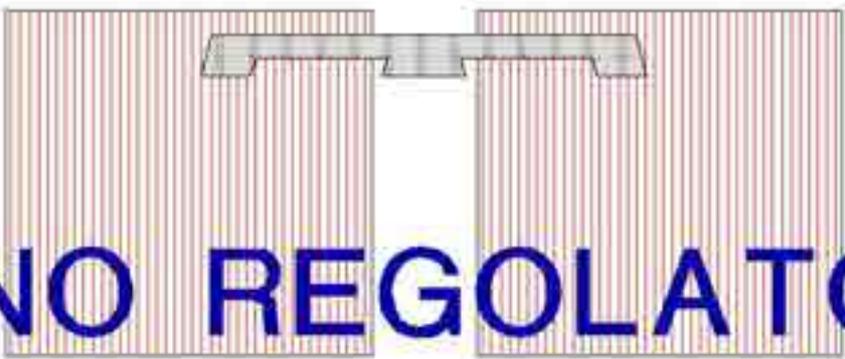


Regione Piemonte  
**COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO**  
Provincia di Cuneo



# **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**



## **R E V I S I O N E**

AI SENSI DEL 1° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Delibero Consiglio Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

**DOCUMENTO TECNICO PRELIMINARE  
V.A.S.**

TAV. **8.2**

Architetto Enrico Rudella





Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

**COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO**

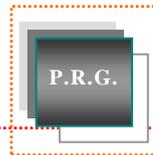
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

2009



## INDICE

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	pag.	3
Quadro normativo di riferimento	pag.	5
Contenuti e metodologia	pag.	8
Indicazioni per la stesura del Rapporto Ambientale	pag.	9
Premessa	pag.	18
Situazione urbanistica comunale	pag.	19
Necessità della Variante	pag.	21
Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale	pag.	23
Confronto generale e locale	pag.	24
Indirizzi e criteri del P.R.G.	pag.	25
Obiettivi del P.R.G.	pag.	26
Inquadramento territoriale	pag.	35
Aree sensibili e criticità	pag.	39
Comparti territoriali	pag.	41
Attività economico produttive	pag.	42
Popolazione Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag.	46
Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R.n.40/98, art.20.	pag.	49
Tavola Obiettivi Ipotesi di Sviluppo scala 1:10.000	pag.	50



## Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

VAS

Il nuovo strumento urbanistico generale, P.R.G.C., di cui il presente documento fa parte integrante, è soggetto al disposto dell'art. 7 c.2 del D.Lgs. 152/2006 con successive modifiche ed integrazioni del D.Lgs. 4/2008, per cui deve essere effettuata una Valutazione Ambientale Strategica, anche ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9.6.2008.

La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS), in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento, è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana.

E' diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, come condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole e quindi come rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e come equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La VAS costituisce quindi un importante strumento di integrazione di valutazioni ambientali nei piani urbanistici, che possono avere significativi effetti sull'ambiente, in quanto garantisce che tali effetti siano presi in considerazione durante la loro elaborazione ed ai fini dell'approvazione.

La pianificazione, anche comunale, si avvale di questo supporto, durante l'iter decisionale, finalizzato a consentire la ricerca e l'esame di alternative sostenibili e soluzioni efficaci dal punto di vista ambientale.

La conseguente verifica delle ipotesi programmatiche, si propone di mediare e di sintetizzare gli obiettivi di sviluppo socio economico con le esigenze di sostenibilità territoriale.

Il procedimento previsto per la VAS comprende la valutazione preventiva degli impatti ambientali, nello svolgimento delle attività normative e amministrative, l'informazione ambientale, le ricadute di pianificazione e programmazione; in pratica si articola in una verifica di assoggettabilità, nell'elaborazione di un rapporto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del P.R.G.C, nel rapporto e negli esiti delle consultazioni, nell'espressione di un parere motivato e infine nell'informazione sulla decisione e sul monitoraggio.

Si tratta di un processo particolarmente complesso che deve partire fin dalla fase iniziale di formazione del piano e che si deve "incrociare" con il suo iter previsto dalla legge urbanistica regionale.

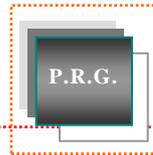
Per l'inizio delle procedure di adozione del Progetto Preliminare del nuovo P.R.G., è quindi opportuno predisporre la Valutazione Ambientale Strategica e avviare fin d'ora le consultazioni sul Documento Tecnico Preliminare.

In relazioni alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, il Documento illustra il contesto programmatico, indica i principali contenuti del Piano e definisce il suo ambito di influenza.

Serve quindi per l'espletamento della fase preliminare (*scoping*), nella quale consultare e definire in contraddittorio, con i soggetti competenti in materia ambientale, interessati dagli effetti ambientali del Piano, oltre che l'autorità regionale preposta alla VAS., i contenuti da inserire nel Rapporto Ambientale.

Per la consultazione è stato ipotizzato, in coerenza alla legislazione di riferimento, di utilizzare apposita trasmissione del Documento, con richiesta di conclusione di tale fase entro sessanta giorni dalla data di presentazione.





## Quadro normativo di riferimento

VAS

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo, riguarda la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e si prefigge come *'obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*, assicurando che, ai sensi della direttiva stessa, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Ai fini della direttiva s'intende:

- ✓ per «*valutazione ambientale*» l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione;
- ✓ per «*rapporto ambientale*» la parte della documentazione del piano o del programma in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.

Lo Stato Italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto a recepire la Direttiva europea mediante il D. Lgs 152/2006 "*Norme in materia ambientale*", che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, il 31/07/2007.

Successivamente con il D. Lgs 4/2008 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*" entrato in vigore il 13/02/2008, ha emanato un nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva stessa rispetto al D. Lgs 152/06, in cui disciplina contenuti e procedimenti della VAS, stabilendo un nuovo regime transitorio, in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, trovano applicazione le norme sempre regionali al momento vigenti in quanto compatibili.

La Regione Piemonte prevede, in una prima fase, una verifica di compatibilità ambientale dello strumento urbanistico, ai sensi della circolare P.G.R. 13 gennaio 2003 n. 1/PET, esplicativa della L.R. 40/98, recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" - Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20 (B.U. n. 4 del 23 gennaio 2003).

La L.R. 40/98, in conformità alle direttive dell'Unione Europea, alla normativa statale ed in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale), disciplina le procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) dei progetti.

In data 9.06.2008, con D.G.R. n. 12-8931, pubblicata sul B.U.R. n. 24/2008 Supplemento Ordinario n.1, la Regione Piemonte definisce che: *Ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 e 52 del Decreto Lgs. n. 152/2006, per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31.07.2007, hanno trovato diretta applicazione le disposizioni statali di recepimento della direttiva comunitaria, atteso che – ai sensi delle predette norme – soltanto quelli iniziati antecedentemente potevano concludersi in conformità alla normativa previgente.*

Pare quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, trovi applicazione l'articolo 20 della L.R. 40/98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la vigente disciplina regionale con le norme statali, la fase procedurale per la VAS del D.Lgs. 04/2008, viene ora ripresa dall'iter definito dal Comune, in raccordo con le procedure urbanistiche di cui all'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77, per valutare un indice ragionato, di raccordo tra i contenuti previsti per la VAS, di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 04/2008, e i contenuti inerenti la previgente Relazione di Compatibilità Ambientale ex L.R. 40/98.

Tale parallela esplicitazione, dell'indice del Rapporto Ambientale, oltrechè permettere di sintonizzare i contenuti delle valutazioni ambientali fino ad oggi considerati, risponde anche all'esigenza di raccordare, ove necessario, le due procedure valutative, tenendo conto in particolare che quella della L.R. 40/98 non è stata ancora ridefinita dalla Regione in base alla nuova legislazione nazionale.

Quindi i criteri posti alla base della VAS sono alla base anche del processo formativo del Piano: la Relazione del PRG è organizzata in modo da consentire di rileggere organicamente il parallelismo tra scelte di piano e sequenza logica della valutazione, come risulta anche dallo schema seguente di raffronto tra Relazione del PRG, indice del Rapporto Ambientale, ex D.Lgs. 04/08, e indice della Relazione di Compatibilità, ex LR40/98.

