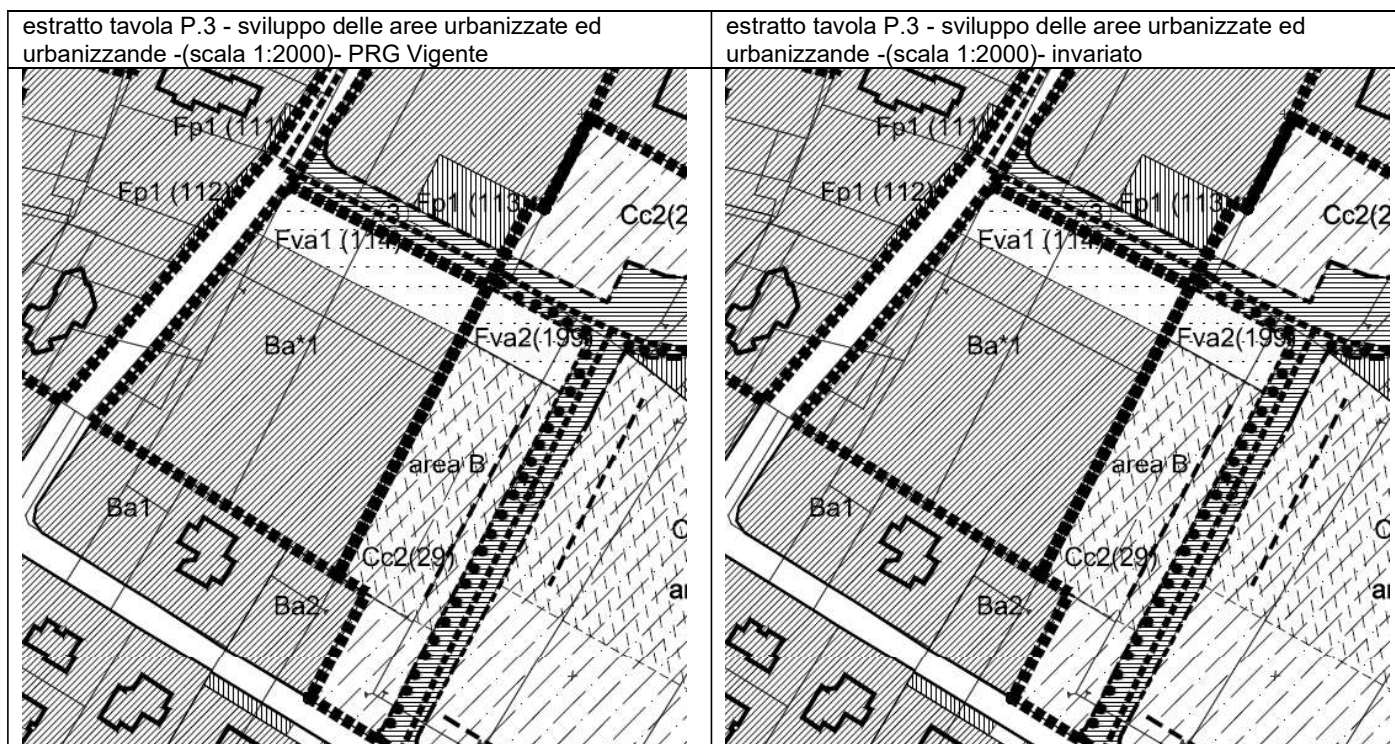
- la viabilità prevista **dovrà essere raccordata tra il Cb2/2(21) e Cb2/2(20) non potrà essere modificata e andrà raccordata con il progetto del SUE15**. Ove il **Cb2/2(21)** SUE 11 venga realizzato prima del **Cb2/2(20)** SUE15, l'accessibilità in via temporanea avverrà dalla viabilità esistente previo adeguamento dimensionale nel tratto a sud con utilizzo dell'area a servizi prevista;
- l'area di tipo Vp posta sul fronte est del SUE dovrà prevedere un filare arboreo lungo la viabilità di progetto sul fronte est con una fascia libera di arretramento di almeno 3 m. dal filo stradale. Un secondo filare arboreo deve essere previsto sul lato est della strada nuova;
- la viabilità minore esistente sui fronti ovest e nord dovrà essere mantenuta ~~nelle attuali condizioni di pavimentazione~~ **provvedendo ove del caso alla pavimentazione**, dovrà essere ripristinato ove carente il filare arboreo;
- la pista ciclopedonale dovrà essere concordata con il Comune .

<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Nessuna variazione
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Nessun vincolo presente
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica, essendo interna al centro abitato.
<i>immagini dell'area</i> vista aerea dell'area e della parte in attuazione del SUE11	

Vista da sud del SUE11 parte in fase di realizzazione



AREA n.10	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> via Rossini area del capoluogo quota altimetrica 346 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Modifica in termini procedurali dell'area residenziale di completamento vigente Ba1* L'area è identificata come Ba1* e vede la presenza di un PEEP al momento non attuato, ma vigente. Si propone una riconversione per edilizia privata, stante la non attuazione nei quasi dieci intercorsi. La norma proposta offre una possibilità diversa, con possibilità di edilizia privata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento (PEEP) in vigore. La modifica è quindi esclusivamente normativa e non attiene alla potenzialità già attualmente prevista dallo strumento vigente, già compresa nella CIT approvata del Piano Regolatore.	



norme vigenti

ART. 18 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (TIPO B)

1) Per le aree ed edifici di tipo B ovvero aree edificate consolidate in “area urbana”, costituenti l’espansione più recente, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dalle disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio, gli interventi debbono tendere al razionale riutilizzo, al miglioramento delle condizioni di abitabilità, alla mitigazione dell’impatto ambientale, alla salvaguardia delle sistemazioni a verde.

2) Le aree Ba definite come aree residenziali consolidate sono le aree residenziali di impianto più recente con densità edilizie medio-basse, da considerare tendenzialmente sature.

Destinazioni d’uso:

- Proprie: Rr, Ra, Sl, Sv
- Ammesse se esistenti Tb, Tc, Td, Tr; Par, Er, Et, Pt
- Escluse: tutte le altre

In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 7) e le seguenti prescrizioni:

- $I_f=0,6 \text{ mc/mq}$
- $R_c= \text{max } 40\%$
- $H \text{ max } =7,5 \text{ m}$
- esclusione di nuovi accessi veicolari su strada.

Per la sola area Ba1*, individuata con apposita simbologia nella tavola P3_centro, sono ammesse le destinazioni Ra - Residenze con attività connesse e compatibili, senza le limitazioni dimensionali previste all’art. 12 c.3 delle presenti norme.

norme in Variante

ART. 18 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (TIPO B)

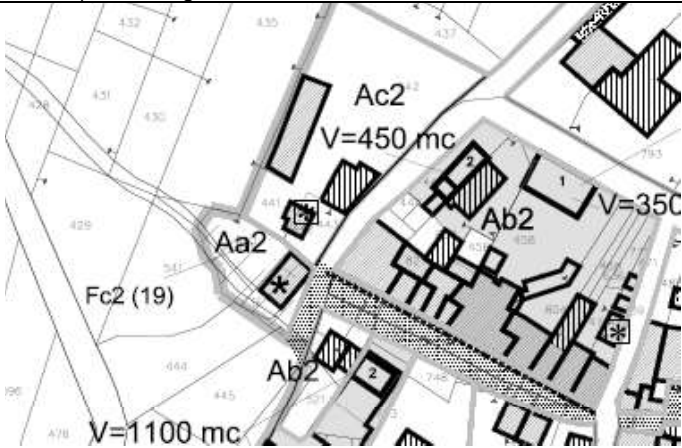
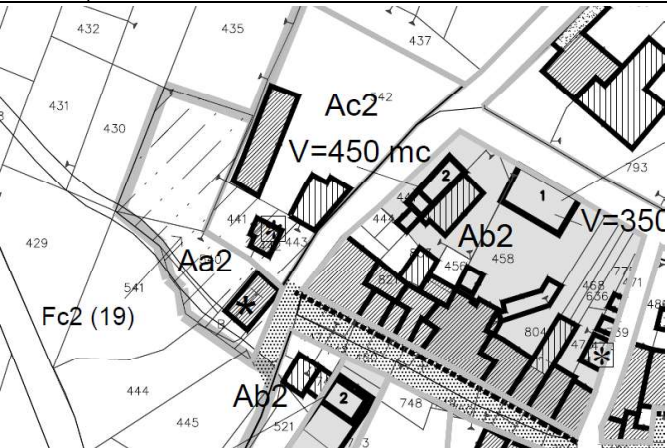
.....

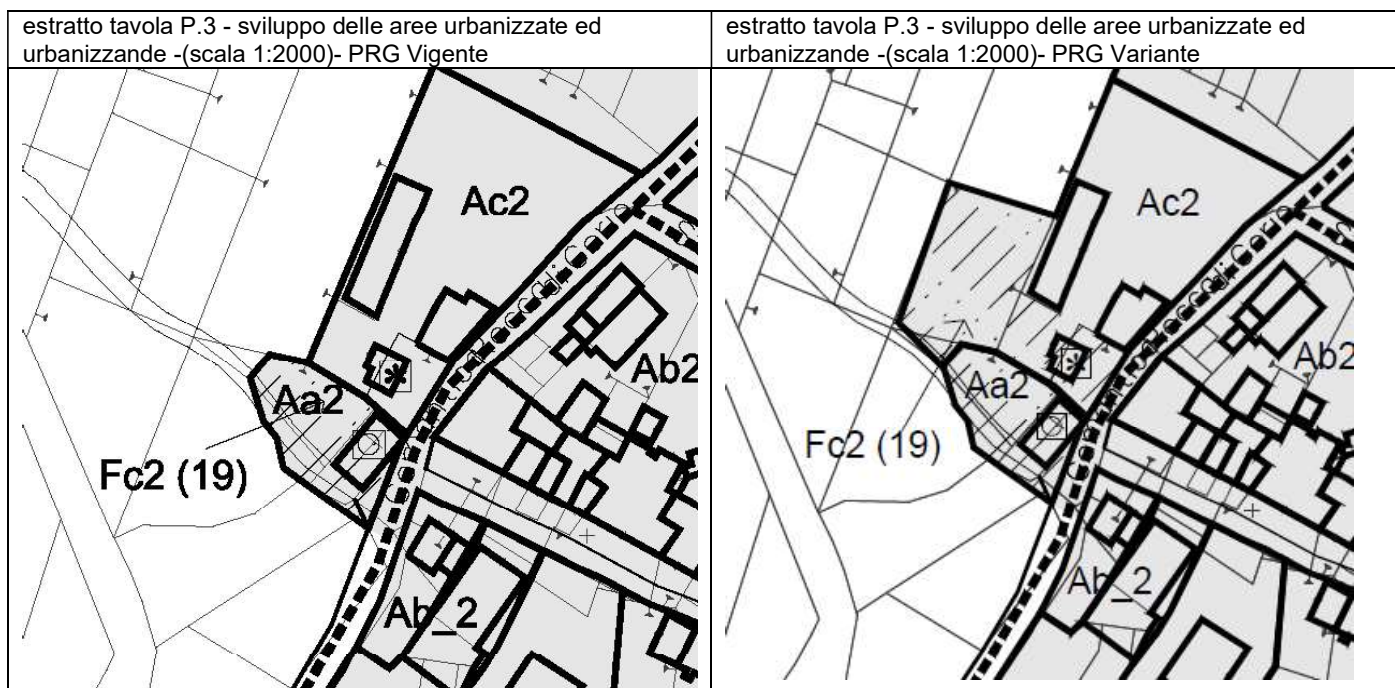
2) Le aree Ba definite come aree residenziali consolidate sono le aree residenziali di impianto più recente con densità edilizie medio-basse, da considerare tendenzialmente sature.

Destinazioni d’uso:

- Proprie: Rr, Ra, Sl, Sv
- Ammesse se esistenti Tb, Tc, Td, Tr; Par, Er, Et, Pt
- Escluse: tutte le altre

In tali aree vigono le limitazioni di cui al seguente comma 7) e le seguenti prescrizioni: - $I_f=0,6$ mc/mq - $R_c= \max 40\%$ - $H \max =7,5$ m - esclusione di nuovi accessi veicolari su strada. Per la sola area Ba1*, individuata con apposita simbologia nella tavola P3_centro, sono ammesse le destinazioni Ra - Residenze con attività connesse e compatibili, senza le limitazioni dimensionali previste all'art. 12 c.3 delle presenti norme. Lo strumento attuativo vigente potrà essere oggetto di varianti che non comportino alterazioni dei parametri urbanistici, ossia delle quantità edificabili SL ed SC dei singoli lotti e delle altezze massime ivi previste, -se non in riduzione, e senza alterazioni dell'assetto della viabilità e dei servizi, fatta salva la possibilità di accorpamento/suddivisione dei lotti.	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	La variazione proposta non determina, alcuna variazione della Capacità insediativa ne degli standard.
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	nessun vincolo presente
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica ed essendo ricompresa nel centro abitato.
<i>immagini dell'area</i> <i>vista dell'area dalla via Rossini in direzione sud</i>	

AREA n.11 –	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
luogo borgata Baima quota 390 m slm	
sintesi modifica	
Perfezionamento di area per servizi legata bene minore storico (forno di comunità) in frazione Baima	
Il riconoscimento avvenuto per il Forno comune di borgata Baima vede oggi l'esigenza di un recupero dello stesso e della creazione di uno spazio comune ad esso collegato e coordinato con la piccola cappella della Borgata , già dotata di un spazio comune per il sagrato. Si individua quindi un ampliamento per l'area a servizi denominato Fc2(19) in modo contenuto per circa 890 mq, ammissibili entro i limiti dell'art 17 c.5, ricomprendendola nell'ambito del nucleo di Baima N.5 da cui è funzionalmente accessibile come anche la cappella ed il forno in essa presenti e tutelati. Il servizio legato alle due strutture tutelate ed è destinato principalmente a verde e spazi di uso collettivo per le manifestazioni e le occasioni della comunità della Borgata.	
estratto tavola sviluppo del nuclei di impianto storico, (scala 1:1000)- PRG Vigente	estratto tavola sviluppo del nuclei di impianto storico, (scala 1:1000)- PRG Variante
	



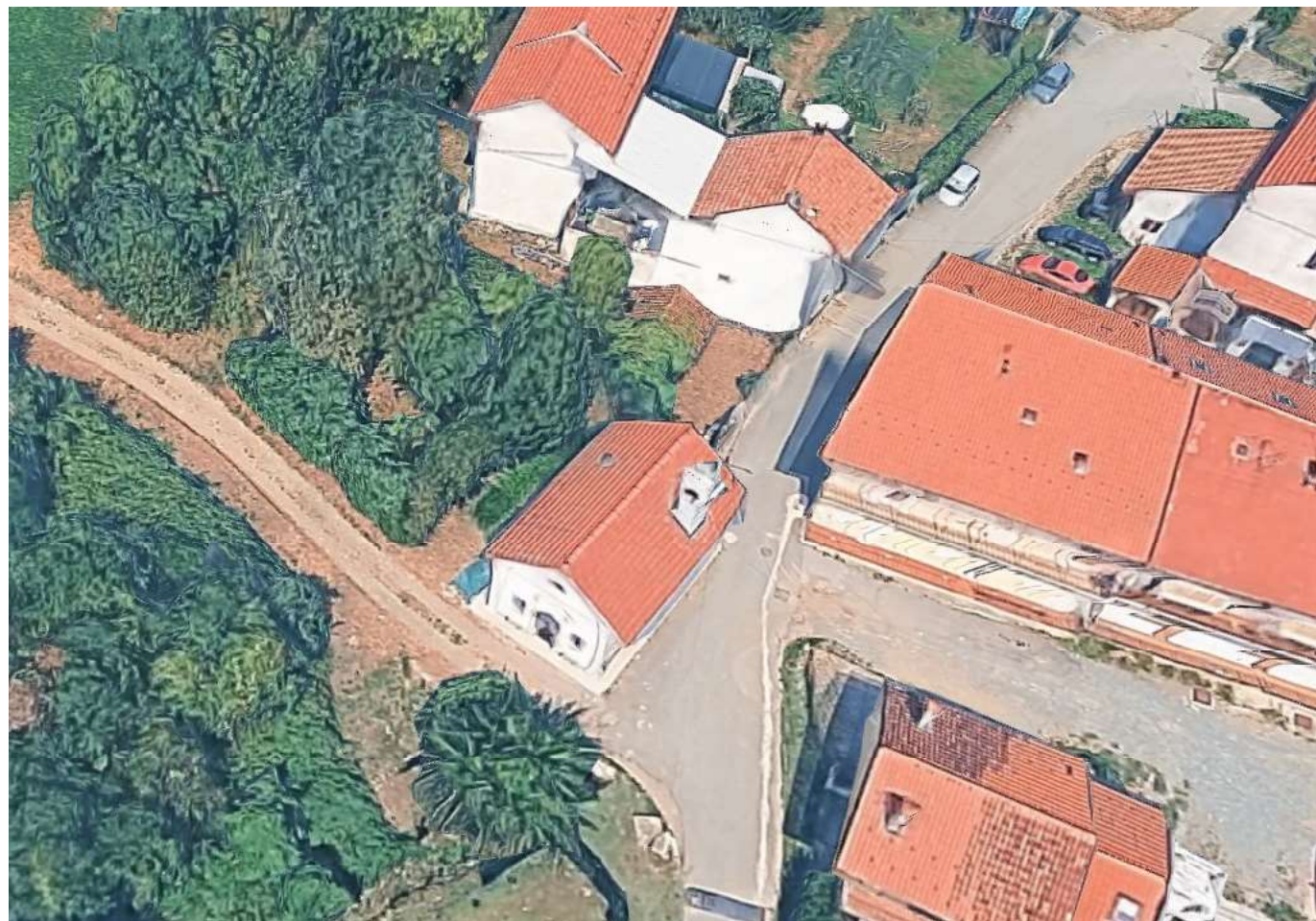
<i>norme vigenti</i>	
ART.16 - AREE DI IMPIANTO STORICO (TIPO A), norma non modificata	
<i>norme in Variante</i>	
Non sono previste modifiche normative	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Si prevede un aumento delle dotazioni di servizi art 21 nei limiti ammessi dall'art 17 c.5 della LR56/77, nella misura di 890 mq.
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo rispetto alla verifica dell'art 31 del PTR ed in funzione della Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683, trattandosi di area per servizi.
<i>situazione vincoli</i>	Fasce di rispetto art.142 c.1 lett.c) Dlgs 42/04 relative al rio Fisca
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica ed essendo ricompresa nel centro abitato della borgata Baima