## 4. Indice “Rapporto ambientale”

<i>Rif. All 1 DLgs.04/2008</i>	<i>Rif. art.20 L.R. 40/98</i>	<i>Contenuti</i>	n.	<i>Rapporto Ambientale</i>
<b>a.</b> Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi generali e del rapporto con altri piani	Contenuti del piano ed obiettivi generali	Introduzione con Contenuti del piano in riferimento agli obiettivi generali che si vogliono raggiungere (1a). Indagine globale sulle possibile modifiche indotte sull'ambiente.	<b>1a</b>	Obbiettivi generali del piano
			<b>1b</b>	Rapporto con la pianificazione sovraordinata
<b>b.</b> Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano	Alternative studiate	Segnalazione dei problemi ambientali rilevanti sul territorio interessato, indipendentemente dall'attuazione del nuovo piano, ma che potrebbero creare interazioni rispetto alle nuove previsioni (1c). (Per problemi ambientali rilevanti si intende la presenza sul territorio comunale di vincoli nazionali e regionali, nonché di situazioni di rischio, di degrado o di incompatibilità tra attività già presenti o da insediare)  Specificazione degli scenari corrispondenti alle alternative previsionali avanzate in sede di prima formazione dello strumento, documentando le motivazioni che hanno indotto alla scelta finale (1e).	<b>1e</b>	Dinamiche e problematiche rilevanti per gli effetti ambientali: evoluzione territoriale in assenza del nuovo PRG
<b>h.</b> Sintesi della ragioni della scelta delle alternative e descrizione della valutazione			<b>1d</b>	Alternative studiate:
<b>c.</b> Caratteristiche ambientali delle aree interessate dal Piano	Descrizione e classificazione del territorio: suddivisione in ambiti omogenei rispetto alle caratteristiche comuni.	Suddivisione del territorio in ambiti omogenei (comparti) per caratteristiche ambientali, del paesaggio, del tessuto costruito e dell'ambiente naturale, destinazione d'uso prevalente, con riferimento a dati già elaborati in indicatori su base provinciale o regionale, per qualificare le interazioni tra ambiente e aree interessate dal piano, con particolare attenzione alle aree oggetto di variazione e che il livello di approfondimento sarà funzionale all'esplicitazione degli obiettivi.	<b>2</b>	Descrizione del territorio e del nuovo piano articolato in Comparti
<b>d.</b> Problematiche ambientali pertinenti al piano con riguardo alle aree di rilevanza ambientale (SIC,ZPS)				
<b>e.</b> Riferimento ad obiettivi di protezione ambientale internazionali o generali	Definizione obiettivi di tutela ambientale e azioni generali per il loro conseguimenti; correlazioni con previsioni di piano	Definizione degli obiettivi di tutela ambientale da raggiungere attraverso il piano e delle azioni generali previste per il loro conseguimento (3a, 3b), sulla base delle potenzialità e delle condizioni degli ambiti individuati oltrechè delle dinamiche in atto e dei loro effetti di medio-lungo periodo sulle modalità di gestione del territorio. Sintesi delle previsioni di piano per ciascun ambito in relazione agli obiettivi definiti; correlazioni tra previsioni ed azioni da compiere per il raggiungimento degli stessi.	<b>3a</b>	Obbiettivi di protezione internazionali di riferimento.
			<b>3b</b>	Azioni in relazione agli obiettivi di piano e agli obiettivi di protezione internazionali, organizzate per temi principali.
<b>f.</b> Possibili effetti significativi sull'ambiente	Analisi degli impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni e bilancio sulla sostenibilità globale	Considerazione delle conseguenze relative all'attuazione delle previsioni mettendo in risalto gli aspetti positivi (conseguimento degli obiettivi) e gli eventuali impatti negativi (elementi ostativi), in relazione alle caratteristiche ambientali precedentemente descritte e agli obiettivi generali di piano (lett. e). Conseguente Bilancio della sostenibilità delle previsioni ed eventuali modifiche delle scelte effettuate, per garantirne l'effettiva compatibilità.	<b>4</b>	Sintesi degli impatti positivi o negativi: esplicitazione degli effetti per ciascun tipo di impatto e loro interrelazioni
<b>i.</b> Misure per il monitoraggio e controllo degli effetti ambientali derivanti dal piano	Verifica previsioni ed eventuali modifiche localizzative	Individuazione delle dinamiche (e gli eventuali siti coinvolti) da sottoporre a monitoraggio durante la fase attuativa del Piano al fine di verificarne gli effetti diretti di livello ambientale nonché l'effettivo perseguimento degli obiettivi di pianificazione .	<b>5</b>	Misure per il monitoraggio e controllo degli effetti ambientali
<b>g.</b> Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente	Indirizzi o prescrizioni normative / misure compensative / quadro sinottico	Evidenza degli indirizzi o prescrizioni contenuti all'interno del testo normativo finalizzati al raggiungimento degli obiettivi sopra definiti, o misure adottate per la minimizzazione degli eventuali impatti negativi. Evidenza delle eventuali modifiche delle previsioni inizialmente avanzate, in caso di bilancio negativo degli impatti (lettera f).	<b>6</b>	Indirizzi o prescrizioni normative finalizzati al raggiungimento degli obiettivi, e misure adottate per la minimizzazione degli ei impatti negativi.
<b>i.</b> sintesi non tecnica	Sintesi dei contenuti		<b>7</b>	Sintesi in linguaggio non tecnico

## Contenuti e metodologia

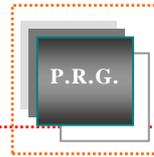
Nel processo di elaborazione del Piano si è di fatto seguito lo stesso processo implicito nelle fasi della VAS: dalla definizione di scelte strategiche, operanti attraverso obiettivi e azioni, alla considerazione dei loro effetti, nei confronti della struttura territoriale e delle matrici ambientali.

Le scelte strategiche si definiscono in norme e zonizzazioni, attraverso un processo iterativo di verifica di diverse possibilità e di scenari alternativi, configurati in base alle soluzioni maggiormente aderenti e meno impattanti rispetto ai requisiti di base:

- ✓ promozione del principio dello sviluppo sostenibile;
- ✓ privilegio delle scelte che favoriscano la qualità piuttosto che la quantità;
- ✓ ricerca di una maggiore equità di trattamento della proprietà fondiaria interessata dall'evoluzione della città;
- ✓ incentivazione della partecipazione alla gestione della cosa pubblica finalizzata alla maggior condivisione possibile delle scelte.

Per garantire l'osservanza dello spirito della norma sono state predisposte le seguenti fasi procedurali per la VAS:

1. *Fase di scoping, quale specificazione dei contenuti da inserire nel rapporto ambientale, espletata con la procedura della Conferenza dei Servizi, attivata dal Comune sulla base del Documento Tecnico Preliminare. Alla conferenza sono state invitate le autorità con competenza in materia ambientale che si devono esprimere sulla portata delle informazioni da inserire nel rapporto ambientale.*
2. *Adozione del Progetto Preliminare di Piano Regolatore, ai sensi dell'art. 15 L.R. 56/77 con contestuale adozione del Rapporto Ambientale, con definizione delle azioni di scelta, delle alternative, delle informazioni necessarie alla conduzione delle operazioni di monitoraggio delle azioni durante l'attuazione del PRG.*
3. *Deposito e pubblicazione ex art. 17 comma 4 L.R. 56/1977 del Progetto Preliminare e contestualmente del Rapporto Ambientale, da inviare per consultazioni altresì alle autorità con competenza in materia ambientale.*
4. *Controdeduzione alle osservazioni, sia di tipo urbanistico che sul rapporto ambientale, contenenti queste ultime eventuali ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Condivisione con le autorità competenti delle osservazioni pervenute e trasmissione in Regione del Progetto Preliminare completo delle stesse al fine dell'espressione del 'giudizio di compatibilità ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006.*
5. *Adeguamento del Rapporto Ambientale con conseguente predisposizione del Progetto Definitivo di Piano Regolatore e sua adozione definitiva ex art. 17 comma 4 L.R. 56/77.*
6. *Trasmissione in Regione Piemonte del Progetto Definitivo di PRG e del Rapporto Ambientale, adeguati per la seguente approvazione Regionale.*



## Indicazioni per la stesura del Rapporto Ambientale

A seguito di parere concorde tra la Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e la Direzione Ambiente, si riporta il contributo regionale in merito alle: ***“Indicazioni per la stesura del Rapporto Ambientale: aspetti ambientali e paesaggistici”***.

Nello specifico presente caso non solo si è dato riscontro ai suggerimenti riportati, ma si è anche utilizzato, tenuto conto dei contenuti della normativa, l'impostazione delle tematiche come articolazione stessa dei titoli da inserire nel Rapporto Ambientale:

- ✓ Contesto normativo e programmatico.
- ✓ Inquadramento territoriale.
- ✓ Inquadramento ambientale paesaggistico: potenzialità, vincoli e criticità.
- ✓ Sistema delle strategie e degli obiettivi generali e specifici del piano, evidenziando quelli prettamente ambientali.
- ✓ Descrizione delle previsioni di piano.
- ✓ Analisi di coerenza esterna.
- ✓ Analisi di coerenza interna.
- ✓ Esiti della partecipazione e consultazione del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale.
- ✓ Valutazione delle alternative.
- ✓ Effetti delle previsioni di piano e misure di mitigazione e compensazione previste.
- ✓ Piano di monitoraggio sulle componenti ambientali e sullo stato di attuazione dello strumento.

L'indice ragionato relativo al Rapporto Ambientale, indicato dal Documento Preliminare per la VAS, definisce i contenuti, le metodologie valutative e le informazioni ambientali che saranno prese in considerazione. Su tale indice si formulano le seguenti precisazioni.

## **Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e Direzione Ambiente - Regione Piemonte.**

*“Si rileva l'opportunità di non limitare il rapporto con la pianificazione ai Piani Territoriali, bensì di estenderlo ad altri strumenti di pianificazione e programmazione relativi a settori ambientali, per esempio il Piano di Tutela delle Acque, il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria e successivi stralci, ecc. Da tale pianificazione settoriale potranno essere desunti obiettivi ambientali adeguati al livello di pianificazione In oggetto.*

*Si ritiene che il riferimento agli obiettivi di protezione ambientale internazionali possa essere adeguato solo se accompagnato dalla definizione degli obiettivi di protezione ambientali di livello nazionale, regionale e provinciale, solo in tal modo è possibile avere un quadro sufficientemente dettagliato affinché le valutazioni di coerenza con le azioni di piano possano avere un reale significato. A seguito della definizione di tali obiettivi ambientali potrà essere fatta un'analisi di coerenza con gli obiettivi e le azioni del piano oggetto di variante.*

*La definizione degli indicatori per il monitoraggio non dovrebbe essere limitata all'individuazione di indicatori dinamici dello stato di fatto, attuazioni e previsioni di piano, ma sarebbe opportuno monitorasse anche le principali componenti ambientali e le possibili criticità individuate dal rapporto ambientale, facendo riferimento a banche dati esistenti di altri enti.*

*Per la definizione del Rapporto ambientale si sottolinea la necessità di utilizzare strumenti e metodologie che garantiscano un adeguato livello scientifico dei ragionamenti e delle conclusioni alle quali si perviene.*

*In generale, rispetto ai possibili approfondimenti da inserire nel RA, si sottolinea la necessità di una approfondita analisi delle compatibilità ambientale (rumore, emissioni in atmosfera, viabilità) tra destinazioni d'uso, in modo da garantire che le nuove previsioni di piano non aggravino o creino ulteriori criticità ambientali; in particolare pare necessario approfondire i rapporti tra destinazioni produttive/commerciali e residenziali, tra residenza e sistema infrastrutturale trasportistico.*

*Si rileva l'opportunità di accompagnare le previsioni delle espansioni residenziali e produttive con un'analisi della situazione dei servizi ambientali esistenti (acquedotti e approvvigionamento idrico, scarichi e depurazione, gestione dei rifiuti, ecc.), al fine di garantirne la compatibilità o le eventuali misure di adeguamento.*

*Le decisioni riguardanti il sistema trasportistico dovrebbero essere accompagnate da analisi che garantiscano l'effettiva adeguatezza della rete proposta nel suo complesso con le esigenze esistenti ed i futuri sviluppi ed espansioni.*

*Il Piano regolatore infine per la viabilità in progetto, che dovrà essere sottoposta a successive fasi di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 40/98, dovrebbe identificare non tracciati precisi, bensì corridoi di dimensioni adeguate al fine di permettere nelle fasi di progettazione di adeguarsi alle esigenze eventualmente individuate in sede di VIA.*

*Riguardo alla componente paesaggio ed in riferimento a nuove previsioni si formulano considerazioni che seguono.*

*Relativamente a tutte le previsioni di piano, si sottolinea l'importanza di adottare scelte di pianificazione che pongano particolare considerazione alla qualità della progettazione ed all'inserimento di tipologie coerenti con i caratteri dei rispettivi contesti di intervento. Si suggerisce pertanto l'approfondimento di norme relative alla realizzazione di tipologie edilizie compatibili con il costruito, con attenzioni all'impianto, ai caratteri ed ai materiali costruttivi, nonché ad eventuali misure di mitigazione degli impatti paesaggistico ambientali.*

*In particolar modo, rispetto ai nuovi insediamenti a carattere residenziale, si richiede di prevedere nelle norme, altezze per i fabbricati coerenti con il tessuto edificato degli ambiti circostanti e di privilegiare la salvaguardia e l'ampliamento delle aree a verde già esistenti. Si propone inoltre di prevedere all'interno dell'apparato normativo degli ambiti destinati a parcheggio, quali elementi di mitigazione, la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone, disposte a macchia e/o a filare e la realizzazione di pavimentazioni permeabili, al fine di garantire un'elevata qualità ambientale delle aree interessate dagli interventi. Si sottolinea infine la necessità di includere nella componente normativa indicazioni circa le modalità di realizzazione delle recinzioni e del verde che consentano di limitare l'impatto determinato dall'inserimento dei nuovi insediamenti residenziali.*

*In merito agli ampliamenti ed alle rilocalizzazioni delle aree produttive si rileva la necessità di pervenire ad una definizione normativa ispirata a criteri di sostenibilità ambientale, ovvero alla realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).*

*Infine, si suggerisce di valutare criticità riguardo alla realizzazione di nuove circonvallazioni stradali, in quanto comportano consumo di suolo agricolo e frammentazione paesaggistica attraverso l'interruzione della continuità visiva delle superfici agricole, favorendo future estensioni delle aree produttive esistenti con la conseguente compromissione di aree periurbane ancora integre ai margini del concentrico.*

*Al riguardo, si sottolinea la necessità di includere nell'apparato normativo indicazioni circa le modalità di mitigazione dell'infrastruttura viaria e di realizzazione dei nuovi interventi di completamento delle aree produttive e residenziali, che consentano di limitare l'impatto determinato dall'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto agricolo.*

## **ARPA – Regione Piemonte**

Nell'ambito della prima fase di consultazione in merito alle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale relativo alla procedura di V.A.S., Arpa fornisce il proprio contributo in qualità di Ente con competenze in materia ambientale.

### ***Osservazioni al documento preliminare***

#### **1) *Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani e programmi.***

*Si ritiene necessario che vengano descritti, oltre ai contenuti del piano (già previsti), gli obiettivi del piano suddivisi in:*

- *generali (o imposti dalla normativa)*
- *specifici del piano*
- *di sostenibilità ambientale*

*Si ritiene inoltre opportuno che vengano inserite e descritte le azioni del piano (che rappresentano il modo con cui si intendono raggiungere gli obiettivi).*

*Nel capitolo "Rapporto con la pianificazione sovraordinata" (analisi di coerenza esterna verticale e orizzontale) si ritiene che debbano essere valutati anche i rapporti con il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria e con il Piano di Tutela delle Acque.*

#### **2) *Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o programma***

*Il Rapporto ambientale deve fornire la caratterizzazione dello stato attuale per le singole matrici ambientali interessate dalle azioni di piano, (suolo, acqua, aria, biodiversità, flora fauna ed ecosistemi, popolazione e salute umana, beni materiali e patrimonio culturale, paesaggio).*

*Per la costruzione dello scenario di riferimento dovrebbe essere descritta l'evoluzione del territorio in attuazione di quanto previsto dal solo PRGC vigente in caso di assenza della nuova pianificazione.*

*Il capitolo relativo allo scenario di riferimento dovrebbe contenere la descrizione dell'evoluzione del territorio e dell'ambiente in applicazione delle sole norme contenute nel piano vigente.*

*L'analisi dello scenario di riferimento dovrebbe mettere in evidenza la proiezione delle ricadute ambientali dovute al piano in vigore. In questo modo le ricadute del nuovo piano dovranno essere confrontate con altre ricadute ambientali comunque inevitabili in quanto già pianificate.*

*Per una più efficace evidenza dei contenuti si raccomanda l'utilizzo di quadri riassuntivi.*

*E' quindi importante una buona analisi del territorio comunale anche per verificare che le previsioni del P.R.G.C. risolvano, almeno in parte, le problematiche presenti sul territorio.*

*Si ricorda infine che la D.G.R. n. 12-8931 del 12-06-2008 invita, al fine di evitare duplicazioni ad utilizzare approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli di pianificazione.*

#### **3) *Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate.***

*Per le aree maggiormente interessate dalle azioni di piano sarebbe preferibile predisporre un'adeguata cartografia in modo da poterle caratterizzare per ambiti omogenei attraverso la consultazione delle banche dati regionali, provinciali e comunali a disposizione (BDIAT dell'Arpa Piemonte, PFT della Regione Piemonte).*

- 4) **Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica (...)**

*Il rapporto dovrà individuare, attraverso la consultazione delle banche dati comunali, provinciali e regionali, le aree sensibili (Aree umide, corridoi ecologici, piccoli lembi di verde, aree di risorgiva, aree di rispetto di pozzi, ecc.) e le eventuali criticità ambientali (siti in bonifica, discariche, cave, raccolta, depurazione e scarico dei reflui, ecc.) descrivendo con adeguato dettaglio lo stato attuale delle matrici che hanno subito gli impatti. Il rapporto dovrà inoltre evidenziare l'estensione cartografica di tali aree ed indicare l'uso attuale del suolo e quello previsto dalla revisione del P.R.G.C..*

- 5) **Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli stati membri, pertinenti al piano o programma e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale.**

- 6) **Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste.**

*Il rapporto ambientale dovrà contenere un capitolo in cui vengano descritte le alternative di piano che devono essere individuate in base ai diversi obiettivi ed azioni previsti. In questo capitolo si svolge la parte importante della valutazione del piano e si devono mettere in evidenza e specificare le motivazioni che hanno indotto ad intraprendere una scelta pianificatoria rispetto ad una alternativa.*

*Si richiede inoltre di descrivere il processo di scelta degli obiettivi e delle azioni e di esplicitare le eventuali difficoltà nell'elaborazione della presente documentazione.*

*Si ritiene necessario l'inserimento di un capitolo relativo **all'analisi di coerenza interna** in cui si mettano in relazione obiettivi ed azioni controllando che gli obiettivi vengano raggiunti. Questa valutazione può essere effettuata mediante la realizzazione di una **MATRICE** che rappresenti, in modo sintetico e chiaro, il sistema delle relazioni esistenti tra **OBIETTIVI** generali, obiettivi di sostenibilità ambientale ed **AZIONI** di piano. In questo modo è possibile controllare che le azioni previste dal piano riescano a raggiungere gli obiettivi prefissati.*

- 7) **Possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi.**

*Il rapporto dovrà presentare con adeguato approfondimento un'analisi di tutti gli impatti sulle componenti ambientali interessate dalle azioni di piano. Tale analisi dovrà, per esigenze di chiarezza e trasparenza, dotarsi di schemi riassuntivi che permettano di verificare per ciascuna azione la tipologia e l'entità dell'impatto.*

*La valutazione degli impatti consente di effettuare la scelta tra le diverse alternative di piano ed è quindi importante, in questo capitolo, entrare nel dettaglio della descrizione degli impatti relativi all'alternativa prescelta.*