immagini dell'area

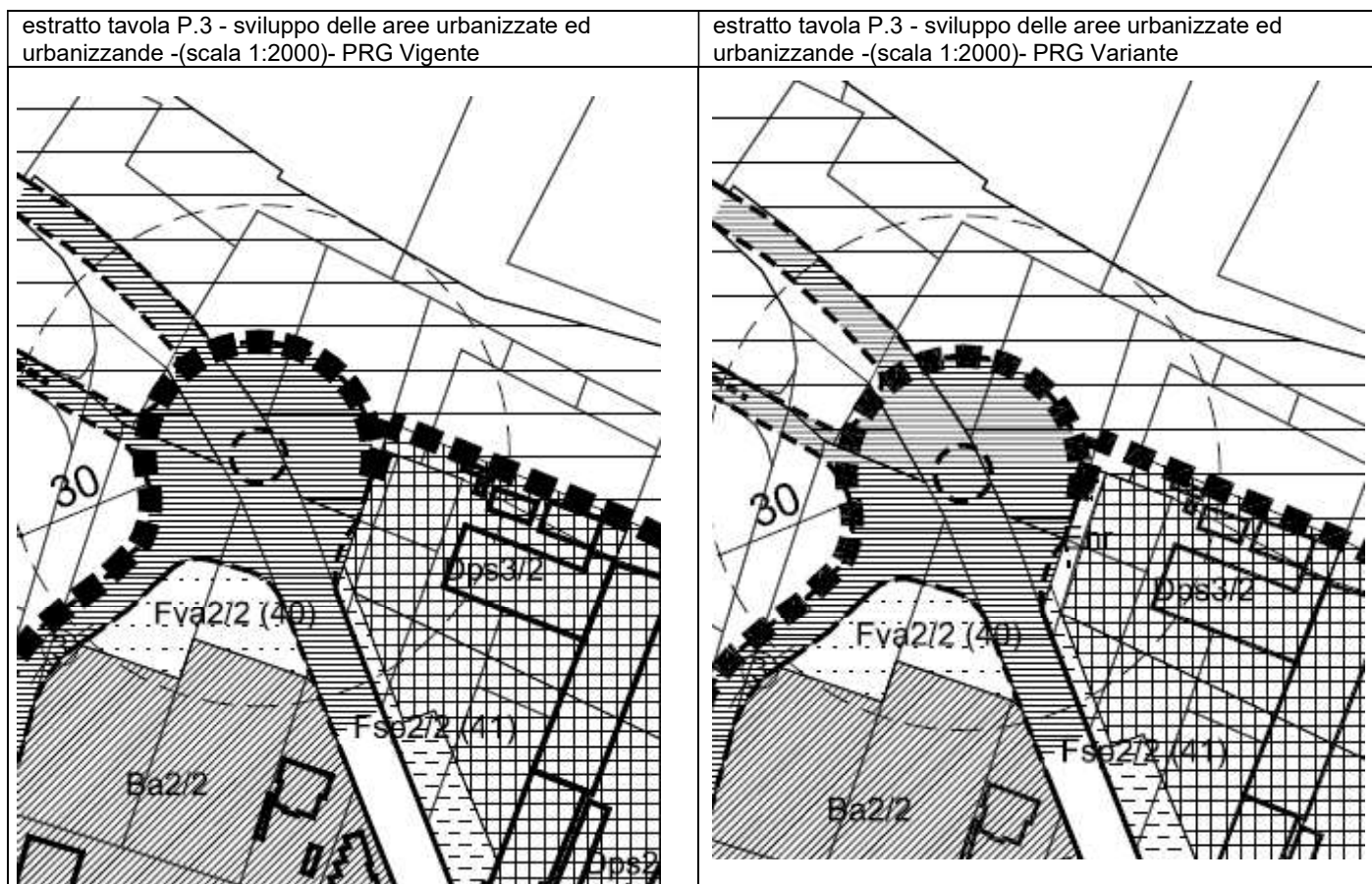
vista del forno dalla viabilità di accesso alla Borgata



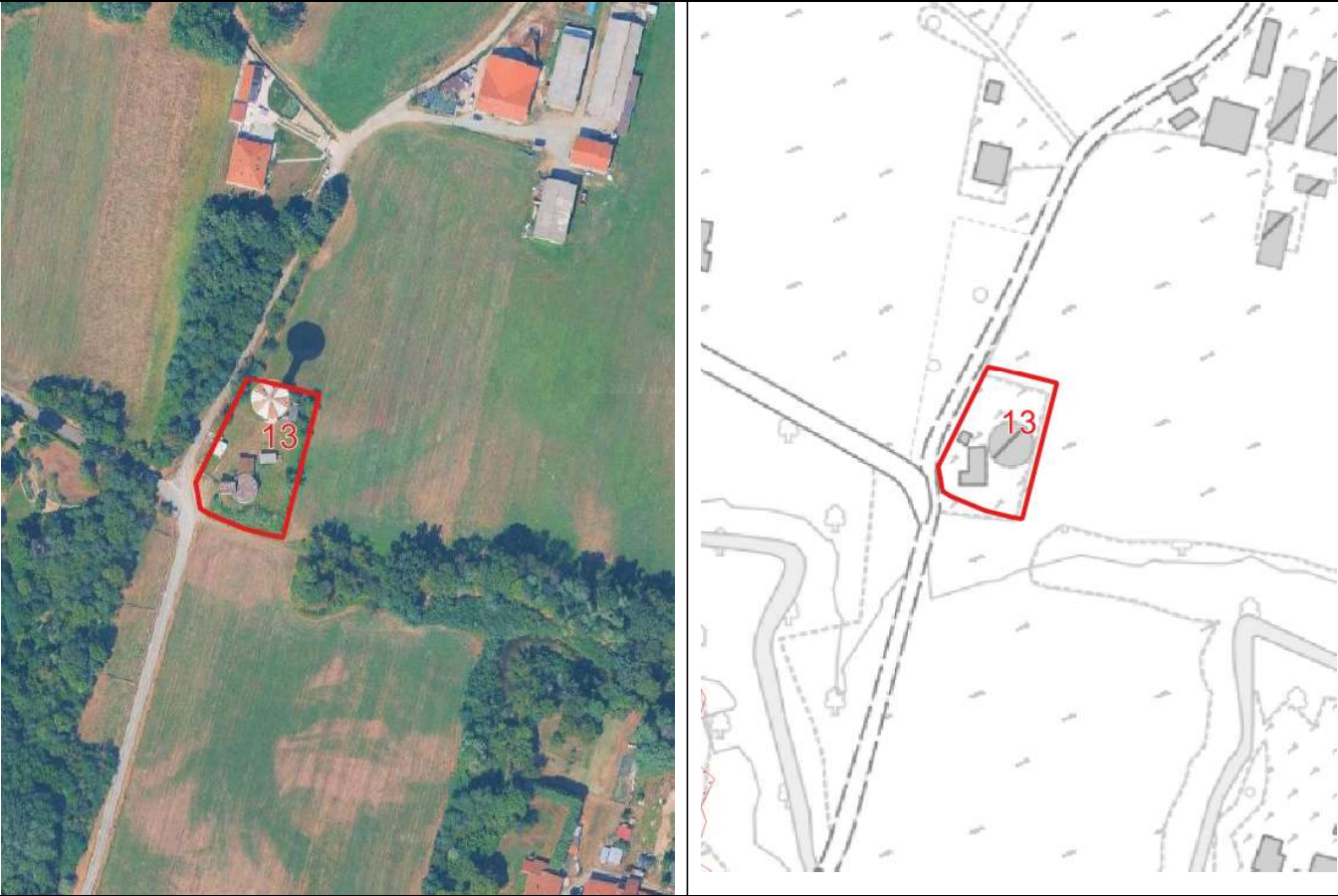
vista dell'area dall'alto

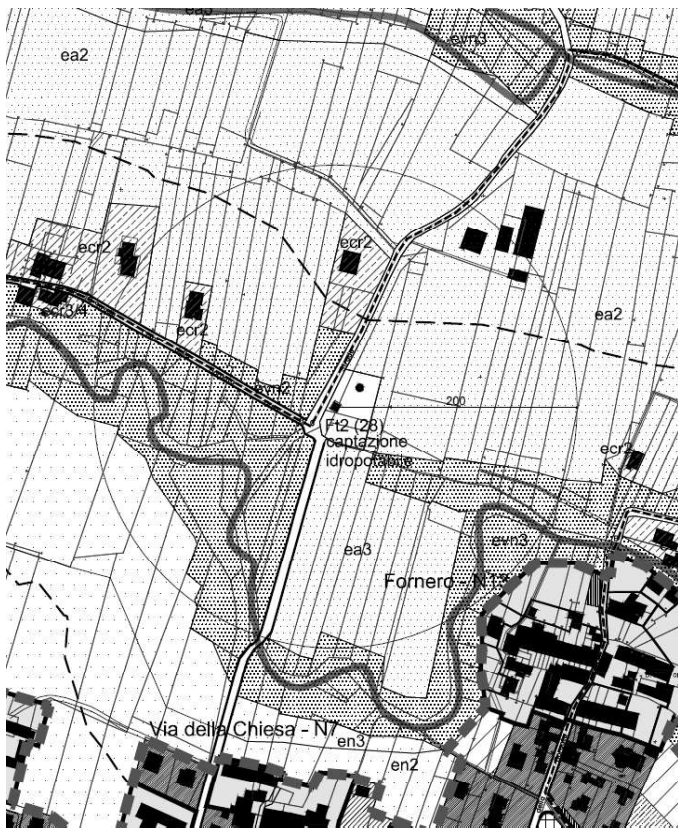
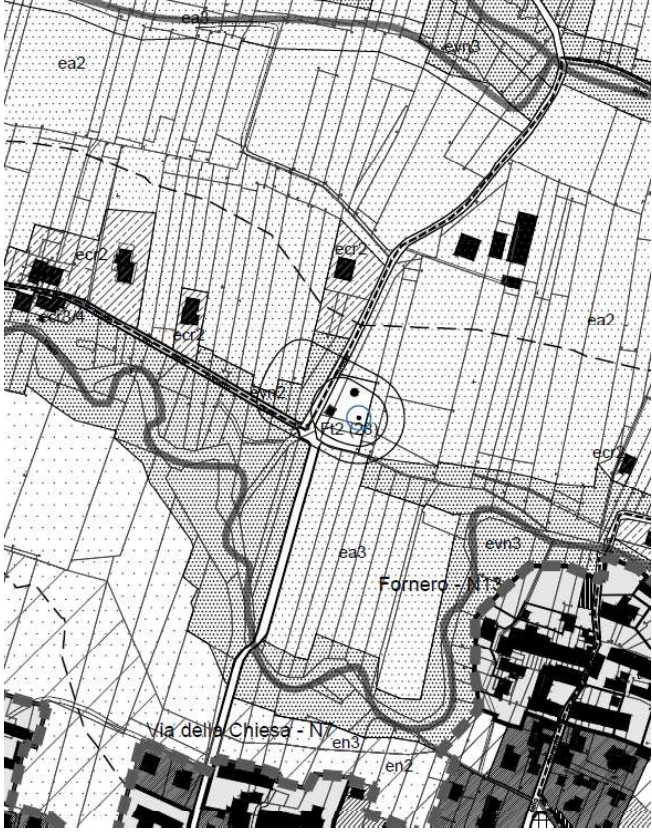


AREA n.12	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
<i>luogo</i> strada Corio all'incrocio con via Saletta quota altimetrica 343 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Riduzione di area produttiva Dps3/2 Si tratta di una modifica operata su richiesta per l'esclusione di una parte di area produttiva esistente, che deve restare agli usi agricoli cui è attualmente destinata. L'area si colloca lungo la via Corio in corrispondenza dell'incrocio con la via Saletta dove è prevista una rotatoria nel PRG vigente. La richiesta stante la dimensione estremamente contenuta dell'area (190 mq) e la sua localizzazione in posizione marginale rispetto alla complessiva area Dps3/2, come si è detto esistente e completata, è stata accolta da parte dell'amministrazione riconducendo l'area alla tipologia Enr. Non sono necessarie modifiche normative	



<i>norme vigenti e norme in Variante</i>	
La Variante proposta, fatte salve le variazioni di attribuzione di zona descritte, non richiede alcuna modifica normativa.	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Nessuna variazione
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche sugli abitanti insediabili. Si riducono di 190 mq le aree produttive
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Presenti vincolo idrogeologico in parte, fasce stradali
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe IIIb2 di cui all'art.32 delle NTA – porzioni porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale e di mitigazione della pericolosità.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica.

AREA n.13	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> strada orsa , strada dei ronchi quota altimetrica 384 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Modifica dell'identificazione cartografica e normativa della fascia di rispetto di pozzo idropotabile La modifica riguarda l'identificazione cartografica della fascia di rispetto di pozzo idropotabile in località Orsa come definito in base alle indicazioni di Smat s.p.a. La modifica ricade anche sulla disciplina dell'art 39 in quanto la fascia geometrica dei 200 m si è modificata nelle tre zone di rispetto definite su base cronologica che attengono alla zona di Tutela assoluta (ZTA), alla zona di rispetto ristretta (ZRR) , ed alla zona di rispetto allargata (ZRA), tutte definite sulla base delle isocrone.	

<i>Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG vigente (si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)</i> 	<i>Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG Variante (si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)</i> 
<i>norme vigenti</i> ART. 39 – AREE SOGGETTE A VINCOLI TERRITORIALI 5) <u>fasce di rispetto di punti di captazione idropotabile ed impianti di depurazione</u>: Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell' art. 94 del D.Lgs 152/06, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo/sorgente. Nella fascia di 200 m. dai punti di presa degli acquedotti pubblici, pozzi e sorgenti, anche se esterni al territorio comunale, si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.lgs 18/8/2000 n.258 fino alla determinazione delle aree di salvaguardia da definire ai sensi del Reg. regionale n.15/R del 2006. Fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio, è vietata inoltre la costruzione di edifici di qualunque natura nonché l'ampliamento, la ristrutturazione, ed il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti qualora in contrasto con il citato D.lgs n.258/2000. Nella fascia di rispetto dell'acquedotto è inoltre escluso l'uso di diserbanti e concimi nella gestione delle attività agricole. Per quanto riguarda gli impianti di depurazione privati eventualmente esistenti e per quelli pubblici o privati da futura realizzazione, fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 metri dagli impianti di trattamento e dalle vasche di depurazione di acque reflue è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le attività a diretto servizio dell'impianto stesso.	
<i>norme in Variante</i> ART. 39 – AREE SOGGETTE A VINCOLI TERRITORIALI 5) <u>area di salvaguardia del punto</u> fasce di rispetto di punti <u>di captazione idropotabile e fascia di rispetto degli</u> di impianti di depurazione Per quanto riguarda l'area di salvaguardia del pozzo idropotabile le diverse zone di tutela si articolano in base al Regolamento 15/R-2006, come segue : -zona di tutela assoluta (ZTA) di raggio pari a Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo, come	

individuata in tavola e P2 e P3, nella quale non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell' art. 94 del D.Lgs 152/06, ma **esclusivamente quanto ammesso dall'art 4 del citato Reg.15/R.** ~~solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo/sorgente.~~

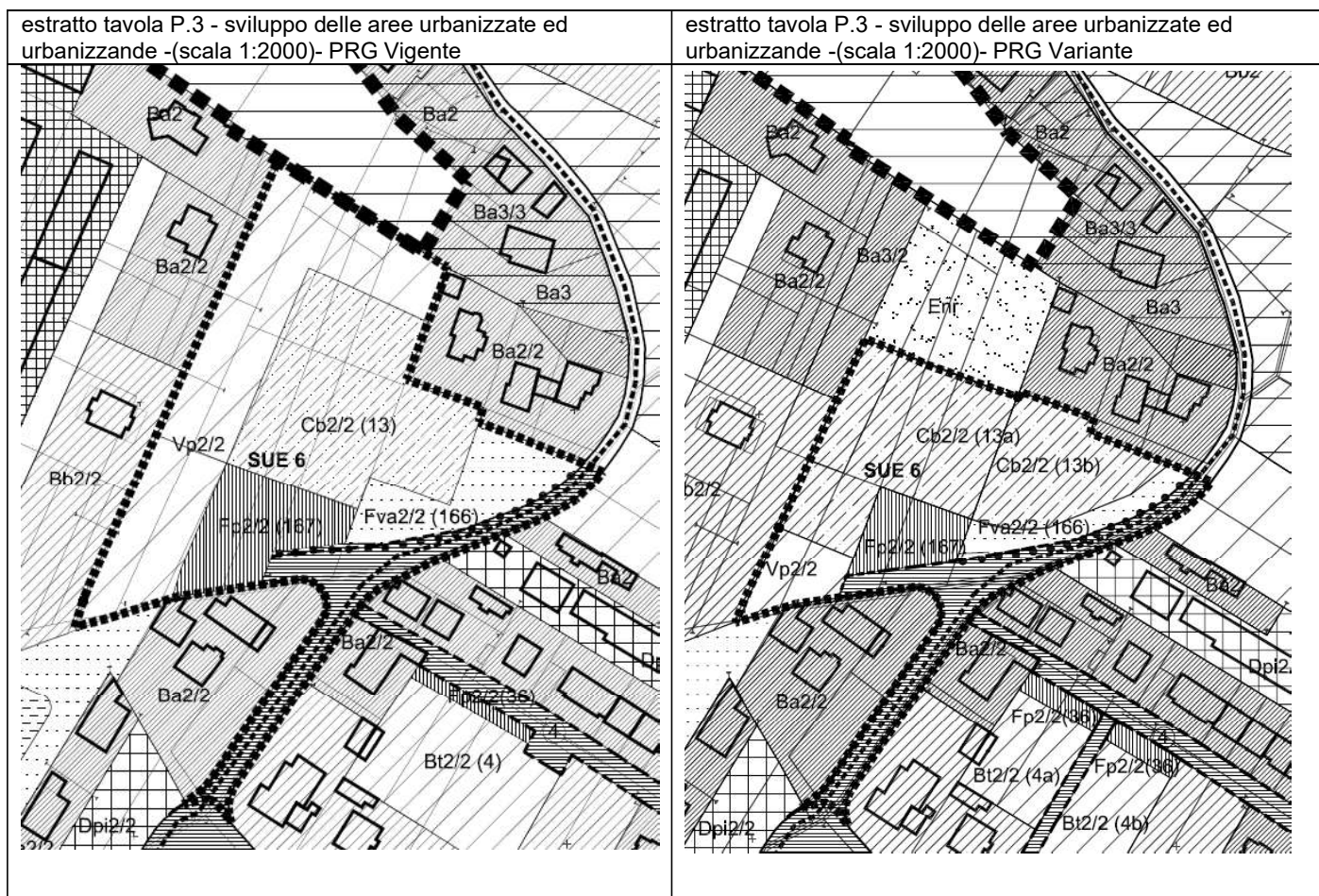
-zona di rispetto ristretta e nella zona di rispetto allargata, come definite in tavola P2 e P3 del Piano, sono vietate le attività di cui all'art.6 del Reg.15/R.