**8) Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma.**

*Descritti gli impatti derivanti dall'attuazione del piano, è possibile individuare le misure di mitigazione e compensazione degli effetti del piano. Il rapporto ambientale dovrà esplicitare le eventuali misure che si intendono avviare per limitare e compensare gli impatti negativi previsti. Ciascuna misura individuata dovrà essere specificata con azioni aggiuntive da prevedersi in fase di attuazione del piano stesso. Si rammenta che, anche per queste misure, sarà opportuno prevedere il monitoraggio.*

**9) Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.**

*Si osserva che l'art. 18 del D.Lgs. 4 del 2008 definisce il monitoraggio come fase integrante della Valutazione Ambientale Strategica e pertanto tale aspetto è da ritenersi fondamentale.*

*Per quanto concerne il monitoraggio è necessario avere presente che lo scopo dello stesso consiste nel valutare la rispondenza delle azioni agli obiettivi e nel tenere sotto controllo gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle azioni, al fine di poter apportare le necessarie misure correttive nel corso dell'attuazione del Piano. Nel piano di monitoraggio devono trovare posto indicatori facilmente misurabili, aggiornabili periodicamente, con una frequenza adatta ad evidenziare i cambiamenti nella quantità misurata. Tale monitoraggio deve attuarsi preferibilmente attraverso l'uso di tabelle che mettano in relazione ciascun obiettivo.*

*L'elaborazione del piano di monitoraggio dovrà quindi porre attenzione ai seguenti aspetti:*

- *Per gli indicatori di tipo prestazionale (gli indicatori che controllano che le azioni raggiungano gli obiettivi) sarebbe opportuno inserire una tabella riassuntiva che metta in relazione l'indicatore con l'azione monitorata per controllare che raggiunga l'obiettivo.*
- *Gli indicatori che misurano gli effetti ambientali del piano devono essere sensibili alle azioni di piano e quindi in grado di evidenziare le ricadute ambientali derivanti dalla variazione delle azioni;*
- *Gli indicatori devono essere misurabili in modo tale che da essi si possa dedurre la tendenza positiva o negativa (possibili interventi correttivi); sono quindi da escludere gli indicatori non numerici (si/no);*
- *Per ogni indicatore proposto sarebbe opportuno individuare a quale azione si riferisce in modo da poter meglio valutare le azioni correttive sul piano, in conseguenza del monitoraggio.*

*A titolo di esempio, per monitorare l'obiettivo "individuazione delle priorità nell'assetto infrastrutturale in relazione alla circolazione urbana" e "qualificazione della accessibilità urbana" si potrebbe realizzare un indicatore che valuti la variazione di traffico a seguito della realizzazione della variante della circonvallazione prevista che dovrebbe assicurare un notevole alleggerimento della viabilità locale.*

**10) Sintesi non tecnica**

## **Aspetti di competenza Provinciale**

### Inquinamento atmosferico

*Al riguardo si rammenta la necessità di individuare misure finalizzate alla razionalizzazione, fluidificazione e decongestionamento della circolazione, alla riduzione dell'uso del mezzo di trasporto privato individuale ed a favorire sistemi di trasporto pubblico o alternativo all'auto. E' utile, pertanto, un coordinamento delle politiche urbane rivolte all'ammodernamento della logistica.*

### Scarichi acque reflue

*In relazione ad un incremento potenziale degli insediamenti residenziali e produttivi, occorre tenere in considerazione, per quanto possibile, i contenuti del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. 13/03/2007, n. 117-10731, nonché i provvedimenti di pianificazione emanati dall'Autorità d'Ambito in materia di servizio idrico integrato.*

*In generale, è necessario prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di reti fognarie laddove non siano già presenti e di valutare la compatibilità di quelle esistenti ai carichi idraulici presunti. Laddove ciò non sia possibile, sarebbe necessario prendere in esame altri potenziali interventi per contenere l'impatto ambientale degli scarichi legati ad abitazioni o attività isolate, nonché quelli connessi con le aree produttive. Nella relazione ambientale, occorrerà inoltre effettuare valutazioni sulla sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori, sulla possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche e sulla potenzialità residua dell'impianto di depurazione.*

### Rifiuti

*Nella relazione ambientale si ritiene necessario che vengano affrontati i seguenti punti:*

- *norme ed azioni per la riduzione della produzione dei rifiuti;*
- *disposizioni per una corretta gestione ed avvio a recupero dei rifiuti speciali derivanti da scavi ed attività edilizie (inerti, terre e rocce da scavo), sebbene, in relazione alla tipologia di interventi in progetto nella variante strutturale al PRGC, non si prevedano eccessivi movimenti di terra;*
- *assicurare la presenza di infrastrutture di cui all'art. 4, comma 1 lett. e) della L.R. 24/2002 (isole ecologiche).*

*Si rammenta che nel riassetto urbanistico delle diverse aree comunali, si dovrà provvedere alla pianificazione di aree per la localizzazione dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, facilmente accessibili ai mezzi per la raccolta. Sarebbe inoltre opportuno, laddove possibile, prevedere accorgimenti per limitarne l'impatto visivo.*

### Inquinamento acustico

*Si ritiene necessario procedere ad una verifica della compatibilità acustica del nuovo progetto di PRGC da inserire come parte integrante della relazione ambientale. Si rammenta la necessità di prevedere fasce cuscinetto in relazione ad attuali e futuri insediamenti industriali.*

### Inquinamento elettromagnetico

*E' necessario provvedere alla approvazione del regolamento di installazione impianti radioelettrici ai sensi della L.R. 19/2004 con DCC n. 12 del 20/04/2006.*

### Rischio industriale

*Nel Comune non sono presenti stabilimenti industriali che rientrano nell'applicazione del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., sottoposti agli adempimenti della notifica o del rapporto di sicurezza. Al di là di questo particolare ambito di applicazione della normativa sulla sicurezza industriale è bene che nel rapporto ambientale vengano definite delle linee guida generali per creare le necessarie condizioni di sicurezza e distanza tra le aree produttive e le altre destinazioni d'uso del territorio. A tal fine si può far riferimento al Testo Unico delle norme sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 ed all'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie del D.M. 5 settembre 1994.*

### Siti da bonificare

*Nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare attualmente non vi sono indicazioni che riguardano il Comune. La relazione ambientale deve contenere delle indicazioni sulla gestione dell'eventuale individuazione di zone da bonificare, soprattutto in relazione alle aree di nuova installazione residenziale ed industriale.*

### Sorgenti

*Si segnala che ai sensi del D.P.R.G. 11.12.2006 n. 15/R "Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano"" sono in fase di definizione le aree di salvaguardia, distinte in zone di tutela assoluta e zona di rispetto, dei prelievi da acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianti di acquedotto. Conseguentemente in corrispondenza delle sorgenti rilevate sul territorio potranno essere attuati vincoli e limitazioni d'uso del suolo, finalizzati alla tutela, che dovranno essere recepiti dalla pianificazione urbanistica comunale. Il soggetto che definisce la perimetrazione delle aree di salvaguardia è la Regione Piemonte - Settore Disciplina dei Servizi idrici, mentre il programma di adeguamento delle aree di salvaguardia è redatto dalle Autorità d'Ambito.*

Oltre agli argomenti sopra segnalati, che necessiteranno di approfondimento nella redazione del rapporto ambientale, pare opportuno inoltre richiamare l'attenzione sui seguenti aspetti:

- coordinare a livello intercomunale le politiche urbane, in particolare nelle situazioni di maggior integrazione del sistema insediativo;
- porre attenzione alla tutela dei caratteri distintivi del territorio rurale, alla valorizzazione del patrimonio edilizio e delle risorse ambientali, anche per funzioni non agricole (agriturismo, ecoturismo);
- incentivare la "progettazione sostenibile" (bioedilizia e bioarchitettura) nell'edilizia residenziale pubblica;
- promuovere la certificazione ambientale di aree territoriali ed aziende;
- favorire i processi di accentramento di unità produttive in poli.

## Premessa

I motivi che rendono necessaria una Revisione del Piano Regolatore Generale come **Variante strutturale, generale e sostanziale**, nonché la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione, sono definiti sulla base dell'aggiornamento delle indagini conoscitive della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

Poiché la Variante riguarda l'intero territorio comunale e modifica l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico e normativo, non si applicano i disposti della L.R. 1/07 in merito alla sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle Varianti Strutturali, così come specificato al 3° comma dell'art. 1 della stessa L.R. 1/07, bensì la procedura di cui all'art. 15 L.R. 56/77 in riferimento ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77.

L'Amministrazione, nell'impostazione del processo di definizione del nuovo PRG, si è posta dei criteri informativi generali sulla scorta di quanto desumibile dall'analisi della situazione urbanistica attuale e della valutazione dei fabbisogni riferiti all'arco temporale dei prossimi 10/12 anni, nonché in considerazione del ruolo propositivo che si auspica la cittadinanza intenda svolgere:

- 1) promozione del principio dello sviluppo sostenibile;
- 2) privilegio delle scelte che favoriscano la qualità piuttosto che la quantità;
- 3) ricerca di una maggiore equità di trattamento della proprietà fondiaria interessata dall'evoluzione della città;
- 4) incentivazione della partecipazione alla gestione della cosa pubblica finalizzata alla maggior condivisione possibile delle scelte.

## Situazione urbanistica comunale

Il Comune di Torre S.Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 17-35598 in data 13.06.1994.

Varianti di P.R.G parziali ai sensi del 7° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 41/97 sono state successivamente approvate:

**VP 1/98** in data 18.09.1998, con Delibera Consiglio Comunale n. 37/98, senza variazione della capacità insediativa residenziale, con variazione dei servizi di 0,49 mq./ab. e delle aree produttive con aumento del 4,26%.

**VP 2/00** in data 11.05.2000, con Delibera Consiglio Comunale n. 15/00, che prevedeva: la modifica del perimetro degli strumenti urbanistici esecutivi residenziali per le aree R3a ed R3d, con capacità insediativa invariata; l'aumento ulteriore dell'area produttiva relativamente alla P2a, con incremento complessivo, considerando la prima e la seconda variante parziale, del 5,81% pari a mq. 19.426 sul totale di mq. 333.920; riduzione dei servizi pubblici di mq./ab. 0,49 rispetto alle superfici del P.R.G. ed riduzione anche rispetto alla Variante parziale 2/00 (servizi di P.R.G. mq./ab. 35,43, riduzione ammissibile mq./ab. 34,93, riduzione Variante mq./ab. 34,94).

**VP 3/02** in data 09.05.2002, con Delibera Consiglio Comunale n.18/02, per: la riclassificazione dell'area produttiva P1b, situata lungo la strada provinciale per Cardè in area produttiva P2, a parità di superficie e quindi senza variazione della quantità di aree produttive; il ripristino della destinazione agricola a lato della zona residenziale di completamento R2 lungo la stessa strada provinciale.

**VP 4/03** in data 08.05.2003, con Delibera Consiglio Comunale n.18/03, per: la ripermimetrazione dell'area soggetta a P.E.C. per agevolare la stesura degli strumenti urbanistici esecutivi, senza modifica delle destinazioni e delle quantità delle aree, a parità di volume edificabile; il trasferimento di cubatura edificabile dall'area residenziale di completamento all'area residenziale di nuovo impianto, entro il perimetro del P.E.C.; la trasformazione di area agricola in produttiva di completamento, attraverso l'utilizzo della quota residua di superficie relativa all'incremento massimo del 6% delle aree produttive, e trasferimento di edificabilità da un'area che rimane come superficie complementare ad edificabilità nulla; il trasferimento di parte dell'area residenziale di completamento nell'adiacente area inedificabile; l'eliminazione delle corsie di decelerazione e la formazione di un nuovo accesso sulla strada, per l'adeguamento della realizzazione delle infrastrutture.

**VP 5/04** in data 29.09.2004, con Delibera Consiglio Comunale n. 41/04, per: trasformazione da P.E.C. a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'Art. 49 comma 5°, della L.R. 56/77, per le aree produttive P2a2 e P2e2; individuazione strada perimetrale a nord tra l'abitato ed il cimitero, con innesco sulla rotonda della strada provinciale, spostata a valle; sistemazione accessi al controviale in zona produttiva ed inserimento di una rotonda di svincolo della viabilità, all'inizio dell'attraversamento sulla strada provinciale.

**VP 6/05** in data 09.12.2005, con Delibera Consiglio Comunale n. 19/05. per:

- riordino zona produttiva con riposizionamento di alcune aree per servizi e dei tracciati delle strade interne; definizione di unico P.E.C. con sigla P2cd, con aumento di superficie territoriale e di superficie di servizi; riduzione del rapporto di copertura ammissibile al 47,65% per mantenere inalterata la possibilità edificatoria in zona; inserimento area in perequazione P2cdp per individuazione servizi.
- possibilità di eventuale trasferimento di edificabilità da un'area, interna alla zona P2e1, all'area adiacente P2, per la consistenza residua non ancora realizzata, al fine di una migliore distribuzione delle costruzioni produttive o di servizio nell'insieme dell'ambito.
- specificazione attuativa delle infrastrutture pedonali e ciclabili a margine della strada provinciale nelle zone produttive, come sistemazione uniforme relativa ai tratti delle zone produttive esistenti e di quelle di completamento.
- modifica strada perimetrale a nord tra l'abitato ed il cimitero, con innesto su piazzale di parcheggio a margine della strada provinciale; definizione area di rispetto del cimitero come parcheggio di pertinenza.
- recepimento provvedimento del Sindaco n. 4 anno 2002 di "Riduzione fascia di rispetto cimiteriale", ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 285/1990, a seguito D.C.C. n. 9 in data 21.02.2002, di approvazione, e a seguito della nota dell'A.S.L. 17 in data 14.03.2002 prot. n. 15857P-911/IP; necessità di provvedere all'adeguamento del Cimitero comunale a seguito dell'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale.

Successivamente con [Deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2008, n. 13-9283](#) è stata approvata la **Variante Strutturale di adeguamento del P.R.G. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18/01, che costituisce un quadro di riferimento delle problematiche geomorfologiche ed idrauliche ed un quadro di definizione delle possibili utilizzazioni sostenibili dei suoli.

La Variante ottempera anche a quanto richiesto in **materia commerciale** con la D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, tramite l'adeguamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 4, della L.R. 37/03 e dei **Criteri** precedentemente approvati per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

Individua nel concentrico la zona di insediamento commerciale riconosciuta come Addensamento Storico rilevante A1, ai sensi della art. 13 del D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 a seguito del riconoscimento con l'approvazione dei Criteri comunali D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007.

Il Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, della Regione Piemonte, ha preso atto, archiviando la pratica, della D.C.C. n. 15 del 29.05.2007 di Approvazione dei Criteri ex comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, con nota prot. 8294/171 in data 14.08.07.

## Necessità della Variante

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante generale del P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una variante dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è costatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo, per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

I fase - Orientamento verso un obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo del Piano precedente e renderlo quindi in breve termine operativo, in un passaggio di riflessione e di verifica programmatica. Contribuiscono in questa fase sia l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, sia il recepimento delle Varianti Parziali che hanno concluso una serie di aggiustamenti o di assestamenti in ambito zonale locale.

II fase - Definite quindi le priorità di intervento, predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale che affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi dei **“Progetti Urbani”**, di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida possono diventare programmi di intervento, secondo le necessarie priorità o le improcrastinabili emergenze.



## Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel ---- e della successiva Variante Strutturale del ----, a cui si fa riferimento.

In particolare si ripropongono:

- ▶ le finalità: di un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.
- ▶ i contenuti: sulla valutazione del fabbisogno di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.
- ▶ gli ambiti e i limiti: delle previsioni insediative indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.
- ▶ le indagini preliminari: debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli aggiornamenti alla situazione attuale.
- ▶ il criterio di dimensionamento dei servizi: gli standards specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una ripartizione "in linea di massima". Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

S'intende in sostanza programmare una variante organica, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.

## Confronto generale e locale

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale, in via di realizzazione.

La coerenza del piano con la programmazione e la normativa sovraordinata, con particolare riferimento al settore ambientale, è considerata rispetto:

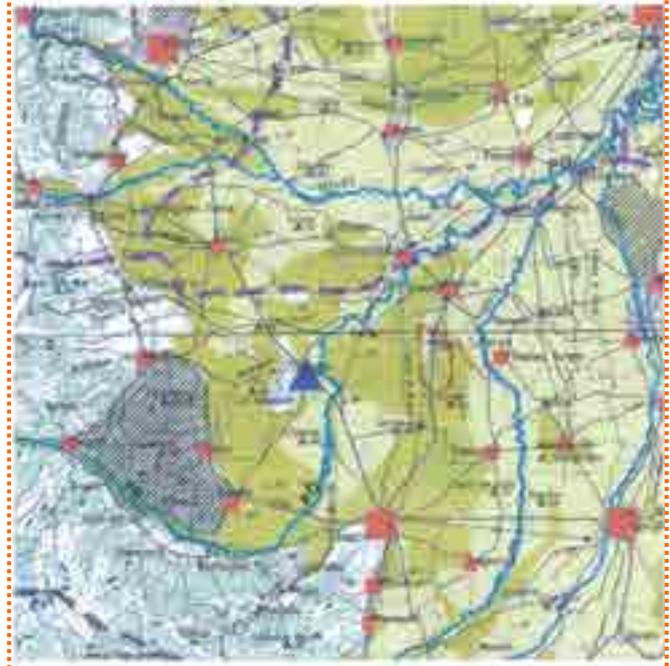
- ❖ alle implicazioni del quadro strategico e alle ricadute e coerenze con le strategie ambientali e di sviluppo del Piano,
- ❖ alle opzioni condizionanti che interessano il territorio comunale.