~~Nella fascia di 200 m. dai punti di presa degli acquedotti pubblici, pozzi e sorgenti, anche se esterni al territorio comunale, si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.lgs 18/8/2000 n.258 fino alla determinazione delle aree di salvaguardia da definire ai sensi del Reg. regionale n.15/R del 2006. Fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio, è vietata inoltre la costruzione di edifici di qualunque natura nonché l'ampliamento, la ristrutturazione, ed il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti qualora in contrasto con il citato D.lgs n.258/2000. Nella fascia di rispetto dell'acquedotto è inoltre escluso l'uso di diserbanti e concimi nella gestione delle attività agricole.~~

Per quanto riguarda gli impianti di depurazione privati eventualmente esistenti e per quelli pubblici o privati di futura realizzazione, fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 metri dagli impianti di trattamento e dalle vasche di depurazione di acque reflue è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le attività a diretto servizio dell'impianto stesso.

<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Nessuna variazione
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	non sono presenti altri vincoli.
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo. Classe IIIa di cui all'art 31 delle NTA,- porzioni di territorio nelle quali la presenza di condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche sfavorevoli impedisce lo sviluppo di nuovi insediamenti. Nella classe IIIa ricadono inoltre tutte le aree non edificate incluse nelle fasce di rispetto di tutto il reticolo idrografico secondario.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica.

AREA n.14	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
luogo strada antica di cirìe quota altimetrica 351 m slm	
sintesi modifica Modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE6 La proposta attiene alla modifica del SUE6 rispetto al quale è stato richiesto un frazionamento che rendesse possibile l'attuazione autonoma da parte delle proprietà interessate e contestualmente la riduzione delle aree interessate in ragione della assenza di interesse da parte di alcune delle proprietà coinvolte. La modifica prevede quindi: -la riduzione della parte a nord e nord-ovest con esclusione del SUE di alcuni mappali che verranno rispettivamente ricondotti ad usi agricoli (aree di tipo Enr) ed in parte accorpati alle aree di tipo Ba2/2, di cui di fatto sono parte, per i mappali posti ad ovest -conservazione delle potenzialità ammesse dalla norma vigente (IT 0,4 mc/mq) -ammissibilità di un frazionamento nelle due aree rispettivamente Cb2/2(13a) e CB2/2(13b) con realizzazione delle aree a servizi in quota parte in relazione alle aree cartografate -modifica della tipologia di intervento sulla viabilità che viene contenuta all'ampliamento dei sedimi attuali, sempre sul lato posto ad ovest, e verrà articolata tra i due diversi interventi in funzione di quanto definito in sede convenzionale in funzione dei tempi di attuazione. La ST dell'area del SUE6 si riduce passando da 14600 mq a 9600 mq e di conseguenza anche la potenzialità edificatoria (da 5840 mc a 3840 mc) con conseguente riduzione degli abitanti previsti (-13 ab) dalla CIT.	



norme vigenti

ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C) comma 5)

SUE 6 -area Cb2/2(13)

Aree di completamento del tessuto residenziale di Spinerano localizzate a nord-est dell'area produttiva della Algat, al piede dell'orlo di terrazzo della prima Vauda.

Specifiche di intervento:

- la viabilità di collegamento prevista in cartografia dovrà essere completata senza modifiche fino alla concorrenza con al viabilità dell'area produttiva ad ovest;
- l'area di tipo Vp posta sul fronte ovest del SUE rappresenta la fascia di rispetto di un canale minore del reticolo superficiale di drenaggio. Quindi dovrà essere piantumata con una densità arborea non inferiore ai 60alberi/ha ed una densità arbustiva non inferiore ai 80 arbusti/ha. La sistemazione della aree Vp dovrà essere parte integrante del SUE;
- il canale minore del reticolo superficiale di drenaggio dovrà essere tenuto a cielo libero e adeguatamente sistemato e raccordato alle parti esterne l'area di intervento;
- l'area di tipo Vp posta a nord del SUE dovrà essere tenuta libera ai fini di una maggiore leggibilità del piede collinare;

norme in Variante

ART. 19 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (TIPO C) comma 5)

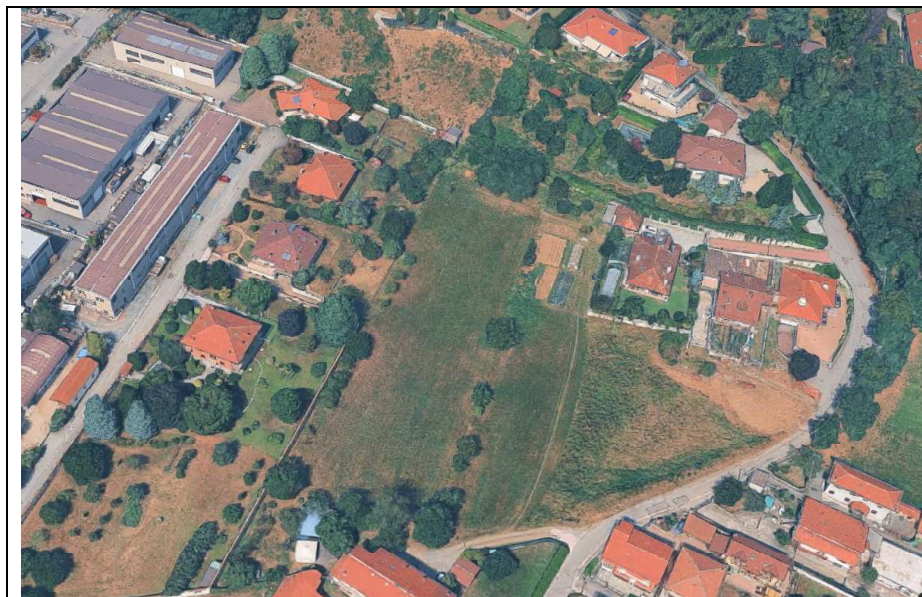
SUE 6 -area Cb2/2(13a) e Cb2/2(13b)

Aree di completamento del tessuto residenziale di Spinerano localizzate a nord-est dell'area produttiva della Algat, al piede dell'orlo di terrazzo della prima Vauda.

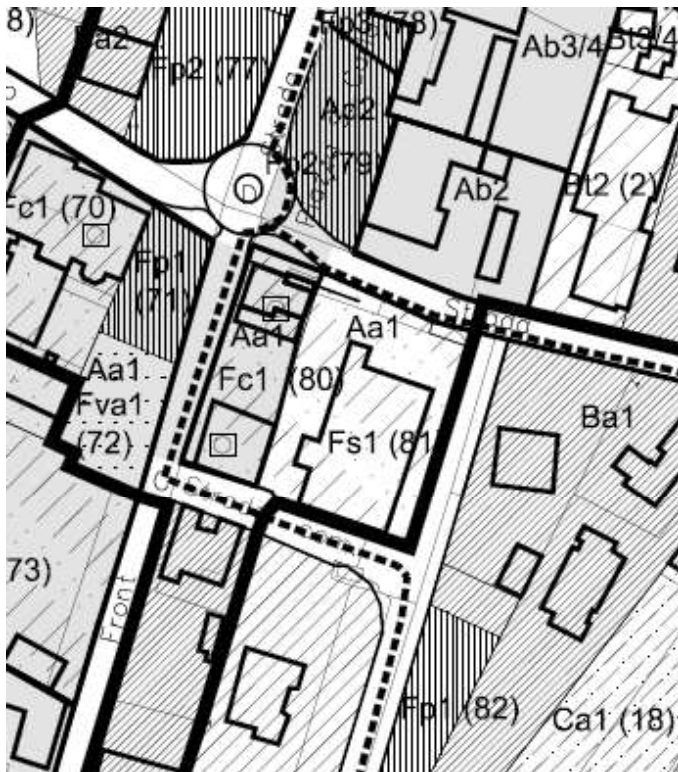
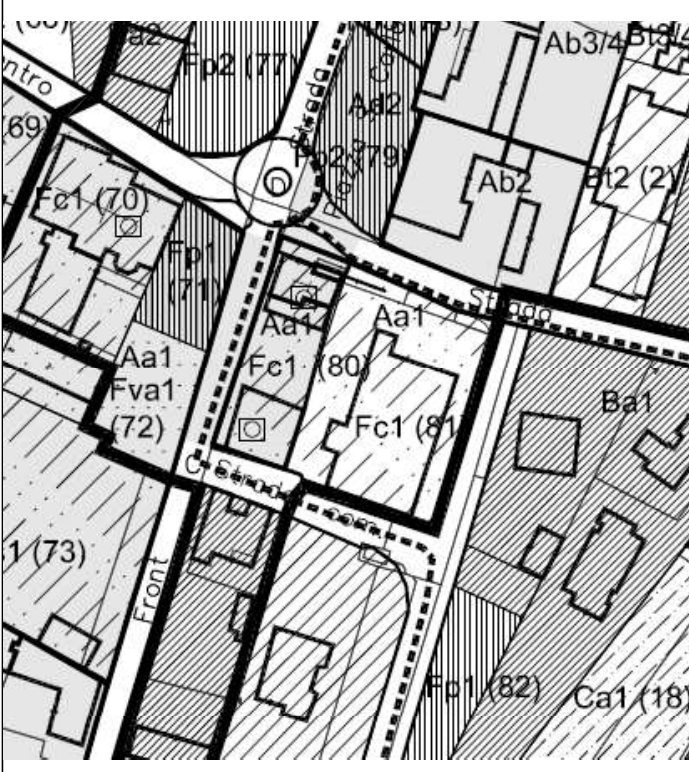
Specifiche di intervento:

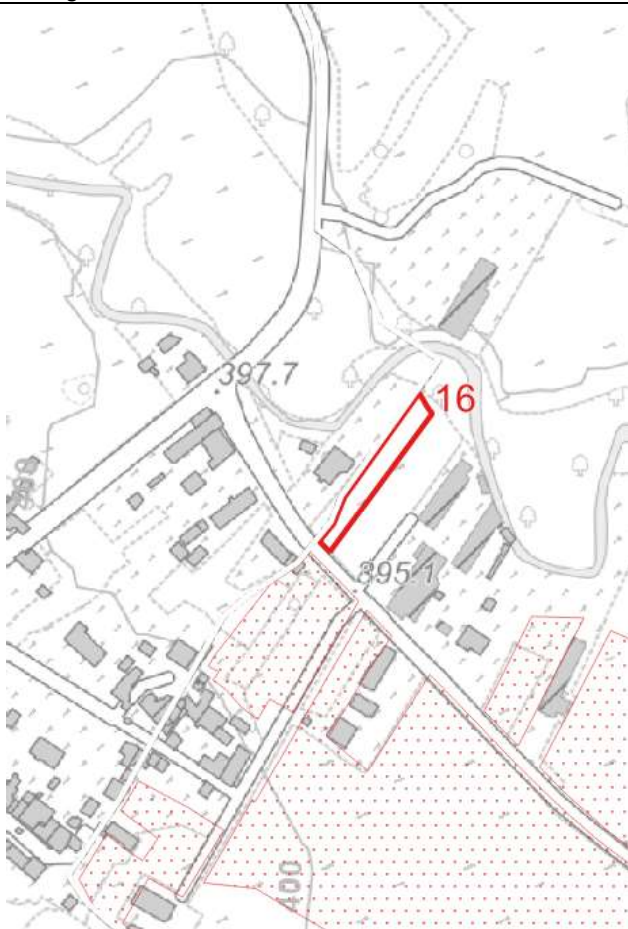
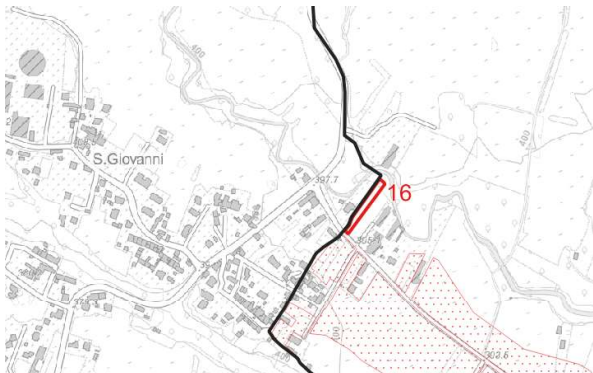
- **il SUE potrà essere attuato in modo frazionato nei due lotti individuati**
- la viabilità di collegamento prevista individuata in cartografia dovrà essere **ampliata sul lato ovest fino alla**

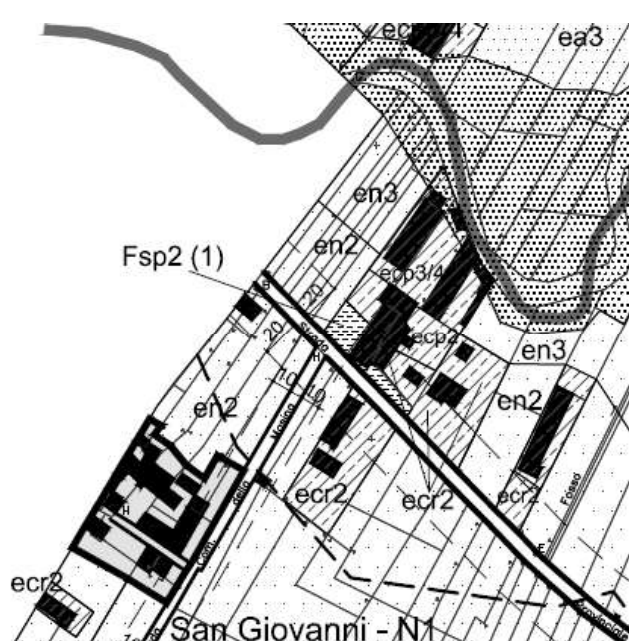
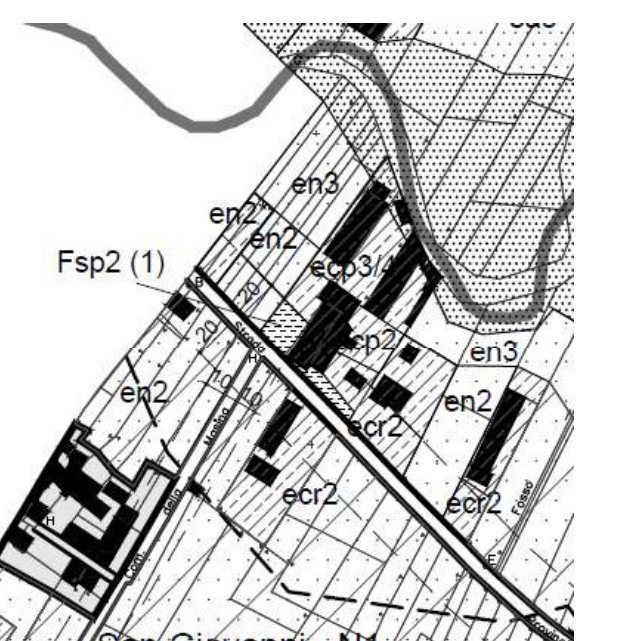
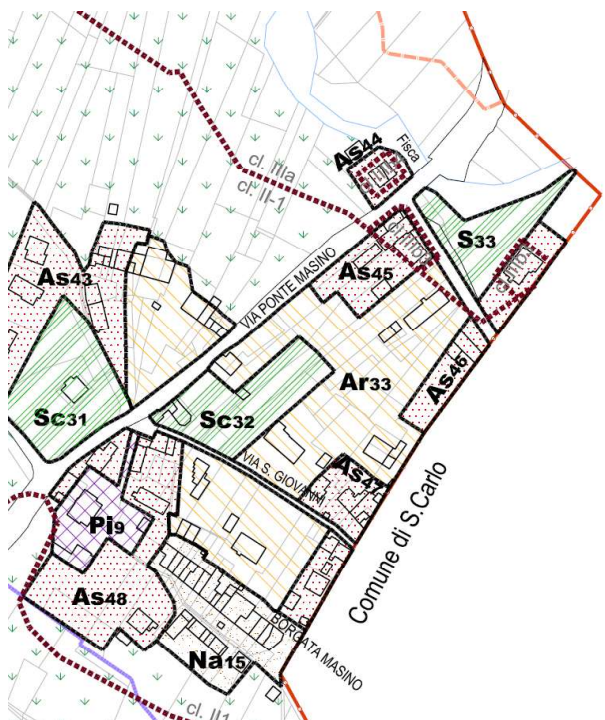
concorrenza della dimensione minima di m.7 di cui all'art 7 c.8, articolata in proporzione tra i due lotti e definita in sede convenzionale completata senza modifiche fino alla concorrenza con la viabilità dell'area produttiva ad ovest; - l'area di tipo Vp posta sul fronte ovest del SUE rappresenta la fascia di rispetto di un canale minore del reticolo superficiale di drenaggio. Quindi dovrà essere piantumata con una densità arborea non inferiore ai 60 alberi/ha ed una densità arbustiva non inferiore ai 80 arbusti/ha. La sistemazione della aree Vp dovrà essere parte integrante del SUE; - il canale minore del reticolo superficiale di drenaggio dovrà essere tenuto a cielo libero e adeguatamente sistemato e raccordato alle parti esterne l'area di intervento; - l'area di tipo Vp posta a nord del SUE dovrà essere tenuta libera ai fini di una maggiore leggibilità del piede collinare;	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	La riduzione della ST del SUE 6 è pari a 5000 mq che in funzione dell'IT (0,4 mc/mq) produce una riduzione di 13 ab equivalenti La riduzione dei servizi, che erano e permangono sovradimensionati, vengono parzialmente ridotti nella misura di Fp pari a - 680 mq ed Va pari a 810 mq (totale 1490 mq), pur mantenendo l'articolazione in aree a verde ed aree a parcheggio e la localizzazione.
<i>capacità insediativa</i>	la capacità insediativa si riduce di 13 abitanti (5000 mq determinano 2000 mc che sviluppano 13 abitanti insediabili)
<i>consumo di suolo</i>	CSU aggiuntivo pari a 0,149 ha (<i>eliminazione del servizio a vantaggio di area residenziale</i>).
<i>situazione vincoli</i>	Non sono presenti vincoli
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica che rientra all'interno delle aree urbane.
<i>immagini dell'area</i> <i>vista del forno dalla viabilità di accesso alla Borgata</i> <i>vista dell'area dall'alto</i>	



AREA n.15	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> via delle scuole quota altimetrica 343 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Perfezionamento di area per servizi in area centrale per rilocalizzazione funzioni scolastiche Si tratta di una modifica minima con cambio della tipologia da servizio di tipo scolastico Fi1(81) a servizio di interesse generale Fc1(81) stante la dismissione all'uso dell'attuale struttura, sostituita dal nuovo plesso scolastico ormai operativo da qualche anno.	

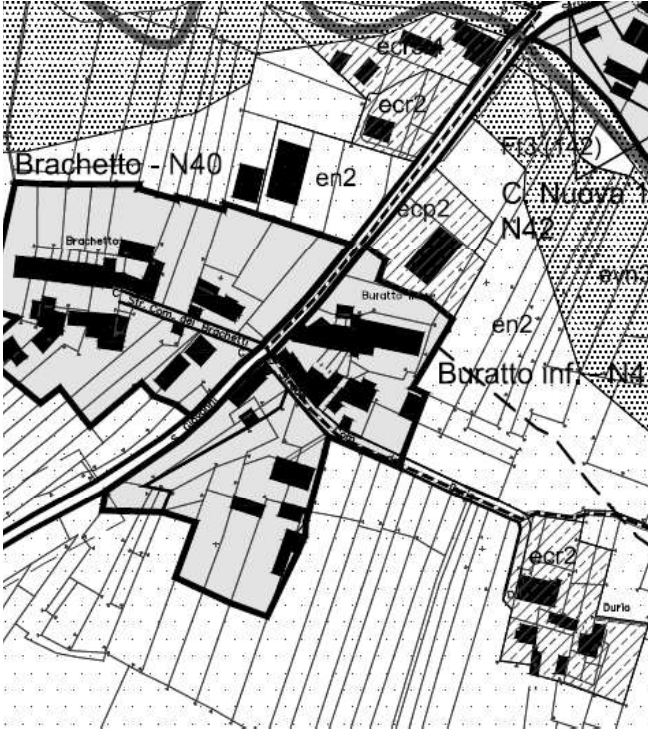
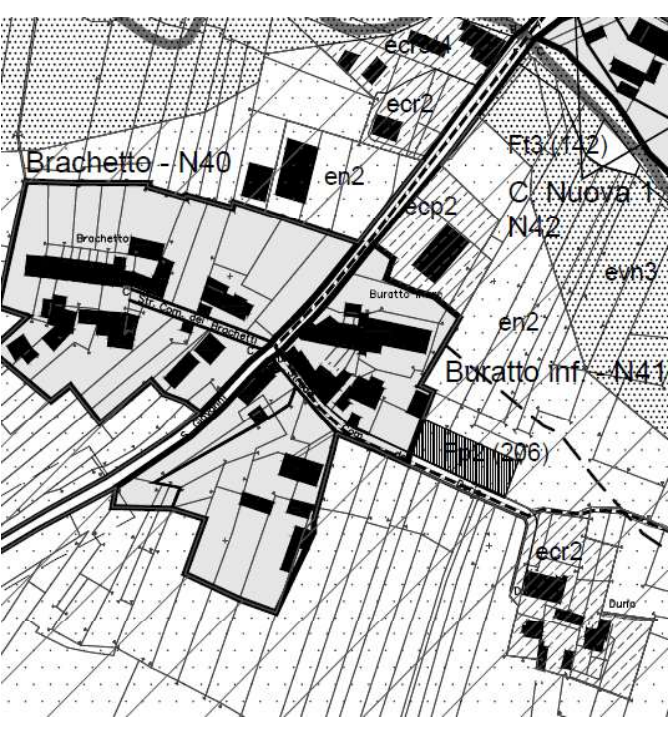
estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Vigente	estratto tavola P.3 - sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande -(scala 1:2000)- PRG Variante
	
<i>norme vigenti- norme in Variante</i>	
ART. 26- AREE DI TIPO F PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE art.21 L.R.56/77	
Non sono previste modifiche normative	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Nessuna variazione
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Fasce fluviali art 142 c.1 lett c)
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica.
<i>immagini dell'area</i>	
<i>vista della ex struttura scolastica sullo sfondo della via provinciale</i>	

AREA n.16	
ortofoto Google 2025	cartografia BDtre
	
<i>luogo</i> strada provinciale 22 quota altimetrica 343 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Riconoscimento di area agricola a normativa specifica en2* in correlazione a comune contiguo di Nole La modifica verte sulla richiesta di un riconoscimento di area pertinenziale extra-agricola in zona agricola, collegata ad un insediamento residenziale che risulta collocato a ridosso del confine comunale di San Carlo, ma ricadente nel comune di Nole Canavese, come visibile nell'immagine sopra riportata. Il riconoscimento della peculiarità dell'area agricola individuata in funzione della connessione con l'area residenziale del comune limitrofo, viene ammessa mediante l'identificazione di un'area di tipo en2* che ne definisce puntualmente la disciplina all'art. 23 comma 4 integrato, in ragione della continuità tra i tessuti insediativi dei due comuni che attengono ad un'unica area frazionale, quella di San Giovanni, posta a scavalco rispetto al confine comunale. Si perimetra quindi l'area en2* escludendo le parti a nord del lotto alla concorrenza con le aree di tipo en3 ricadenti peraltro in classe IIIa.	
	

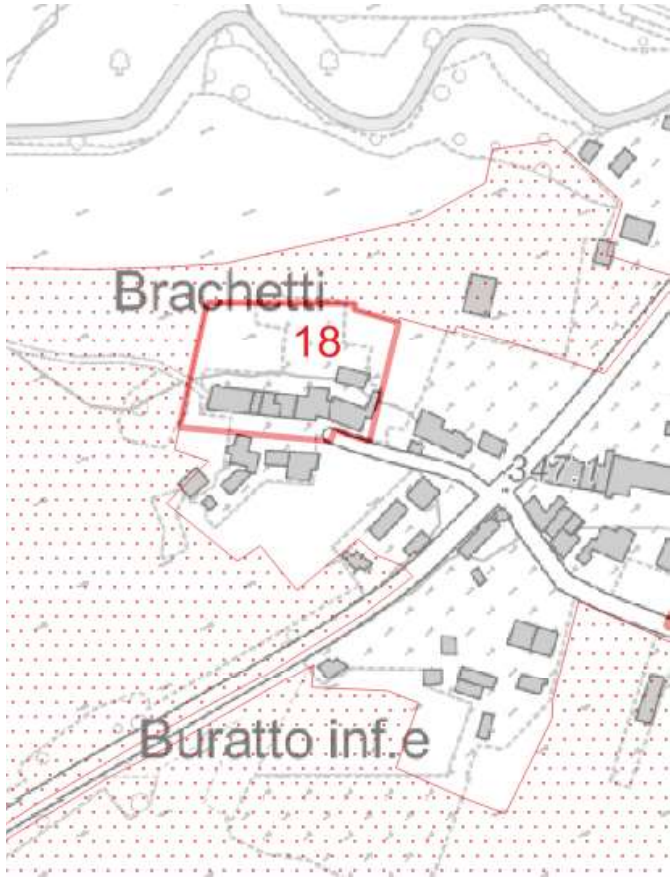
<i>Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG vigente (si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)</i> 	<i>Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG Variante (si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)</i> 
	Estratto PTG Nole Canavese Le aree As46 in cui ricade l'area contigua a quella individuata in San Carlo è classificata come AS area a capacità insediativa esaurita , quindi facente parte del tessuto insediativo consolidato del sistema frazionale. La definizione normativa è la seguente: <i>Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale, edificate, in cui la capacità insediativa è da considerarsi esaurita. Al loro interno sono riconoscibili aree intercluse a capacità insediativa residua disciplinate dal successivo articolo. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.</i>
norme vigenti ART.23 - AREE AGRICOLE (TIPO en, ecr, ecp, ec, Enr, Etu, Ed) Comma 4) en - le destinazioni Eaa, allevamenti intensivi, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 della L.R.U., ovvero quelle che superano i 40 q/ha ai sensi della L.R.40/98 e s.m.i., sono ammissibili esclusivamente nelle aree en. La verifica deve comprendere tutti i terreni in proprietà e affitto con l'esclusione di quelli in asservimento, e devono essere valutate in via preventiva le distanze previste per gli allevamenti industriali. norme in Variante	

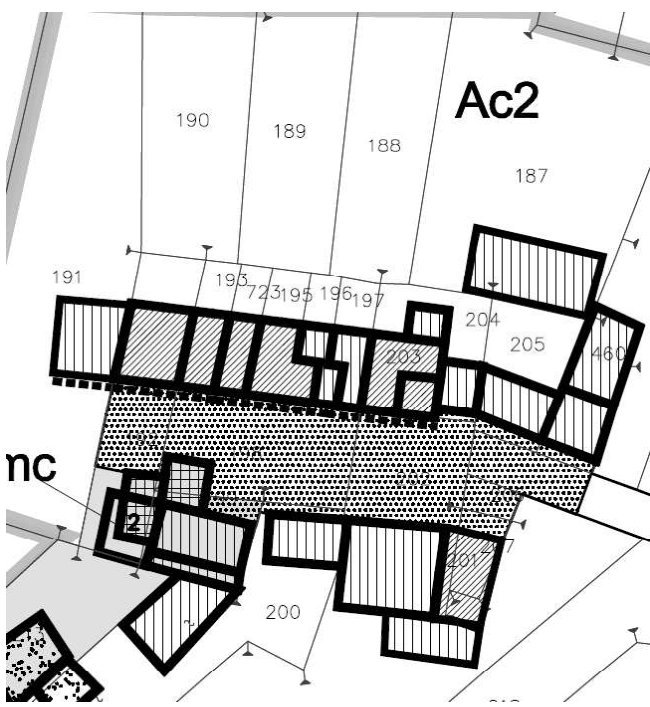
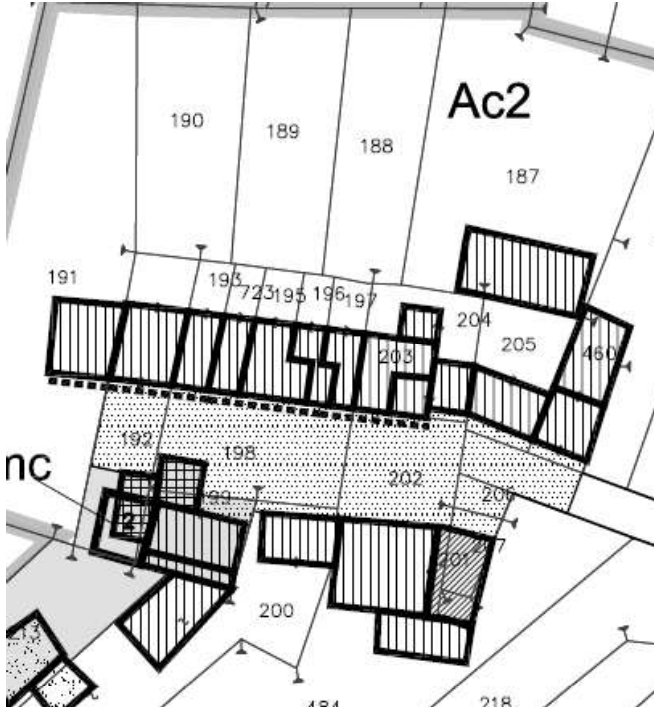
ART23 - AREE AGRICOLE (TIPO en, ecr, ecp, ec, Enr, Etu, Ed) comma 5) ultimo Alinea - nell'area individuata come en2* in loc San Giovanni, è ammessa l'applicazione dei disposti del successivo comma 5).	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Nessuna variazione
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo.
<i>situazione vincoli</i>	Fascia fluviale art 142 c.1 lette c) Dlgs 42/04
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	Si richiama quanto esposto al punto precedente, ovvero che l'area è posta in continuità con il sistema delle aree urbane di Nole.
<i>immagini dell'area</i> <i>vista dell'area dalla SP 22</i>	

AREA n.17	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> nucleo di Buratto inferiore quota altimetrica 347 m slm	
<i>sintesi modifica</i> Introduzione di nuova area per servizi a parcheggio Fp2(206) presso frazione Buratto inf. Il nucleo frazionale N41 di Buratto inferiore è sprovvisto di aree a servizi che si sono rivelate invece necessarie per l'attestamento dei veicoli negli anni, in ragione delle trasformazioni avvenute che hanno indotto una maggiore presenza di residenti e quindi una maggiore presenza di mezzi con la conseguente necessità di allocamento, non sempre possibile internamente alle aree A . Si propone quindi la formazione in fregio alla frazione nella parte est, lungo la strada di Località Durio, di un piccola area a parcheggio di 1250 mq - Fp2(206) che dovrà essere realizzata ai sensi della disciplina prevista all'art. 26- aree di tipo F per servizi ed attrezzature di interesse locale art.21 l.r.56/77 comma 5), con le specifiche prestazioni volte alla maggiore sostenibilità ivi previste. Vengono inoltre previste le ulteriori misure di mitigazione inserite nella disciplina di cui all'art 26 c.5	

<i>Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG vigente (si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)</i>	<i>Estratto parziale tav. P.2_sud - Assetto insediativo e vincoli territoriali - PRG Variante (si rimanda alla tavola in scala originale 1:5000)</i>
	
<i>norme vigenti</i>	
ART.23 - AREE AGRICOLE (TIPO en, ecr, ecp, ec, Enr, Etu, Ed) comma 2) aree en	
<i>norme in Variante</i>	
art. 26- aree di tipo F per servizi ed attrezzature di interesse locale art.21 l.r.56/77 Comma 5)	
comma 5) integrazione	
.....	
L'area Fp2(206) presso Borgata Buratto inf. prevede le ulteriori specifiche prescrizioni : -conservazione delle superfici a verde escludendo asfaltature e pavimentazioni, -formazione di filare arboreo in fregio al perimetro verso l'area agricola, -esclusione di impianti di illuminazione interni e recinzioni."	
<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	La dotazione di servizi per il parcheggio viene aumentata nella misura di +1250 mq di cui al servizio Fp2(206) individuato in tavola P2.
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina CSU aggiuntivo rispetto alla verifica dell'art 31 del PTR ed in funzione della Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683, trattandosi di area a servizi.
<i>situazione vincoli</i>	Non sono presenti vincoli
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.

<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma risulta rispettata stante la localizzazione in continuità con il Nucleo N41 di Buratto inferiore.
<i>immagini dell'area</i> <i>vista dell'area strada di Località Durio</i>	
 Vista area della Borgata Buratto inferiore	

AREA n.18	
ortofoto Google 2025	cartografia DBtre
	
<i>luogo</i> borgata Brachetto quota altimetrica 347 m slm	
<i>sintesi modifica</i>	
Perfezionamento interventi in area del nucleo storico di tipo A, di Cascina Brachetto N.40 La modifica attiene alla richiesta di variazione delle modalità di intervento su una parte di fabbricati ricadenti nell'aggregato storico di cascina Brachetto, di tipo Ac2, con l'obiettivo di equiparare la tipologia di intervento a quella prevista per i fabbricati ad essi contigui e facenti parte della stessa manica edilizia(vedi estratto tavola 1:1000) Le motivazioni addotte e la situazione riscontrata, permettono di accogliere la richiesta uniformando le modalità di intervento dell'intero corpo di fabbrica come riscontrabile dalle immagini fornite. Si precisa che le aree Ac sono di impianto storico ma <u>non sono soggette all'art 24 della LR56/77</u>, come esplicitato all'art 15 commi 1,2,3 . In specifico le aree Ac <u>sono aree ed edifici comprendenti quote più o meno rilevanti di parti di fabbrica a destinazione rurale in atto o dismessa</u> e sono disciplinate all'art 16 comma 3 lettera c). L'art.16 relativo alle aree limita e condiziona le diverse tipologie di intervento in funzione dell'applicazione in area di impianto storico.	