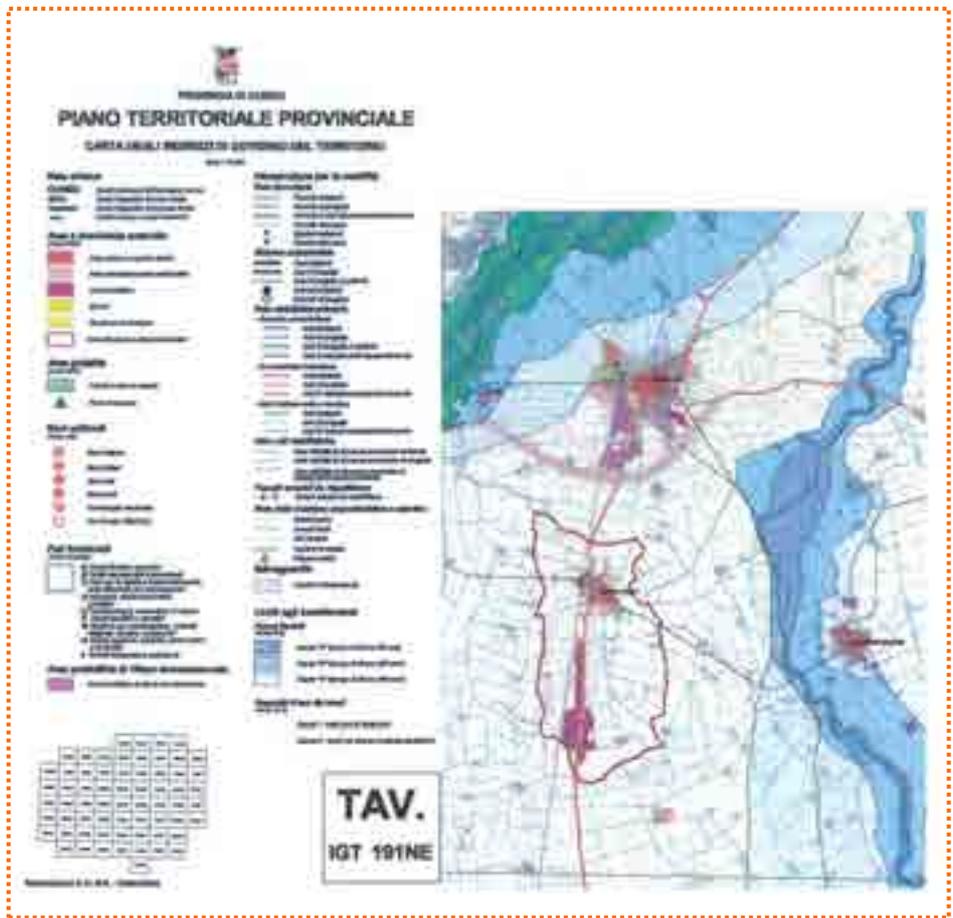
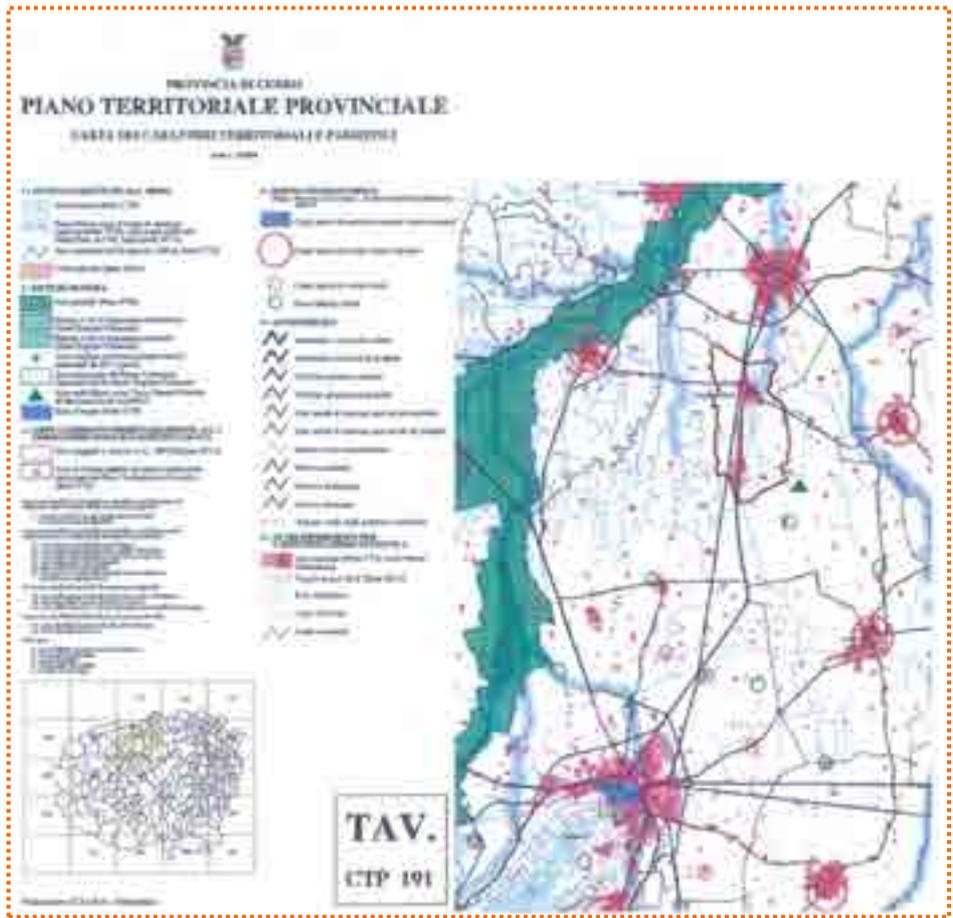
A tali scopi sono stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte del piano i seguenti Piani:

<b>Strumento di riferimento</b>	<b>Livello di interazione con il</b>
<b>PTR</b> - Piano Territoriale Regionale (1)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
<b>PPR</b> - Piano Paesistico Regionale	
<b>PTP</b> - Piano Territoriale Provinciale di Cuneo	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale (in fase di approvazione)
<b>PTA</b> - Piano di Tutela delle Acque regionale (DCR 13/03/2007)	
<b>Piano d'Ambito Gestione Rifiuti</b> autorità d'ambito ATO 4 Cuneo	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di vincolo per la localizzazione delle attività di settore
<b>DPIAE</b> -Documento di programmazione delle Attività Estrattive Regionale	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di indirizzo per la localizzazione delle attività di settore
<b>Piano d'Azione</b> per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di vincolo per la gestione delle attività socio-economiche

(1) il riferimento è per il PTR vigente (1997), ma vengono evidenziati anche gli elementi di rilievo emergenti dai documenti preparatori del PTR e del PPR (piano paesaggistico regionale) in corso di redazione

Piano Territoriale  
Regionale





## Indirizzi e criteri del P.R.G.

Il nuovo strumento urbanistico come Variante al P.R.G. vigente, risulta essere:

- - conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- - adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- - dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIECI anni di validità del Piano:

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- - considerazioni sullo stato di fatto emergente dalle indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- - ruolo che s'intende far assumere al Comune in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- - precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- - significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- - consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

Il Piano Regolatore del Comune di Torre S.Giorgio è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il Piano Regolatore Generale di Torre S.Giorgio intende affrontare una pianificazione rinnovata, con l'obiettivo di una significativa ricerca di qualità ambientale.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la previsione di luoghi, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Ipotesi dei **“Progetti Urbani”**, quindi, coordinati all’interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

- ✓ il miglioramento della qualità ambientale dell’esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell’abitato;
- ✓ il recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l’attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
- ✓ la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio analizzata dal punto di vista pedologico agronomico, e al ruolo produttivo, in relazione alle attività industriali ed artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, al loro immagazzinaggio, conservazione e commercializzazione
- ✓ il riconoscimento dell’attività produttiva con l’individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti anche a conduzione familiare, e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, non tanto per il tessuto edilizio esistente, quanto piuttosto per le aree libere, deriva dall’analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidata, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diradata, comporta l’individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano.

La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l’applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli allineamenti delle vie, il recupero e la riqualificazione degli affacci, con il completamento insediativo e l’arredo urbano.

Nell'area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l'ambientazione dell'insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.

A differenza dei nuclei documentari, ove già s'intuisce l'esistenza, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur discostandosi dalla tipologia isolata mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarietà di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo d'espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso legato anche ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.

## Obiettivi del P.R.G.

In modo specifico il nuovo P. R. G. C. si pone i seguenti **obiettivi principali**:

- **individuazione degli ambiti normativi**:
  - ✓ nucleo di antica formazione centro storico
  - ✓ insediamento consolidato
  - ✓ aree di trasformazione
  - ✓ infrastrutture e servizi
  - ✓ aree funzionali di tutela
  - ✓ aggiornamento della cartografia con quanto realizzato dal P.R.G. vigente
  - ✓ distinzione tra aree residenziali esistenti sature e aree libere di completamento
  - ✓ individuazione cartografica delle aree normative con codici di riferimento e individuazione Strumenti Urbanistici in atto.
  
- **infrastrutture per la viabilità**: organizzazione mediante conferma del percorso della provinciale Cuneo Saluzzo Moretta Torino con la previsione di una nuova circonvallazione nel lato est del capoluogo, con apposite rotonde di smistamento del traffico e con accessi all'abitato qualificati.  
Nello specifico si prevede di:
  - ✓ verificare le alternative possibili e l'attuabilità sostenibile delle opere, sui tracciati in margine alla ferrovia nella ristrettezza degli spazi disponibili o in margine all'abitato verso le aree agricole.
  
- **ambientazione dei collegamenti viari**, dell'attraversamento del centro storico e dell'asse centrale longitudinale con arredo urbano illuminazione idonea, definizione degli ambiti pedonali.  
Nello specifico si prevede di:
  - ✓ completare lo sviluppo di strade interne per evitare inversioni o restringimenti non sicuri
  
- **funzionalità di rispetto per tutte le aree inedificate**: individuazione delle aree paesistiche, boschive e naturalistiche o fasce di protezione dalle infrastrutture; individuazione delle aree funzionali ambientali: pedonali, ciclabili, giardini e verde privato.  
Nello specifico si prevede di:
  - ✓ costituire ampie zone di ambientazione a verde, nelle parti di ingresso all'abitato e alle aree produttive esterne.
  - ✓ contestualizzare una "ripulitura" dei corsi d'acqua delle bealere interessate, con ambientazione al naturale, conservando le alberature di margine.
  - ✓ definire passeggiate e ciclabili attrezzate a parco, rinverdite grazie alla posa di terreno agrario e rinaturalizzate con la piantumazione di alberi di essenze autoctone.