Estratto da P4, sviluppo del nuclei di impianto storico, (scala 1:1000)-PRG vigente	Estratto da P4, sviluppo del nuclei di impianto storico, (scala 1:1000)-PRG in Variante
	
<i>norme vigenti e norme in Variante</i> ART 16 Aree di impianto storico (tipo a), comma 3 lettera c). Non sono previste modifiche normative	

<i>dati quantitativi di verifica dei parametri art 17 c.5) LUR</i>	Nessuna variazione
<i>capacità insediativa</i>	Non si determinano modifiche
<i>consumo di suolo</i>	Non si determina nuovo CSU
<i>situazione vincoli</i>	Fasce fluviali art 142 c.1 lett c) Dlgs 42/04
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i>	Classe II di cui all'art.30 delle NTA – porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da prevedersi esplicitamente a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	La norma non rileva stante il tipo di modifica prevista su fabbricato facente parte del tessuto storico ricadente in area urbana.
<i>immagini dell'area</i>	
<i>vista del fronte interno della cascina Brachetto</i>	



Vista area della Cascina Brachetto

6. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA

Il presente capitolo tratta la necessaria *verifica di coerenza e compatibilità* con i disposti della pianificazione sovraordinata che riguardano le aree di Variante.

In termini generali la Variante:

- non incide sul “Quadro dei dissesti” e sulle limitazioni imposte in base alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” concordate ed approvate dagli Uffici regionali durante l'iter formativo della Variante generale del PRG vigente.
- non comporta problematiche di tipo acustico in relazione alla vigente Classificazione acustica del Comune, come meglio dettagliato nella Verifica di compatibilità acustica in allegato alla Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS che accompagna la Variante.

La Variante non presenta conflitti con la pianificazione sovraordinata, come viene meglio specificato a seguire in ordine ai seguenti strumenti analizzati:

- PTR - Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- PPR - Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- PTC2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della città metropolitana di Torino, approvato dal luglio 2011

6.1 PTR - Piano Territoriale Regionale

La Giunta regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Il PTR ed il PPR (Piano Paesaggistico regionale di cui a seguire) sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della Regione.

Si tratta di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la presente Variante, che essendo parziale non modifica le strategie del PRG vigente, non presenta incompatibilità e non prevede ricadute.

Nella primavera del 2023 è iniziato il percorso di revisione del PTR con l'adozione del Documento programmatico mediante D.G.R. n. 1-6558 del 6 marzo 2023, che ha portato all'adozione della revisione del Piano Territoriale Regionale del Piemonte con **la D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024**. Obiettivi della nuova procedura sono la revisione del quadro strategico (strategie, obiettivi generali e obiettivi specifici) in linea con la *Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile* e con la *Strategia regionale sul cambiamento climatico*, l'aggiornamento della componente conoscitiva dell'apparato cartografico, e la definizione dei temi che indirizzeranno la revisione dell'apparato normativo in coerenza con la complessiva pianificazione e programmazione regionale.

Resta valido e immutato anche nella Revisione il sistema delle cinque linee strategiche di riferimento, condivise da PTR e PPR, diverse e complementari, ognuna articolata in obiettivi generali e specifici¹:

- A, riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio,
- B, sostenibilità ambientale, efficienza energetica,
- C, integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica,
- D, ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva,
- E, valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

L'area di San Carlo Canavese ricade nell'AIT n.10 denominato Ciriè. Le ipotesi strategiche per l'AIT-10 di Ciriè del PTR risultano essere:

Valorizzazione del territorio

- *Tutela e gestione delle risorse idriche e forestali e del patrimonio ambientale naturale (in particolare: media e alta montagna, fasce fluviali).*
- *Interventi urbanistici e funzionali a sostegno della funzione sub-polo esterno all'area metropolitana torinese in continuità con la Corona Verde: contenimento dell'urbanizzazione diffusa e lungo gli assi viari, concentrazione di aree industriali in APEA, recupero e riuso delle aree dismesse e bonifica dei siti (Balangero e altri), riqualificazione e restauro ambientale, salvaguardia delle continuità agronaturali (varchi ecologici), riqualificazione della Stura di Lanzo.*

¹ Nel Rapporto Ambientale sarà verificata la coerenza delle strategie del piano con quelle del PTR, come richiesto dalle NTA

- *Interventi per il mantenimento del presidio umano e la rivitalizzazione della montagna interna attraverso l'utilizzo produttivo delle risorse primarie (acqua, boschi, pascoli), la diversificazione dell'occupazione nelle basse valli e lo sviluppo di un turismo multiattrattivo e diffuso, in connessione con il sistema dell'area metropolitana (Reggia di Venaria, Parco della Mandria ecc) e degli AIT di Rivarolo C. e Ivrea.*
- *Riqualificazione della ferrovia Torino-Ceres come linea metropolitana e di collegamento veloce all'aeroporto di Caselle con il passante ferroviario. Realizzazione della gronda esterna ovest.*
- *Integrazione di 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.*

Risorse e produzioni primarie

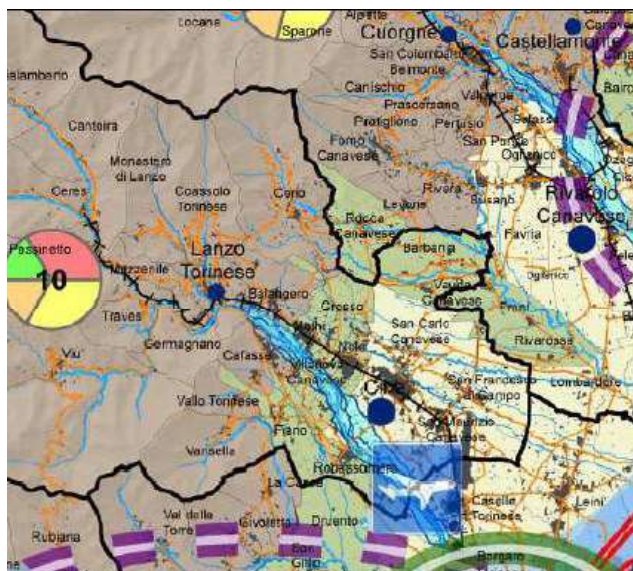
- *Produzione integrata da fonti rinnovabili, specie idroelettrica e da biomasse vegetali.*
- *Recupero della ex cava di amianto di Balangero come campo fotovoltaico.*

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

- *Integrazione nel sistema metropolitano: v. AIT 9, Torino.*

Turismo

- *Valorizzazione integrata del patrimonio naturale, culturale e paesaggistico delle valli del Lanzo e delle fasce fluviali.*



Estratto della Tavola di Progetto del PTR

Alla pianificazione locale il PTR demanda inoltre il rispetto dell'**art. 31 'Contenimento del consumo di suolo'**, in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, il consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

La Variante non prevede nuove aree di sviluppo dei tessuti urbani ma esclusivamente modifiche delle aree esistenti, come illustrato al successivo capitolo 7.3 dei bilanci della variante.

Complessivamente la Variante Parziale determina quindi una variazione di Superficie urbanizzata (CSU) rispetto al suolo attualmente consumato², per una quantità pari a **+0,289 ha, che costituisce lo 0,15% del consumo stimato** per il comune di San Carlo Canavese in 189 ha (CSU), quindi ampiamente inferiore al 3% ammesso di legge nel quinquennio (5,7 ha).

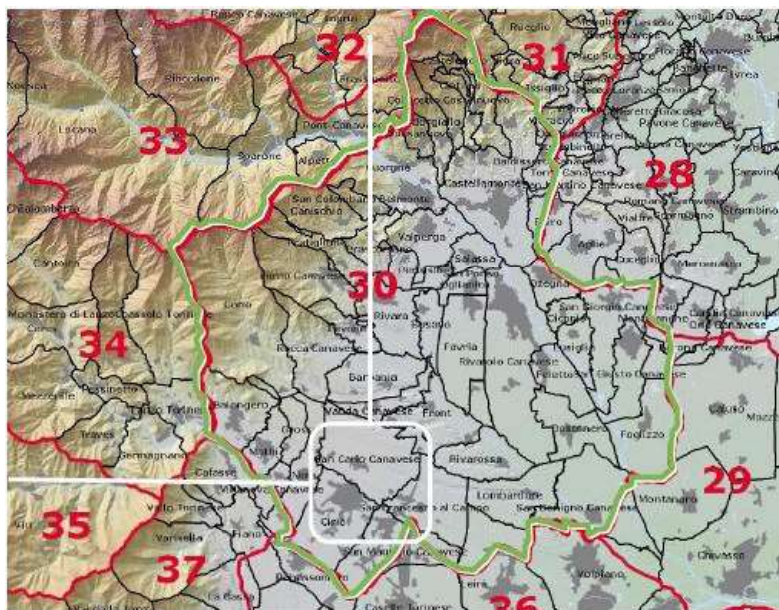
Non si conteggiano le detrazioni come stabilito dalla DGR/2023. Si rimanda al capitolo 7.3 per l'illustrazione della verifica.

In sintesi, quindi rispetto al Piano Territoriale Regionale (2011), non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.

²Dati derivati dalla Relazione Illustrativa della Variante Generale n.7 del 2015

6.2 PPR - Piano paesistico regionale

La Regione Piemonte ha approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04), entrato in vigore con la fine dell'anno 2017; esso rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale.



Il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in "ambiti di paesaggio" e ne deriva un'articolazione normativa che si organizza per:

- le regole per ambiti di paesaggio,
- le regole per beni e componenti,
- le regole per le reti.

Dal punto di vista degli ambiti San Carlo ricade nell'ambito 30 definito come 'Basso Canavese'..

Le norme del PPR come già quelle del PTR si articolano in norme :per indirizzi , per direttive e per prescrizioni ovvero le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite. Le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e

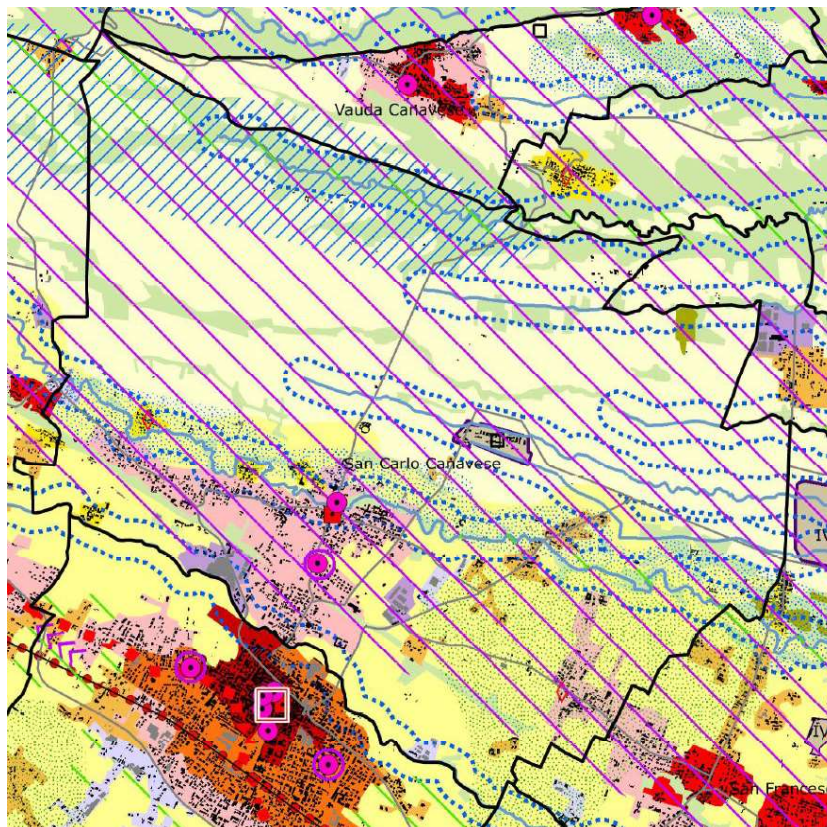
presuppongono immediata attuazione ed osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione. In base al comma 4, articolo 145 del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo.

A seguire vengono individuate le indicazioni del PPR a livello comunale ed ad esse vengono correlate la modalità con cui la Variante ha inteso rispondere.

Le indicazioni per componenti che rilevano ai fini comunali per San Carlo riguardano:

- Fasce relative a fiumi, torrenti, corsi d'acqua e canali: la questione delle fasce interne non incide sulla cogenza dei vincoli, di cui al Codice dei beni culturali, rispetto alle fasce dei 150 metri art 142 Galasso che continueranno valere sempre in rapporto alle sole acque pubbliche. A San Carlo corrispondono alle acque pubbliche e quindi sono relative alla fascia Galasso, in assenza di fasce A e B di cui al PAI.
- Aree ad elevata biopermeabilità localizzate nell'area di compresa tra il t. Banna/cascina Mollie e la fascia del t. Fisca sopra la Vauda. Il comune in linea con gli indirizzi normativi per dette aree le ha rilevate e ripериметrate, in modo estensivo, individuando una specifica normativa di salvaguardia.
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico, legati all'orlo di terrazzo della prima Vauda, per il quale il PPR individua indirizzi di tutela e che non creano particolari ostacoli ad eccezione dell'intercettazione dell'area urbana centrale, per la quale tuttavia la presente Variante non prevede ulteriori edificazioni o modificazioni ma solo indicazioni di tutela.
- Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico che interessano in modo complessivo il comune di San Carlo in relazione ai fulcri naturali di cui all'art.30 comma 1 lettera b): per tali aree la norma, forse strutturata per oggetti territorialmente più contenuti, impone la definizione di fasce di rispetto ovvero di *'istituire adeguate fasce di rispetto a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica segnalati'*. La norma risulta difficilmente applicabile nel caso specifico ove l'area interessata comprende ampie aree urbane, aree agricole , aree boscate e naturali tutelate, senza soluzioni di continuità in particolare in relazione al fatto che *'a seguito dell'individuazione delle fasce di cui al comma 3, lettera a), in sede di adeguamento dei piani provinciali e locali al PPR, per i siti di cui al comma 1, non tutelati da appositi decreti, ogni intervento trasformativo ricadente in tali fasce, che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità,*

leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, di cui al comma 1, è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005 valutato da parte del comune, ovvero dai soggetti competenti in caso di ambito vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004'. La Variante ha comunque individuato mediante le specifiche valutazioni relative al territorio agricolo ed al paesaggio, una complessiva caratterizzazione dei territori extra-urbani che a livello normativo ha tenuto conto della tutela del valore panoramico e paesistico delle aree individuate dal PPR.



PPR stralcio tavola di piano Componenti paesaggistiche n.P4.10

San Carlo è inoltre interessato da tre punti definiti come *'elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica'* art 30, legati alla Parrocchia dell'Immacolata in centro, alla Pieve di Santa Maria Spinerano, ed alla Pieve di Liramo (quest'ultima è localizzata in modo errato in corrispondenza dell'area est del centro). La Pieve di Santa Maria a Spinerano rappresenta anche un fulcro del costruito, di cui la Variante ha tenuto conto.

- Relazioni visive tra insediamento e contesto di cui all'art 31 comma 1 lettera d), *'bordi di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate e porte urbane'*. San Carlo presenta una vasta fascia corrispondente all'area agricola compresa tra l'area urbana e l'area ricadente nella RNO della Vauda: non sono previsti con la presente Variante interventi in tale area e neppure interventi di frangia rispetto all'area urbana, tuttavia si ha la presenza di diffuse attività agricole e insediamenti sparsi.
- *Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare integrità tra le aree coltivate e di bordi boscati* art.32 comma 1 lettera b, per i quali San Carlo presenta un'estesa area localizzata a nord-ovest tutta ricadente nell'area RNO della Vauda e come tale già soggetta a limitazioni e attenzioni particolari.
- *Tessuti discontinui suburbani* di cui all'art.36 ovvero aree contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria. Nel caso di San Carlo tutto l'abitato è stato valutato come tessuto discontinuo: al di là della considerazione forse eccessivamente semplificativa, legata alla scala di definizione del PPR, emerge comunque un sostanziale allineamento della presente Variante rispetto alle direttive che vengono demandate alla pianificazione locale in tali situazioni.
- *Aree di dispersione insediativa*, caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali, o da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni, prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme. Per queste aree tutte identificate cartograficamente si applicano le seguenti direttive: non sono ammessi interventi al di fuori delle aree perimetrate e ridefinite a livello comunale e/o provinciale. Sono comunque esclusi interventi nelle aree soggette alle tutele del PPR artt.

20,19,32,33,41. Sono ammessi completamente nei lotti interstiziali non marginali. Per San Carlo, che ricade integralmente sotto diversi ed interagenti regimi di tutela del PPR, la direttiva è in linea con le previsioni della variante. Dal punto di vista delle aree produttive si sono perimetrate le aree di Algat e San Giusto, riconoscendone la situazione di fatto e ammettendone la necessaria conservazione con margini minimi di sviluppo. Va detto che in entrambi i casi non si tratta propriamente di dispersione insediativa, ma specialmente per la Algat di un insediamento produttivo ormai inglobato nell'area urbana. Per l'area di San Giusto si sono invece riconosciute connotazioni di margine, delineandone una normativa volta al riconoscimento, alla riorganizzazione ed al contenimento dell'esistente. Per quanto riguarda invece le aree di dispersione residenziale vengono riconosciute le due aree del Poligono militare (che costituisce un errore di riconoscimento, in quanto esclusivamente legata al sito ormai in dismissione) e l'area di località Perotti, che la Variante comunque prevede di mantenere nelle condizioni attuali.