- **servizi**: cura dell'ambientazione e della posizione in funzione all'accessibilità e all'uso collettivo, in aggiunta al semplice soddisfacimento degli standards; reperimento delle zone necessarie per uso pubblico all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli; il verde ed i parcheggi ambientati assumono particolare importanza come distribuzione diffusa di servizi sul territorio, con lo scopo anche di creare delle fasce di protezione tra l'abitato e le aree libere. Verifica ed adeguamento del rapporto residenze e servizi, con il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e prevedibile di attrezzature pubbliche e sociali e con il dimensionamento ottimale dei servizi stessi in funzione di un riequilibrio distributivo. Nello specifico si prevede di:

  - ✓ unificare i servizi di interesse comune e di istruzione nel Centro Storico, riconoscendo una parte di edificato come ambito di uso pubblico ed ampliando le aree libere utilizzabili al margine del campo sportivo fino ad una prevedibile viabilità interna o esterna.
  - ✓ verificare la collocazione catastale del piazzale davanti al cimitero ed ampliamento degli spazi a verde presso la cappella della B. V. delle Grazie, sulla provinciale per Saluzzo.
  - ✓ determina la soluzione di rettifica della strada per Scarnafigi con la progressiva individuazione di servizi all'interno del P.E.C. meridionale.
  - ✓ consentire di realizzare una piazzetta ambientata con la dotazione di servizi specifici per le attività produttive confermate nell'abitato.
  
- **centro storico**: approfondimento dello studio, per definire le tipologie di intervento per il recupero dei fabbricati, in funzione della tutela del contesto ambientale e dei luoghi. Nello specifico si prevede di:

  - ✓ aggiornare la cartografia e degli interventi previsti dove sono stati realizzati recuperi e ristrutturazioni dell'esistente nel periodo di validità del Piano vigente e procedere ad eventuali valutazione dei tipi di intervento ammissibili sulle singole parti dei fabbricati.
  
- **riqualificazione urbana**: riqualificazione e progettazione dedicata per una parte interna all'abitato, in margine al Centro Storico. Nello specifico si prevede di:

  - ✓ sistemare con demolizione e sostituzione l'ambito edificato lungo la via Torre Basse, per consentire un utilizzo adeguato sia per la viabilità sia per il rapporto di tutela tipologica. Il Piano di Recupero prescrive l'impiego di forme tipologie e materiali della tradizione locale per l'accostamento agli edifici del nucleo antico.

- **aree residenziali**: completamento consolidamento delle aree residenziali per ricompattare il tessuto edilizio esistente in funzione di un equilibrato rapporto con i servizi pubblici e con le aree di carattere ambientale, secondo le priorità di: presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, lotti interclusi, superfici collegate a nuclei urbanizzati, ricucitura dei margini sfrangiati dell'abitato. Ripartizione geograficamente equa e ponderata per articolazione urbana: con formazione di luoghi a piazza o a via di incontro, come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso.

Nello specifico si prevede di:

- ✓ rilevare le aree pertinenti all'abitazione, all'interno dell'insediamento consolidato, senza allargature in ambienti tipicamente ed esclusivamente rurali o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

- **piani esecutivi convenzionati**: residenziali, in ambiti di trasformazione, ai margini dell'abitato, che presentano concrete prospettive di realizzabilità e di continuità con i centri complementari del nucleo insediativo principale attraverso una definizione progettuale di luogo.

Nello specifico si prevede di:

- ✓ definire nuove aree per completamento residenziale, che si propongono di continuare l'insediamento esistente, anche in conformità di tipologia costruttiva, orientata ad elementi e materiali della tradizione locale.

Gli interventi previsti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti. Proprio l'integrazione del verde, sia come giardini privati, ma soprattutto come ambientazione delle strade, caratterizza l'area dal punto di vista paesistico.

Subordinati alla formazione di S.U.E., sono definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Pertanto le Norme di Attuazione forniscono indicazioni prescrittive funzionali per l'attuazione, con tipologie edilizie improntate ad una continuità d'insieme secondo un assetto qualitativo di indirizzo.

Il ricorso ad un piano esecutivo convenzionato con un progetto di zona, dove le costruzioni possono essere coordinate nel rapporto tra gli spazi chiusi e aperti, nelle altezze contenute magari articolate, nella gestione dei processi e non solo nelle singole progettazioni, evita il verificarsi del disordine edilizio ed urbanistico, che si determina per una frammentata distribuzione casuale di interventi, anche se contenuti nelle dimensioni,

- **zone produttive**: riconferma delle aree esistenti secondo l'articolazione funzionale delle varie aree artigianali locali, artigianali di industriali, artigianali miste commerciali di vicinato, per un aggiornamento con ridisegno o ridimensionamento di alcune aree già previste a seguito di modifica delle attività. Nello specifico si prevede di:

- ✓ individuare nuove aree di completamento produttivo, sia per utilizzare gli spazi ancora disponibili all'interno dell'insediamento in via di saturazione tra la ferrovia e la provinciale, Cuneo Saluzzo Moretta Torino, sia per continuare, nella parte nord e nella parte sud del territorio, l'utilizzo delle urbanizzazioni già impostate e in adiacenza alle aree previste con analoga destinazione d'uso.

Gli interventi sono realizzabili con piano esecutivo convenzionato, da svilupparsi con caratteristiche di progetto urbano e con un complesso di servizi integrati, atti a ospitare aziende da rilocalizzare o di nuovo insediamento, in posizione strategica e non paesistica al margine dell'abitato, opportunamente mascherati, e dotati di una viabilità interna.

- **aree produttive agricole**: tutela e sviluppo delle coltivazioni compatibili e quindi indispensabili per un equilibrio ambientale del territorio, consolidamento delle attività zootecniche; previsione di recupero degli edifici abbandonati dall'uso agricolo e previsione di relativa normativa.

Nello specifico si prevede di:

- ✓ lasciare continuità di fruizione con l'esterno agricola agli edifici agricoli e ai cascinali in margine all'abitato.

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di **incombenze gestionali**, che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; verde privato e giardini; aree per parco divertimenti e giochi o manifestazioni all'aperto;
- residenza: incentivi per abitazioni nei nuclei documentari o centri cosiddetti storici; diversificazioni tipologiche per luoghi;
- commercio: area per addensamento commerciale e verifica del piano commerciale;
- industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature per mascheramento anche attorno alle aziende esistenti, colori di facciata, tinte delle coperture;
- normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
- aspetti ambientali, non solo del territorio inedificato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un "piano del colore"; recinzioni che permettano una visione panoramica, siepi contenute in altezza, antenne paraboliche con ammissibilità condizionata, serre per coltivazione non fisse e con materiali non degradabili, ricoveri attrezzi agricoli.
- valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
- rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

## Inquadramento territoriale

Il territorio comunale di Torre San Giorgio si estende su di una superficie di Km<sup>2</sup> 5,58 e si caratterizza da un vasto settore di pianura compreso tra i comuni di Scarnafigi a Sud, di Saluzzo ed il Torrente Tèpice ad Ovest, di Moretta a Nord, di Villanova Solaro e Torrente Varaita ad Est; con popolazione di circa 670 si compone di un capoluogo e di alcuni cascinali sparsi.

Le quote altimetriche vanno gradualmente decrescendo da Sud a Nord, passando da un massimo di 270 m slm., presso il confine con Scarnafigi, ad un minimo di 258 m slm. presso il confine con Moretta, posto 3,3 Km più a Nord, con una pendenza media e costante del territorio di circa 0,36%.

Nei cenni storici del Sac. Benigno Bonetto si leggono alcuni passi che illustrano l'evoluzione del paese dal punto di vista insediativo.

*“Nelle campagne, sui confini fra Moretta e Torre S.Giorgio, in regione Prese Alte, fra la Bealera del Molino e la strada provinciale, fu ritrovata una tomba romana con oggetti funerari, propri dell'epoca.”*

*“interessante la mappa del 1740 rispolverata recentemente negli archivi, poiché risultano i seguenti dati:*

- in via Scarnafigi l'esistenza del Castello con ricetto e Cappella, la casa che fu di Perretti Lorenzo, la Cappella di S.Sebastiano e la Cascina Bussino ed una casetta a nord di Gralla: non esistevano altri fabbricati; tutto campi, prati e bosco. Chè se furono rinvenuti qua e là cocci di terraglie domestiche, si deve probabilmente alla temporanea permanenza della gente fuggita davanti alle scorrerie delle bande armate.
- a Torre Basse si nota una sola casetta (quella che ora di Appendino)
- tra via Fornace attuale e il bedale verso il Castello nessuna casa;
- in via Saluzzo a sinistra verso il paese c'era la Cappella della Madonnina – una casa dove abita ora Guglielmo Gribaudo – S.Rocca e la panetteria Dongiovanni;
- una piazza ed orto dove ora ci sono le case d'angolo di Nicolino Giuseppe e Battista.”