- *Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso, aree rurali di pianura con edificato rado.* In queste aree, che interessano tutto il restante territorio di San Carlo e quindi anche le aree di futuro sviluppo le prescrizioni di cui all'art.40 (comma 5) prevedono che gli interventi trasformativi vengano valutati nel quadro di una visione complessiva quale è appunto quella della Variante Generale, garantendo continuità con il tessuto edificato esistente nonché prevedendo criteri e misure di mitigazione. Tali direttive sono state seguite in sede di Variante.

Per quanto riguarda gli aspetti propriamente legati alla rete ecologica e ambientale il PPR prevede all'art 42 l'organizzazione della rete ambientale individuando: i nodi (in linea con le indicazioni del PTCP/2), le connessioni (i corridoi, le aree di continuità naturale) e le aree progetto (aree tampone, i contesti dei nodi, i contesti fluviali, i varchi ambientali) e le aree di riqualificazione ambientale (contesti periurbani di rilevanza regionale e locale).



Estratto Tav.P5 Rete di connessione paesaggistica del PPR

Il territorio di San Carlo vede la presenza quindi del nodo del Parco della Vauda, del contesto del nodo ad esso relativo che si estende fino all'orlo di terrazzo della prima Vauda in corrispondenza della parte alta dell'abitato e di un contesto perturbano di valenza locale relativo alla fascia urbanizzata di Ciriè, Nole, Villanova, San Maurizio Canavese.

Seguendo le indicazioni indirizzo e di direttiva, seppure non cogenti del PPR, si devono prevedere azioni volte alla ricostruzione delle connessioni ecologiche e della minima connettività, per ristabilire un corretto rapporto urbano-agricolo, con ridefinizione dei bordi urbani e mantenimento dei varchi esistenti tra nuclei.

Per quanto riguarda i contesti dei nodi si dovrà tenere conto della interdipendenza tra l'area protetta e il territorio circostante in termini ecologici, funzionali paesaggistici e culturali.

Gli orientamenti progettuali dovranno essere volti a tutelare le componenti ambientali individuate dalle tavole P.4, a tutelare le componenti paesaggistiche e percettive, a prestare una particolare attenzione nell'uso della vegetazione nei progetti infrastrutturali e a mitigare le puntuali criticità presenti.

Per quanto riguarda le reti e percorsi di interesse storico-culturale e le reti infrastrutturali per la fruizione del paesaggio: gli indirizzi alla pianificazione locale sono volti alla conservazione della leggibilità, fruibilità e

valorizzazione delle componenti individuate che nel caso di San Carlo sono date dalla presenza di un circuito pedonale di attraversamento baricentrico e dalla relazione di margine sul confine orientale con al green way regionale che si attesta sulla Pedemontana attuale.

Le indicazioni per ambiti che rilevano ai fini comunali sono tutte sufficientemente generali e condivise in sede di Variante che in larga misura le ha già tradotte in norma.

Crea qualche difficoltà interpretativa la *'Promozione di una gestione attiva per il presidio del paesaggio rurale delle Vaude e di quello pedemontano'* ove l'interpretazione più ragionevole è quella di una tutela paesistica attiva e non solo vincolistica che dovrebbe, per le aree di RNO Vauda essere discussa con l'ente parco, in assenza oggi di Piano d'area.

L'adeguamento è previsto con la Variante generale del PRG e, in assenza della stessa, le varianti (strutturali e parziali) devono, ai sensi dell'art 46 c.9, essere coerenti e rispettare le norme del PPR stesso, limitatamente alle aree da esse interessate. È stato quindi operato un confronto rispetto ai temi di fondo ed alle componenti paesistiche intercettate dalla Variante (di cui all'immagine che segue).

E' stato quindi operato un confronto rispetto ai 'vincoli paesaggistici' ed alle 'componenti paesistiche' intercettate dalle aree oggetto di Variante utilizzando la formulazione prevista dal vigente *'Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del PPR."*

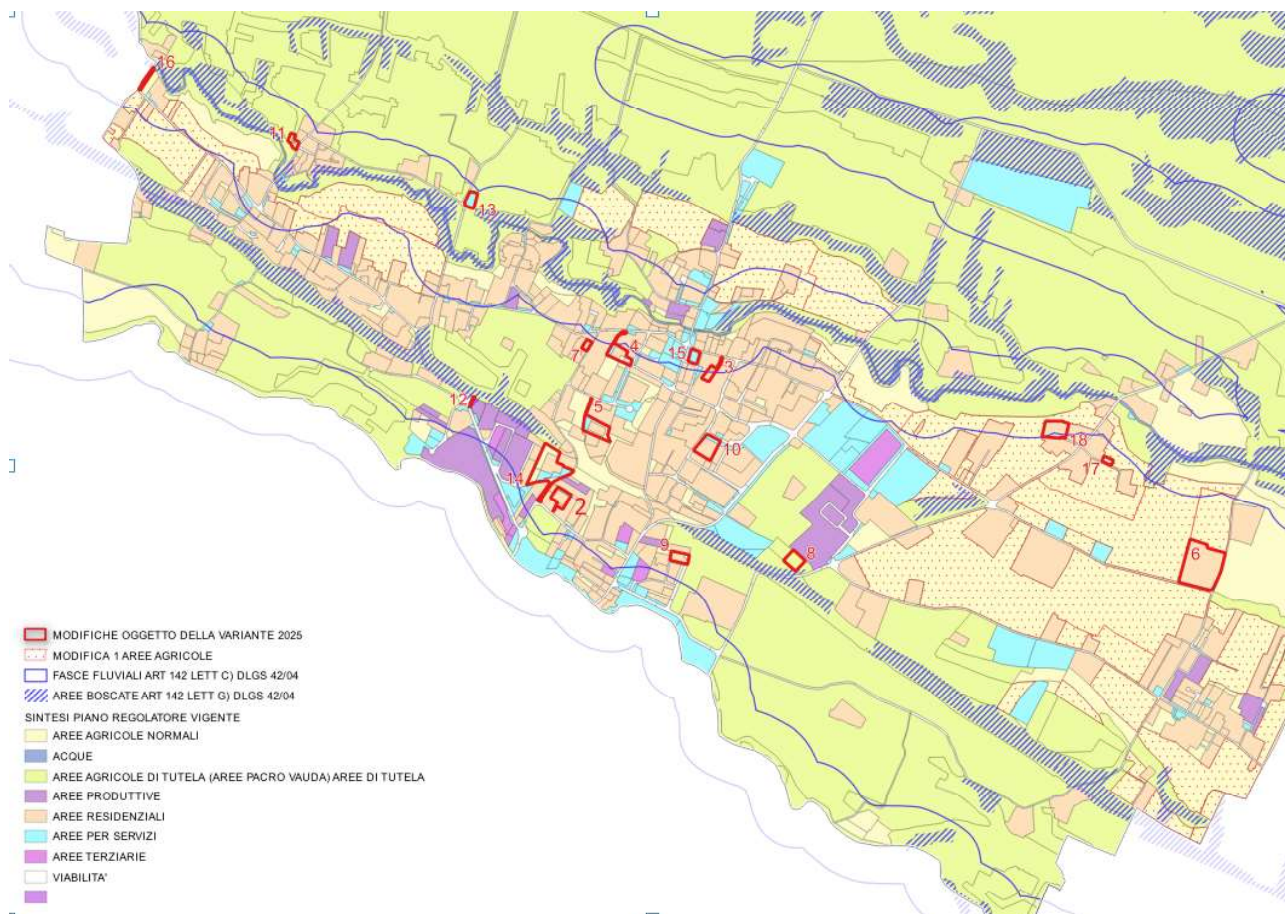
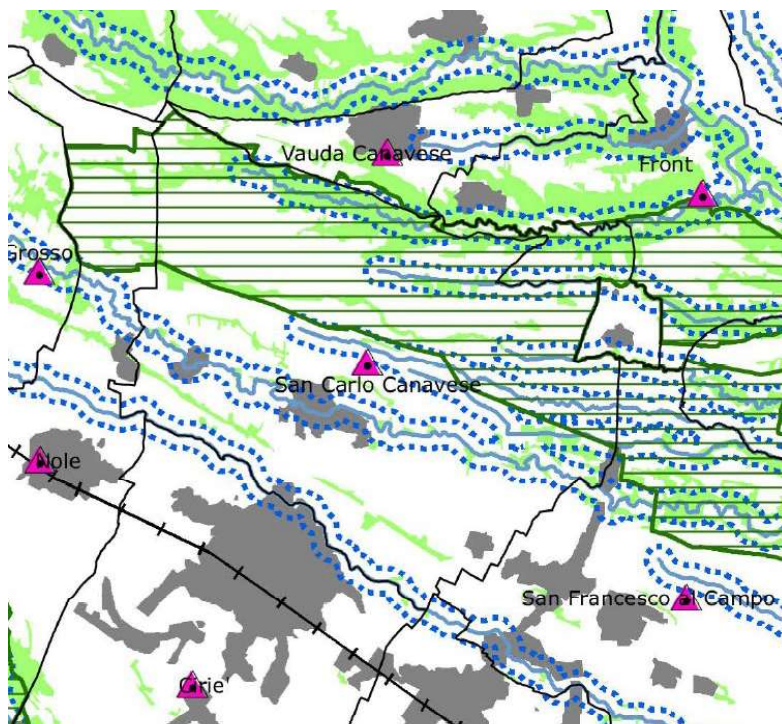
Verifica di compatibilità con i beni paesaggistici

Si premette che rispetto alle aree oggetto di Variante, solo 8 di quelle schedate ricadono in aree afferenti ai beni paesistici di cui all'art. 142 c.1 lett.c) fasce fluviali o lett. g) boschi del D.Lgs. 42/2004, cioè le seguenti:

- 12, 13) che attengono alla riduzione di un'area produttiva (portandola in area agricola) e fasce di rispetto del pozzo idropotabile. Entrambe le modifiche sono compatibili con il bene paesaggistico intercettato.
- 11) e 15) che attengono alla modifica dei aree a servizi , nel primo caso per l'identificazione di uno spazio relativo al forno comune della frazione (bene storico tutelato) e nel secondo caso per la ridefinizione del servizio scolastico ridefinito come servizio di interesse comune. Entrambe le modifiche sono compatibili con il bene paesaggistico intercettato.
- 1), 3),4), 16), 18) sono invece modifiche variamente intese relative ad interventi in tessuti consolidati e slegati dall'ambiente/paesaggio del corso d'acqua sia per distanza che per assetto del sistema insediativo:
 - 1: modifica di normativa esistente relativa alle aree agricola en
 - 3: viabilità esistente che viene resa privata,
 - 4: modifica delle modalità attuative con riorganizzazione parziale dello strumento attuale,
 - 16 riconoscimento di area agricola a disciplina specifica relativa ad insediamento esistente posto nel comune limitrofo e organizzato a scavalco sui due comuni di San Carlo e di Nole,
 - 18: modifica del tipo di intervento all'interno di un nucleo rurale di impianto storico.

Tutte le modifiche (1, 3,4,16,18) sono compatibili con il bene paesaggistico intercettato.

Considerate quindi le caratteristiche specifiche delle suddette aree e gli interventi previsti emerge una situazione di compatibilità con le tutele presenti. Seguono le immagini relative ai beni ed alle aree di modifica.



Modifiche della Variante, PRG e individuazione dei beni paesaggistici

Verifica di compatibilità con le componenti paesaggistiche

La verifica viene condotta con le modalità previste dal 'Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del PPR".

tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 14. Sistema idrografico

Le aree attengono al sistema idrografico principale di San Carlo Canavese, t. Fisca, t. Banna, rio della Valle, rio Moglia, rio Ritorto, rio delle Spine, rivo Valmaggioro

Indirizzi comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- 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 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;
- assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione pianiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- 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;
- migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Direttive comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- (...)
- nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o

Modifica 3: la variazione si localizza molto distante dal torrente Fisca ed attiene alla modifica della tipologia di viabilità esistente che il PRG prevede come viabilità pubblica e che viene invece declassata a viabilità privata, stante il non interesse ai fini generali.

Tenuto conto delle dimensioni, della localizzazione e della tipologia della modifica volta a confermare la situazione in essere, essa appare compatibile con i dispositivi del PPR.

Modifica 4: modifica delle modalità attuative con riorganizzazione parziale dello strumento attualmente previsto ovvero il SUE2. La variazione si localizza molto distante dal torrente Fisca ed attiene alla modifica delle disposizioni attuative dello strumento senza incidere sulle attuali scelte, peraltro afferenti ad un'area già del tutto insediata.

Tenuto conto delle dimensioni, della localizzazione e della tipologia della modifica volta a confermare la situazione in essere, essa appare compatibile con i dispositivi del PPR.

Modifica 16: si tratta del riconoscimento di area agricola a destinazione specifica relativa ad insediamento esistente posto nel comune limitrofo e organizzato a scavalco sui due comuni di San Carlo e di Nole. Anche in questo caso si tratta del riconoscimento di uno spazio afferente ad un insediamento esistente, seppure più prossimo al t. Fisca delle precedenti situazioni. Si tratta in ogni caso di un riconoscimento che non prelude alla trasformabilità dell'area in termini di nuova edificazione ma solo di riconoscimento delle funzione in relazione alle esigenze della proprietà. Le misure del piano previste per le aree agricole (art. 23) garantiscono il rispetto dei disposti del PPR.

Tenuto conto delle dimensioni, della localizzazione e della tipologia della modifica, essa appare quindi compatibile con i dispositivi del PPR.

Modifica 18: modifica del tipo di intervento all'interno di un nucleo rurale di impianto storico. La modifica non interferisce con la disciplina del PPR non ammettendo delle trasformazioni che possano modificare lo stato dei luoghi ma consentendo unicamente un più coerente recupero delle strutture.

Tenuto conto delle dimensioni, della localizzazione e della tipologia della modifica volta a confermare la situazione in essere, essa appare compatibile con i dispositivi del PPR.

Modifica 13) che attiene alla precisazione della fascia di rispetto del pozzo idropotabile, risultando non interferente con la componente

Modifiche 11) e 15) che attengono alla modifica dei aree a servizi, nel primo caso per l'identificazione di uno spazio relativo al forno comune della frazione (bene storico tutelato) e nel secondo caso per la ridefinizione del servizio scolastico dismesso come servizio di interesse comune

I due interventi non interferiscono con le discipline del PPR risultando compatibili.

tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
<u>Prescrizioni</u> comma 11 All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
L'area di PPR attiene al sistema delle aree forestali definite in base alla Carta forestale regionale del 2016, le cui maggiori presenze si rilevano nel Parco della Vauda e solo marginalmente con formazioni lineari o a macchia nel restante territorio comunale	
<u>Indirizzi</u> comma 5 Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti: a. di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite umane; b. di protezione generale; c. naturalistica; d. di fruizione turistico-ricreativa; e. produttiva. comma 6. Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal PPR; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; 27 d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. comma 7. Il PPR promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	Modifica 12. che attiene riduzione di un'area produttiva riportandola in aree agricole enr. <i>La modifica risulta quindi pienamente compatibile con al disciplina del PPR.</i>
<u>Direttive</u> comma 8 Nei territori di cui al comma 1 i piani locali: a. identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione	

tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale; b. individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa.

comma 9

La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.

comma 10

In sede di adeguamento al PPR ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla l.r. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del PPR; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.

Prescrizioni

comma 11

I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

comma 12.

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

comma 13.

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

L'area di PPR presente in San Carlo attiene alle 'aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari' che si colloca nella parte est del territorio, posta a sud del t. Fisca e ad est della strada Poligono e che interessa il sistema compreso tra la loc. Mollie e la frazione di Sedime

Non sono presenti se non in forma estremamente marginale sui confini est e nord-est le 'aree a prato-pascolo e cespuglieto'.

Non vengono interessate peraltro dalle modifiche

Direttive

comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la 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. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

Modifica 6 : si tratta di un perfezionamento degli interventi in area del nucleo storico di tipo A, di cascina Ferrara

L'area è una cascina con parte padronale, di impianto storico, completamente cintata

La stessa tipologia dell'area già sottende alle direttive della disciplina del PPR, ed in specifico le modifiche apportate sono ulteriormente nella direzione proposta ampliando e specificando la tutela.

Tenuto conto delle dimensioni, della localizzazione e della tipologia della modifica volta a confermare la situazione in essere, essa appare compatibile con i dispositivi del PPR.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Il territorio comunale intercetta una fascia lungo il t. Fisca che attiene ai 'contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate'.

Direttive comma 2

I piani locali:

Modifica 13 attiene come detto ad un vincolo relativo alla fascia di rispetto di un pozzo idropotabile quindi non interferisce

tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

a. (...) b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. (...) e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.	Modifica 11 perfezionamento di area per servizi legata bene minore storico in frazione Baima , si tratta di una modifica volta anche a rispondere ai disposti del PPR, risultando quindi compatibile Modifica 16: si richiama quanto detto all'art 14 che vale integralmente anche per il presente disposto normativo. <i>Tenuto conto delle dimensioni, della localizzazione e della tipologia della modifica, le precedenti modifiche appaiono quindi compatibili con i dispositivi del PPR.</i>
---	---

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

I tessuti m.i. 4 interessati: attengono alla maggior parte delle aree edificate (anche centrali) di San Carlo Canavese

<u>Indirizzi</u> comma 3 I piani locali garantiscono: 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; 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; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	Le aree di modifica ricadono in larga misura in questa morfologia insediativa: Modifiche 3,4,5,7,9,14, 15 3 modifica dell'area residenziale di completamento vigente Ca1(18) 4 modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE2 5 modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE5 6 perfezionamento interventi in area del nucleo storico di tipo A, di cascina Ferrara 9 modifica marginale dell'area residenziale di completamento vigente SUE11 14 modifica in termini procedurali e riorganizzazione dell'area residenziale di completamento vigente SUE6 15 perfezionamento di area per servizi in area centrale per rilocalizzazione funzioni scolastiche <i>Sono tutte modifiche che rientrano nei termini delle possibilità previste dalla disciplina del PPR, relative a tessuti di conservazione e completamento dell'esistente.</i>
<u>Direttive</u> comma 4 I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche: 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 ormai disorganici rispetto agli usi agricoli; b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche; 60 c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate; d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete. comma 5 Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: 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. 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; 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; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	

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

<u>Direttive</u> comma 3 I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al	Modifica 18 perfezionamento interventi in area del nucleo storico di tipo A, di frazione Brachetto. Si tratta di un intervento in un'area, come detto, di impianto storico, quindi non del tutto coerente come riconoscimento
--	--

tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

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

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

operato dal PPR.

Tuttavia stante la tipologia dell'azione che verte sulla conservazione dell'esistente non sussistono incompatibilità con la disciplina sovraordinata.

I tessuti m.i.7 interessati attengono al sistema posto a ovest del concentrico, presso la SP242-San Giovanni

Direttive

comma 3

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

comma 4

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

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

Modifica 16: si tratta del riconoscimento di area agricola a destinazione specifica relativa ad insediamento esistente posto nel comune limitrofo e organizzato a scavalco sui due comuni di San Carlo e di Nole.

Si tratta un'area poco congruente come tipologia con la m.i.7 in quanto essa si rapporta ad un tessuto marginale e tendenzialmente misto, e meno direzionato univocamente verso la dispersione specialistica. Tuttavia la modifica proposta che attiene ad un spazio pertinenziale ad un sistema residenziale non introducendo nuove edificazioni non entra in contrasto con i disposti del PPR, restando ancorato ad uno stato dei luoghi ed ad una maggiore tutela dello stesso.

In questo senso risulta compatibile con la disciplina del PPR.

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

Direttive

Modifica 1: si tratta di una precisazione normativa di una norma,

tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

comma 5

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

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

ad oggi vigente, che risulta applicabile ad una sola parte delle aree en agricole ricadenti tutte in m.i.10 -In tal senso è del tutto compatibile con la morfologia m.i.10.

Modifica 13: si tratta del riconoscimento di aree di vincolo o tutela che come tale non confliggono con la disciplina della morfologia m.i..10

Modifica 8 si tratta del riconoscimento di un'area agricola speciale Ed3 che appartiene al sistema delle aree agricole risultando quindi compatibile, stante anche la localizzazione prossima alla morfologia m.i.5 con le indicazioni del PPR.

Modifica 17 si tratta di una modifica che sottende alla trasformazione di area agricola portandola a supportare il sistema insediativo urbano con una nuova area per servizi a parcheggio presso frazione Buratto inf.

In entrambi i casi tali modifiche per ragioni diverse sono non diversamente collocabili ed in ogni caso non prevedono per funzione (17) o per normativa (8) la presenza di nuove costruzioni. Tali caratterizzazioni fanno parte delle scelte del comune per rendere compatibili gli spazi sottratti al territorio rurale.

Art. 42. Rete di connessione paesaggistica

Il territorio Comunale è interessato da:

- Aree Agricole a connettività diffusa (nella parte meridionale a sud del concentrico
- Nodi principali (Parco della Vauda) e contesi dei nodi (area posta a sud del Parco sino alla concorrenza con il concentrico)
- Contesto periurbano di rilevanza locale che individua ideogrammaticamente una vasta fascia in direzione nord-ovest-sud-est che raccoglie i comuni di sponda sx della Stura di Lanzo

Indirizzi comma 8

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

comma 9

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

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva

Le modifiche della Variante in relazione alle trasformazioni introdotte sono nella totalità non pertinenti e/o non presentano interferenze con la disciplina dell'art 42 del PPR.

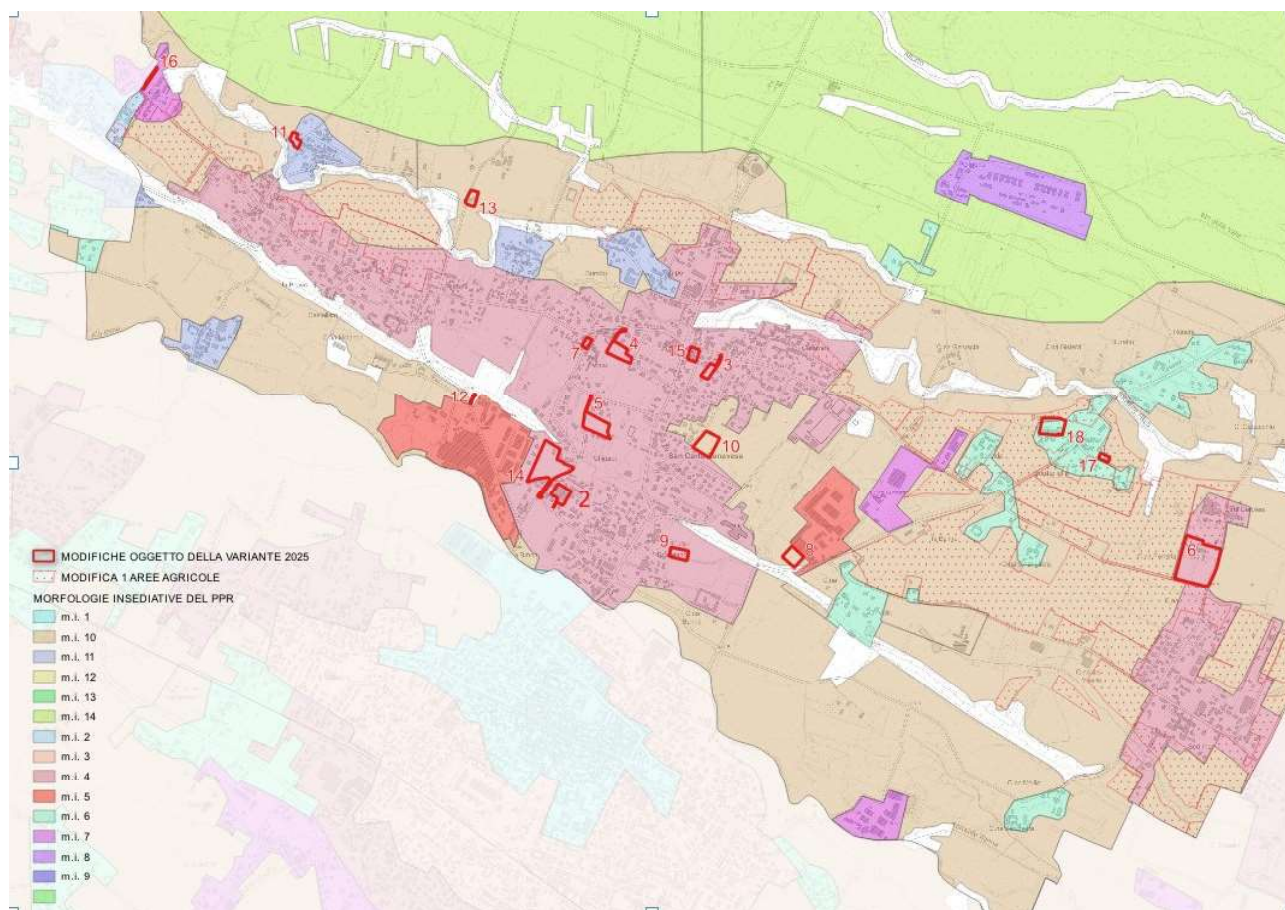
tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

competenza, definiscono azioni finalizzate a:

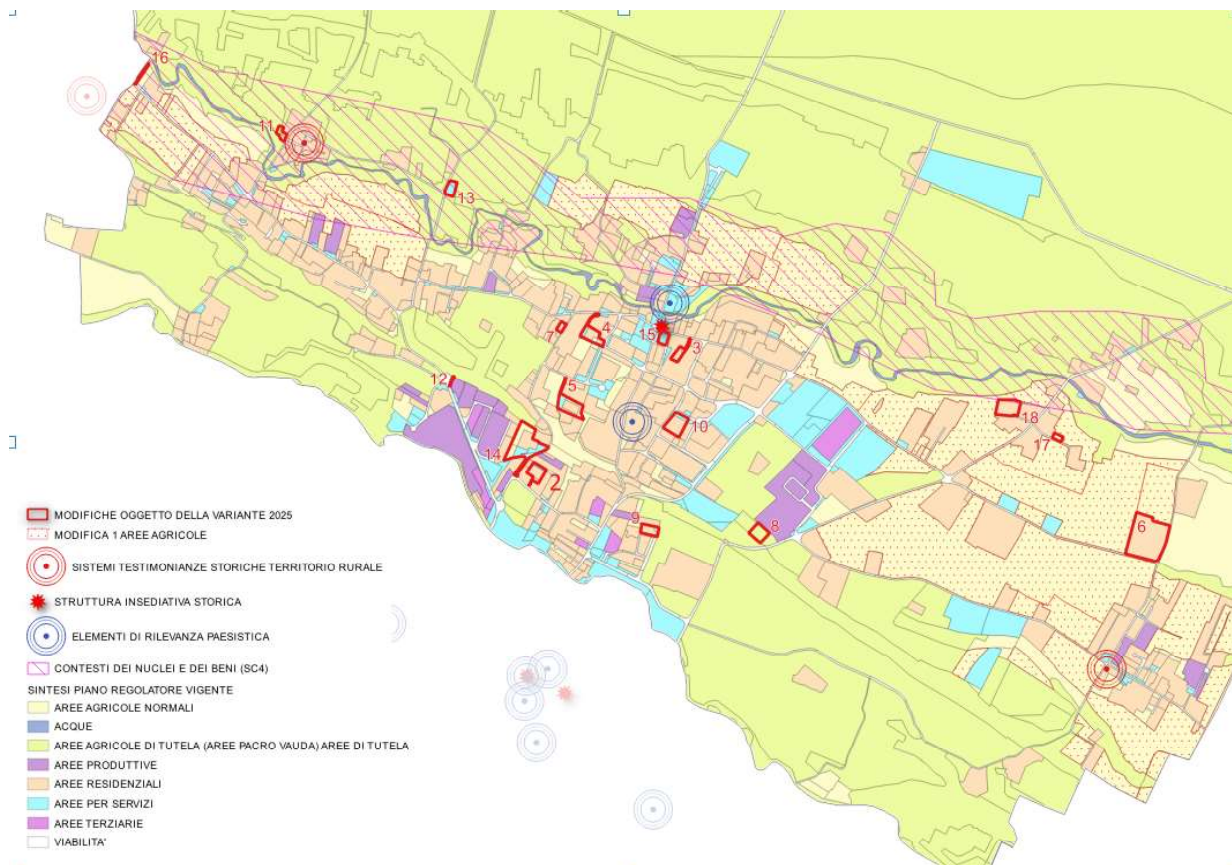
- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di interscambiabilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Complessivamente la Variante parziale è coerente e compatibile con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

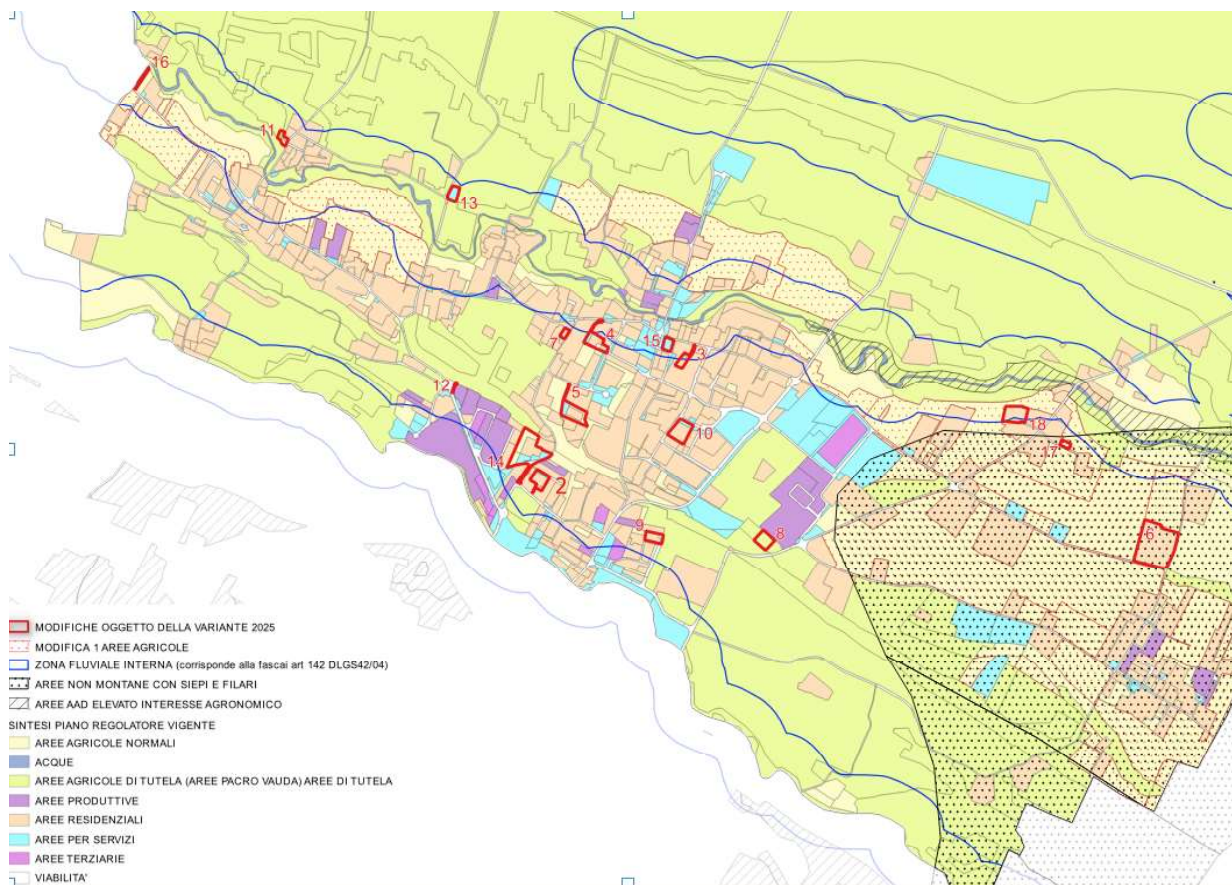
Seguono alcune immagini relative al confronto effettivo tra le aree di modifica e le diverse componenti previste dal PPR.



Morfologie insediative e modifiche della Variante



Componenti storiche e percettive e modifiche della Variante



Componenti naturalistiche e modifiche della Variante

6.3 PTC - Piano Territoriale di Coordinamento di Città Metropolitana di Torino

Il Piano Territoriale di Coordinamento –PTC, strumento urbanistico di livello provinciale, adottato nel 1999 è stato approvato in via definitiva dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 L.R. 56/77 con D.C.R. n. 291-26243 in data 1/08/2003. In anni più recenti la Provincia ha revisionato il PTC con la Variante PTC/2 approvata dalla Regione nel luglio 2011 con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759.

E' stato avviato nel 2019 il **Piano territoriale generale metropolitano (PTGM)**, strumento di pianificazione per il governo del territorio delle aree metropolitane, con il Progetto Preliminare adottato fine 2022. Alla fine del suo iter sostituirà integralmente il PTC2 in vigore a tutti gli effetti ad oggi. Si rapporta con il PMS21-23 e con il PUMS sostanziandone e territorializzandone le indicazioni strategiche.

La verifica di compatibilità verrà comunque effettuata rispetto allo strumento vigente ovvero il PTC/2.

Il PRG è stato adeguato al PTCP/2 in sede di Variante generale. Si è quindi operata in questa sede la verifica della compatibilità con il PTC/2 in vigore rispetto alle sole previsioni introdotte dalla Variante che modificano le previsioni vigenti, previsioni che sono state giudicate compatibili ed approvate in sede di Variante generale.

Le aree di Variante, di cui all'elenco del precedente capitolo 3.2, che modificano le previsioni in essere del PRG introducendo scelte diverse in termini di destinazioni, parametri urbanistici e/o livelli di tutela e che rilevano rispetto alle indicazioni dello strumento sovraordinato del PTC/2 sono le seguenti :

Modifica 17 e 11 (parte) : le due modifiche che prevedono dei nuovi interessamenti di aree al momento libere di fatto e di diritto ovvero ricadenti tra le aree che la variante generale aveva annoverato tra le 'aree libere' di cui all'art 16 del PTC2, invece che tra le aree di transizione.

In tal senso vanno sottolineati due aspetti che vengono considerati anche dalla normativa del PTC2 all'art 16 c.4 ove le definisce come : *'4. 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'*.

Analogamente occorre considerare l'art 17 c.5 *'Salve restando le disposizioni di legge in tema di edificabilità nel territorio agricolo con particolare riguardo a quanto consentito dall'art. 25 della L.R. 5/12/1977, n.56, nonché le statuizioni in materia dei Piani Regolatori Generali vigenti, nelle aree libere non sono consentiti nuovi insediamenti né la nuova edificazione nelle aree non urbanizzate; è peraltro ammessa la realizzazione di opere ed interventi pubblici e di interesse pubblico purché adeguatamente motivate e in assenza di possibili localizzazioni alternative'*.

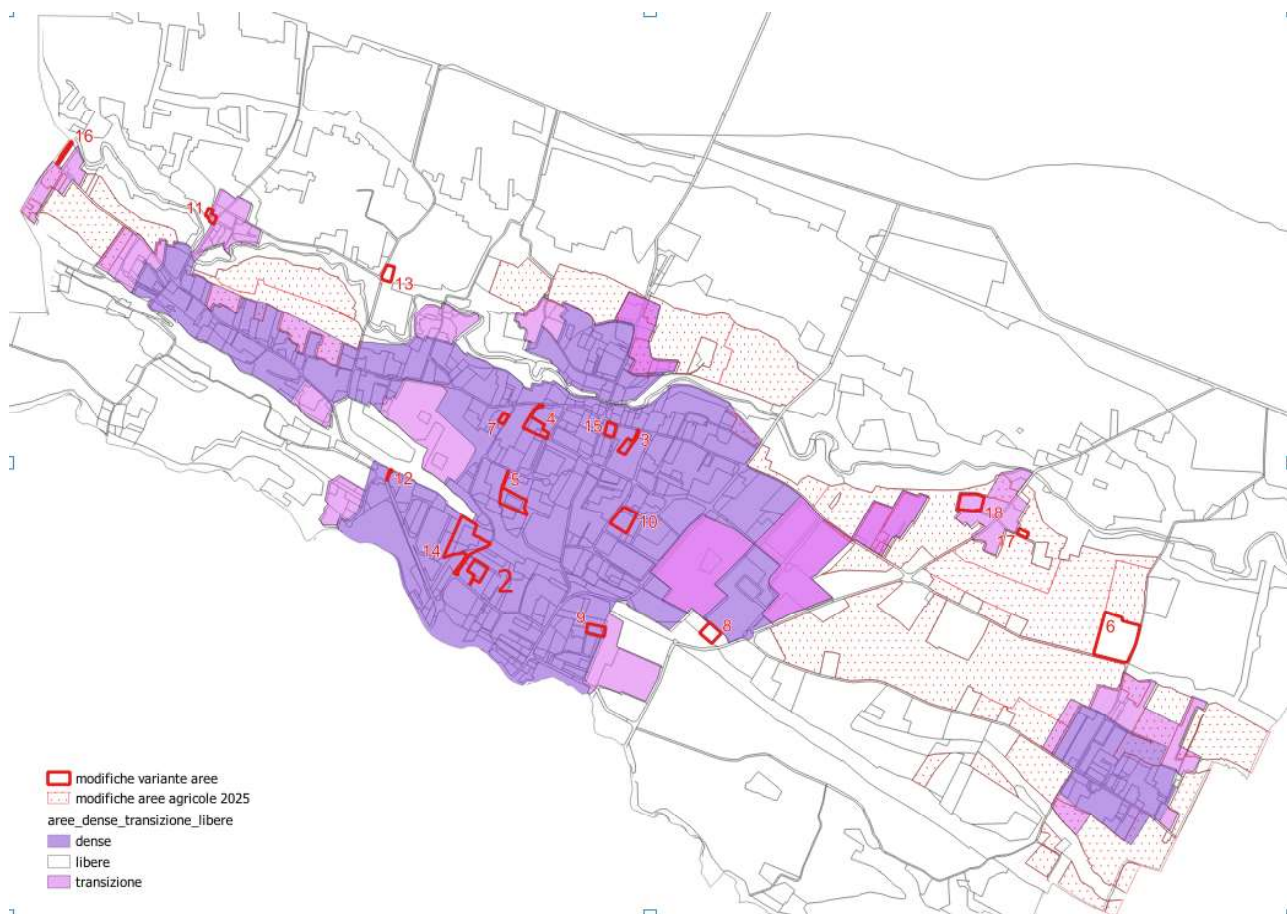
Le due aree e le loro rispettive normative rispondono quindi al disposto del comma 5: entrambe non sono diversamente collocabili, per ragioni diverse; entrambe sono coerenti con la possibilità ammessa dal comma 5 seppure con prospettive diverse in chiave di interesse pubblico sia per la modifica 17 (parcheggio) che per l'area 11 area di interesse comune) .

Modifica 8 e 6: le aree attengono alla modifica puntuale delle funzioni di due aree agricole la prima (8) in coerenza con la tipologia delle aree Ed del PRG vigente (vedi Ed2), mentre la seconda prevede una specifica area En2*in relazione alla contiguità con il sistema insediativo. Entrambe rispondono al precedente art 17 c.5 del PTC2 soprariportato, non prevedendo modifiche di destinazione delle aree né nuove edificazioni, ma ammettendo usi diversi a precisazione di quelli già previsti per le zone agricole.

Modifica 13 si tratta di modifica che attiene solo al riconoscimento di vincoli che quindi risultano compatibile con le aree libere in cui ricadono

Modifica 6, si tratta di una modifica di tipologia di intervento per un insediamento storico presente da sempre nel territorio agricolo che come tale risulta compatibile con le indicazioni del PTC2.

Modifica 16, si tratta di un riconoscimento di una pertinenza senza interventi edilizi che presenta la caratteristica di agganciarsi al consolidato del comune contiguo di Nole ma che di fatto rientra nel concetto sotteso dalle aree libere.



Aree dense, di transizione e libere del PRG vigente

Tutte le restanti aree e/o modifiche della Variante attengono all'insediamento consolidato esistente e costituiscono variazione ininfluente rispetto alle indicazioni generali del PTC2 poiché:

- non introducono nuove aree di PRG che possano indurre consumo di suolo, ma in alcuni casi operano stralci delle previsioni riducendo il consumo previsto,
- non modificano le destinazioni d'uso prevalenti delle aree di PRG,
- non cambiano i parametri urbanistici (se non in riduzione) ma esclusivamente la distribuzione interna delle aree,
- non introducono nuove infrastrutture,

Come tali si ritengono quindi complessivamente compatibili con il PTC2.

Nel complesso quindi, rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino – PTC2, non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.

7. VERIFICA DEL BILANCIO DEI SERVIZI E DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

7.1 Verifica del bilancio delle dotazioni di servizi

Per quanto riguarda il bilancio dei servizi ai fini della presente Variante, si devono verificare le modifiche operate dalle Varianti parziali precedenti in relazione ai disposti dell'art.17 c.5) LUR.

Quindi nel caso specifico, l'unica variante parziale successiva all'approvazione della Variante Generale del 2016 è la VP9/2021, che ha determinato alcune variazioni di seguito riportate.

Tabella di dettaglio della variazione delle aree per servizi e delle aree di Piano introdotte dalla VP10

tipo area		AREE OGGETTO DI MODIFICA DI CUI ALLE RELATIVE SCHEDE								totale
		(2)	(4)	(5)	(9)	(11)	(14)	(15)	(17)	
Fp	parcheggi	205		-900,00	239,00		-680,00		1.250,00	114,00
Fi	istruzione							-1.828,00		-1.828,00
Fva	verde		-515,00		-239,00		-810,00			-1.564,00
Fvs	sport									0,00
Fc	interesse comune					890,00		1.828,00		2.718,00
Fst	serv. per ins. terz.									0,00
Fsp	serv. per ins. prod.									0,00
Ft	imp. tecnologici									0,00
subtotale servizi		205	-515,00	-900,00	0,00	890,00	-1.490,00	0,00	1.250,00	-560,00

A tale scopo, in stretta analogia con quanto operato nell'ambito della Variante generale vigente la verifica degli standard di Piano viene effettuata utilizzando il rapporto volumetrico di 90 mc/ab, e non i 150 mc/ab utilizzati per la reale stima della popolazione insediabile, rispettando altresì le valutazioni che tengono conto sia dell'incidenza dei cosiddetti 'city users' (connesse prevalentemente all'utilizzo delle strutture scolastiche), sia della dotazione attualizzata per le aree a parcheggio e per le aree del sistema del verde e dello sport.

Gli abitanti insediabili sono stati quindi ripresi dalla CIT della Variante generale 2016 pari a 5206 unità, calcolati con il parametro dei 90mc/ab rispetto alle nuove volumetrie previste e rapportati alla riduzione intercorsa con al VP9/2021 che si attestava su 5199 ab.

La tabella riportata alla pagina successiva, che riprende invece i contenuti e l'impostazione di quella allegata alla Relazione Illustrativa del PRG vigente (a cui si rinvia per i relativi confronti), ed aggiornata in base alla VP9/2021 e visualizza i dati dei servizi modificati alla luce della variante proposta e ne illustra la relativa dotazione specifica, sia in termini complessivi, sia in termini disaggregati per ciascuna differente tipologia di area.

In termini complessivi la dotazione di aree per servizi di livello locale ex art.21 della LR56/77 evidenzia una dotazione complessiva ampiamente superiore rispetto ai minimi di legge, incrementata sia in termini assoluti, sia in termini di valore pro-capite rispetto a quanto previsto dalla Variante generale vigente.

In termini disaggregati si può invece osservare quanto segue:

- le dotazioni di aree per servizi di interesse comune e per l'istruzione risultano variare in ragione della modifica di uso del vecchio plesso scolastico centrale, con una dotazione pro-capite prevista che aumenta leggermente rispetto all'attuale previsione di Piano per l'interesse comune e scende in rapporto per l'istruzione, pari rispettivamente a 6,3 mq/ab ed a 4,7 mq/ab. Si tenga presente che nel frattempo (dopo il 2021) si è completato il nuovo plesso scolastico delle elementari che ha razionalizzato e riqualificato la funzionalità scolastica con ampie aree a servizi oltrechè spazi per la didattica. La trasformazione è ancora in corso per quanto riguarda invece il plesso delle medie inferiori;
- la dotazione di aree per il verde pubblico evidenzia invece una sostanziale tenuta della dotazione in quanto seppure ridotte le aree a verde si sono anche diminuiti gli abitanti previsti diventando pari a 20,7 mq/ab restando pari a 18,8 mq/ab;
- la dotazione di aree per parcheggi evidenzia invece un lieve aumento della dotazione attuale in termini assoluti che in termini di dotazione pro-capite attestandosi sul valore di 7,6 mq/ab rispetto ai 6,8 mq/ab del vigente.

Tabella di riepilogo della variazione delle aree per servizi introdotte dalla VP10 rispetto al Piano vigente (VP9)

	art.21 LR56/77 interes. com.	art.21 LR56/77 istruzione	art.21 LR56/77 verde	art.21 LR56/77 parcheggi	art.22 LR56/77 sanitari	art.22 LR56/77 verde	art.21 LR56/77 produttivo	impianti locali	Cimitero
Aree esistenti (mq)	19317	8466	55708	19963	22385	35797	12936	16958	14620
tot aree esistenti (mq)	103454				58182				
standard complessivo art.21 L.R.56/77 (ab esistenti al 2010= 3943 ab)	26,2								
fabbisogni per abitante in mq	5	5	12,5	2,5					
<i>fabbisogno su 3943 ab.</i>	19715	19715	49288	9858					
deficit rispetto alle aree esistenti e agli abitanti esistenti	-398	-11249	6421	10106					
Aree di Piano progetto (mq)	10.318	13.402	41.241	15.420			28291	-693	
totali Piano	29635	21868	96949	35383		37770	41227	16265	14620
	183835				95952				
fabbisogno su 51869 ab previsti dal Piano (VP10/2026)	25945	25945	64863	12973					
	129725								
standard complessivo art.21 L.R.56/77	39,3								
valutazione standard procapite art. 21LR56/77 di Progetto	6,3	4,7	20,7	7,6	4,3	14,2			
valutazione standard procapite art. 21LR56/77 esistente	4,9	2,1	14,1	5,1					

Per quanto riguarda invece la dotazione di aree per servizi di livello sovra locale ex art.22 della LR56/77 si può osservare come la dotazione di aree per strutture sanitarie e socio-assistenziali rimanga invariata, come pure la dotazione di aree per il verde pubblico e lo sport di interesse sovralocale.

Nella tabella seguente viene infine evidenziato il valore di bilancio delle detrazioni/aumenti previsti dalla presente Variante parziale (-789 mq) in relazione al rispetto dei parametri ammessi dalla LUR art 17 c.5), che risulta soddisfatto.

Bilancio standard servizi in relazione all'art 17 comma 5) lettera c) e d)

area oggetto		servizi aggiunti	servizi detratti	saldo
di Variante		(mq)	(mq)	(mq)
saldo varianti pregresse (VP8)		0	0	0
saldo variante VP9		534	-702	-168
saldo variante VP10		4.412	-4.972	-560
saldo complessivo				-728
verifica limite LUR				728<2603
(5206*0,5) = 2603				

In conclusione si può dunque affermare che il bilancio e la verifica degli standard risulta ampiamente coerente con le dotazioni minime previste dalla normativa della LR56/77 art 21 e 22 ed in specifico con i parametri dell'art 17 comma 5.

7.2 Verifica del bilancio della capacità insediativa

Il bilancio della capacità insediativa teorica (calcolato utilizzando l'indice volumetrico abitativo medio di 150 mc/ab) è operato in coerenza con la metodologia del PRG vigente, trattandosi nel presente caso di una Variante parziale che come tale deve applicare parametri e limiti dell'art.17 c.5 della LUR.

In tal senso, non avendo il Comune esaurito nella misura prevista del 70% la Capacità insediativa attualmente prevista, non può operare modifiche al bilancio della stessa.

La capacità insediativa teorica è quindi quella dello strumento in vigore all'ultima variante approvata al PRG vigente dopo la Variante Generale del 2016 cioè la Variante parziale VP9/2021 che in misura minimale (1 ab) ritoccato in diminuzione la CIT.

Bilancio della CIT della presente Variante in relazione all'art 17 comma 5) lettera e)

	volume aggiuntivo	volume detratto	abitanti equivalent
	(mc)	(mc)	(n)
area 14 oggetto di variante		-2000	-13
saldo variante		-1.550	-13
saldo residuo del PRG		-184	-1
varianti pregresse (VP9)			
saldo complessivo		-1.550	-14
CIT PRG vigente (Variante generale)			4706
CIT PRG in variante (VP9)		-2000	4.682

Con la presente variante si opera una riduzione di un'area a PEC (modifica 14) che induce una ulteriore riduzione della CIT per 13 abitanti.

Si conferma invece il bilancio della VP9 per le superfici territoriali e degli indici di edificabilità previsti dal PRG in merito alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive, rispetto alle quali la Variante prevede una riduzione complessiva delle suddette aree pari al -0,6%, ovvero – 2005 mq, nel rispetto quindi del limite previsto di non determinare un incremento superiore al 6%.

La presente Variante riduce di una quantità ininfluente il bilancio complessivo (190 mq di cui alla modifica n.12) . con l'occasione si corregge un refuso nella tabella vigente relativamente alla somma della colonna Variante proposta VP9/2021).

Bilancio delle superfici territoriali e degli indici di edificabilità delle attività produttive , direzionali, commerciali e turistico-ricettive della presente Variante in relazione all'art 17 comma 5) lettera f)

	sigla	PRG vigente (VG7/2015) Sf – (mq)	Variante proposta (VP9/2021) Sf – (mq)	Variazioni VP10/2026
Aree industriali/artigianali in zona propria strutturate	Dps	127000	127000	126810
Aree industriali/artigianali isolate in contesti residenziali	Dpi	70730	68813	68813
Aree industriali/artigianali in aree agricole	Ecp	26200	24195	24195
Aree terziarie consolidate	Dtc	41323	41323	41323
	Dt	22630	22630	22630
Aree terziarie di nuovo impianto	Dt2/2(2)	19100	19100	19100
	Dt2(1)	3539	3539	3539
Totale		310552	306600	306410
variazioni %			-1,3%	1,3%

7.3 Verifica del consumo di suolo

Rispetto alla verifica dell'art 31 del PTR relativamente al consumo di suolo si precisa che in funzione della Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683, i cui contenuti sanciscono le metodologie applicative in relazione alle Varianti di PRG, la situazione delle modifiche previste vede una sola area che costituisce nuovo consumo di suolo ovvero la modifica n.8.

Il consumo di suolo ammesso per il comune di San Carlo Canavese rapportato al dato Regionale di riferimento (Studio sul consumo di suolo 2013-15) è pari al 3% del valore di 189 ha ovvero 5,7 ha sul quinquennio . Siamo ad oggi nel terzo quinquennio dal 2011 (2021-2026).

Le aree che producono variazioni degli usi del suolo sono quelle afferenti le modifiche 4, 5, 8, 14 e 17:

-le modifiche di cui ai punti 4, 5, 14 attengono a riduzioni di aree per servizi a vantaggio dell'ampliamento delle aree edificabili seppure tutte entro i suoli urbani consumati, ricadendo nell'applicazione del disposto normativo ai sensi della DGR/2023.

-la modifica 8 attiene all'individuazione di una specifica area agricola non ricadendo nei disposti della DGR/2023.

-la modifica n.17 attiene all'individuazione di una nuova area per servizi non ricadendo nei disposti della DGR/2023.

-le riduzioni di aree che inducono occupazione di suolo per usi residenziali sono pari a 0,38 ha e sono relative alla modifica 14. Vengono esplicitate nella tabella senza ovviamente operare scomputi.

modifica	CSU ha	CSU Regione	3%	Incidenza CSU variante - %
4 eliminazione del servizio a vantaggio di area residenziale	0,05			
5 riduzione del servizio a vantaggio di area residenziale	0,09			
14- riduzione del servizio a vantaggio di area residenziale	0,149			
<i>riduzioni di aree che determinano consumo di suolo</i>	<i>-0,38</i>			
totale	+0,289	189	5,7	+0,15%<<3%

Come da tabella, ne deriva che il bilancio del consumo di suolo previsto dalla Variante risulta ampiamente coerente con i valori ammessi dall'art 31 del PTR per il quinquennio indicato.