*“Non c'è più traccia della costruzione antica (del Castello) ma da una mappa del 1740 si poté individuare il luogo dove sorgeva (la casa che attualmente abita Baianotti Francesco Antonio) e il tracciato che aveva. .... “Il ricetto a poca distanza era un fortilizio dove in tempo di guerra riparavano i vecchi, le donne e i bambini.”*



*“Sembra che il nome primitivo di Cornafame sia venuto dal fatto che, giunte l’ora del pranzo si suonava il corno da qualche rialzo del Castello. Che in seguito sia stato cambiato in Torre S.Giorgio non implica che sorgesse una torre, all’infuori del campanile della chiesa.”*

Il clima è caratteristico della zona pedemontana con escursioni termiche e precipitazioni nei limiti della norma; non soffiano venti di particolare rilievo e quelli predominanti hanno direzione da ovest a est, praticamente dal monte alla pianura.

La conformazione del territorio, la sua collocazione in un’area fertile, coltivabile ed irrigabile, ammettono e favoriscono attività basate essenzialmente sull’agricoltura che, da parecchio tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale.



Negli ultimi anni ha accolto numerose aziende a carattere artigianale, industriale ed anche

commerciale legato alla produttività locale, che ha comportato una pronta e decisa ripresa economica con conseguente assorbimento della numerosa mano d’opera disponibile, sia in loco, sia nei territori vicini.

Ricorrenti sono nella parte vecchia dell’abitato le costruzioni disposte a cortina lungo le vie che creano una continuità architettonica rotta soltanto dai passi carrai che danno accesso ai cortili interni. All’interno degli isolati il tessuto si fa talvolta più frammentario, dalle vie principali si staccano vicoli secondarie più stretti di accesso alle costruzioni più interne.

La parte nuova del paese, costruita dopo gli anni 50, si presenta invece con caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal tessuto originario, in quanto è costituita prevalentemente da fabbricati singoli con cortile o giardino privato.

Un ulteriore polo di attrazione è rappresentato dalla strada provinciale che attraversa nord sud il nuovo abitato, su cui sono state insediate varie attività produttive.

Non sono presenti nel comune le frazioni ma solo cascinali sparsi con vocazione prettamente agricola.

E’ opportuno evidenziare che il Comune di Torre S. Giorgio è inserito nell’elenco dei comuni con classe di rischio totale moderato; l’Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici del Piano di Assetto Idrogeologico, non individua forme di dissesto all’interno del territorio comunale.

La morfologia tendenzialmente sub pianeggiante non presenta evidenti discontinuità morfologiche: le sole eccezioni sono le deboli incisioni del reticolo idrografico più recente, in gran parte modificato ed ampliato per usi irrigui.

La rete idrografica, comprende un reticolo idrografico molto giovane, disposto con direzione da Sud verso Nord in direzione del Fiume Po, profondamente modificato ed implementato da interventi antropici finalizzati ad un uso irriguo e, nel passato, anche produttivo (molini e opifici).

Le principali aste di bacini idrografici che interessano il territorio. sono:



Balera del Molino



Balera del Castello

- ✦ Bealera del Castello: nasce sul confine meridionale con Scarnafigi come linea naturale di drenaggio di numerosi fontanili; trasformata in Canale Cartignana, prosegue nel territorio di Moretta come Canale del Molino.
- ✦ Canale del Molino: è da ritenersi un canale completamente artificiale di derivazione dalla Bealera Cartignana.

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142, risultano soggette a tutela ambientale, per una fascia di 150 metri (ex Legge 431/1985), le sponde della Bealera del Molino (acqua pubblica n.378a).

La Bealera del Molino è sottoposta alle disposizioni del R.D. 25.07.1904, n.523 che prevedono una fascia di rispetto assoluto di metri 4,00 ed una fascia di rispetto inedificabile di metri 10,00 dalla sponda incisa.



## Aree sensibili e criticità

Per gli effetti di qualsivoglia valutazione ambientale occorre considerare preliminarmente la presenza di **aree sensibili**, che per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico documentale, richiedano particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi. Tali situazioni possono in generale essere rappresentate da:

1. Parchi nazionali  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
2. Parchi o altre forme di aree protette regionali  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
3. SIC (Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat")  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
4. ZPS (Zone di Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
5. Galassini (articolo 159, c. 5, D. Lgs 42/04; ex articolo 1-quinquies L. 431/85)  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
6. Beni paesaggistici vincolati ai sensi articoli 140, 141 e 157 D. Lgs. 42/ 04 (ex1497/39)  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
7. Beni paesaggistici vincolati ai sensi articolo 142 D.Lgs. 42/04 (ex 431/85, Galasso)  
*non presenti vincoli nel territorio comunale*
8. Beni culturali vincolati ai sensi articoli 14 e 128 D. Lgs. 42/04 (ex L. 1089/39)  
*puntualmente riconosciuti dal P.R.G.*  
la parrocchiale di S. Giorgio, di patronato della famiglia dell'antico feudatario marchese Solaro del Borgo, la chiesa di S. Rocco di proprietà del comune, che serve ad uso di confraternita, e la chiesetta dedicata alla B. V. delle Grazie, sta all'uscire dall'abitato, sulla via provinciale verso Saluzzo
9. Beni culturali ambientali vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77  
*alcuni già oggetto di riconoscimento da parte del P.R.G. vigente ma organicamente riconsiderati ed aggiornati in occasione di predisposizione del rapporto.*  
vi sono le due sole abitazioni di qualche rilievo: la casa comunale e la casa parrocchiale. L'antico castello di questo luogo, già rovinante, è stato totalmente demolito: una locale tradizione dice che "dagli antichi marchesi di Saluzzo era destinato per la distribuzione del cibo ai volatili ed al selvaggiume, che annidavano nei circostanti boschi, riservati alle loro cacce".

Agli effetti delle valutazioni ambientali e tenendo conto delle ricognizioni di aggiornamento, si assumono come aree sensibili:

- ✓ *il centro storico*
- ✓ *le fasce dei canali*
- ✓ *le zone ove sono presenti beni culturali vincolati o beni ambientali segnalati dal P.R.G..*

Pur tenendo conto che la Variante Generale incide in misura più evidente sulle zone del centro abitato, è utile valutare, seppure in termini sintetici, quali problematiche ambientali si evidenziano maggiormente nei vari comparti in cui è suddiviso il territorio comunale, definendo le loro **criticità**.

**1. Centri storici:**

- ✓ necessità di completare la dotazione del sistema degli accessi veicolari;
- ✓ necessità di completare gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici o privati individuati come luoghi.

**2. Centro abitato:**

- ✓ necessità di qualificazione delle aree di frangia mediante il completamento della struttura viabile e delle necessarie aree di servizi;
- ✓ necessità di assicurare completamenti edilizi evitando disordine e disorganicità al nuovo tessuto residenziale;
- ✓ presenza di edifici e complessi da riconvertire in quanto in contrasto con la prevalente destinazione residenziale;
- ✓ controllo delle attività di trasformazione del suolo con riguardo alla situazione idrogeologica e geologico tecnica.

**3. Territorio agricolo:**

- ✓ necessità di tutela della funzione agricola con contenimento delle attività di trasformazione del territorio, da limitarsi alle strette necessità e privilegiando le aree di frangia dei tessuti già edificati;
- ✓ controllo delle attività di trasformazione con riguardo alla situazione idrogeologica;
- ✓ tutela del patrimonio di interesse storico- ambientale- documentario con verifica e completamento delle individuazioni del Piano.

Va ancora rilevato che sul territorio comunale non esistono industrie a rischio di incidente rilevante e che non sono presenti particolari situazioni di rischio idrogeologico che possano determinare problematiche in qualche modo da tenere in considerazione.

La lettura territoriale della situazione ambientale ed insediativa è organizzata quindi mediante il riconoscimento di comparti territoriali, tendenzialmente omogenei per le loro caratteristiche di fondo, che da un lato permettono il riconoscimento di specificità e dall'altro orientano il processo di pianificazione assurgendo a valore normativo.

I beni culturali e ambientali presenti sul territorio di Torre San Giorgio sono stati individuati con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 24 del 26-6-2003 "catalogo dei beni culturali ed architettonici" che costituisce allegato al vigente regolamento igienico -edilizio.

## Comparti territoriali

### Comparti urbani

- RS **Centro Storico** ..... di valorizzazione del patrimonio culturale e storico
- R **Esistente** ..... di consolidamento saturi a prevalente funzione residenziale
- RN **Nuovo Impianto** ..... di sviluppo urbano e di ridefinizione dei limiti urbani  
in previsione       $RNa = mq. 4.800$   
                                  $RNb = mq. 9.000$
- P **Produttivo** ..... di specializzazione dell'industria e del commercio  
in previsione       $PNa = mq. 28.800$   
                                  $PNb = mq. 40.200$   
                                  $PNc = mq. 15.400$   
                                  $PCd = mq. 20.000$   
                                  $mq. 104.400$
- Superficie produttiva del P.R.G. vigente mq. 428.855  
aumento previsto: 24,34%
- S. **Servizi** ..... come componente diffusa presente nei comparti urbani  
in previsione       $Sd = mq. 7.200$   
                                  $Se = mq. 5.800$   
                                  $Sf = mq. 2.500$

### Comparti extra-urbani:

- H **Agricolo** ..... di attività produttive colturali e zootecniche
- FA **Funzionale Ambientali** . di tutela paesistica o interesse naturalistico diella pianura e collina
- FR **Funzionale di Rispetto** come componente diffusa presente nei comparti extra urbani
- V **Viabilità** ..... come componente infrastrutturale nei comparti extra urbani

## Attività economico produttive

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 716 abitanti censiti in Torre S.Giorgio al 2006, circa il 52% risulta attivo e il 48% risulta non attivo, comprendendo bambini, studenti, pensionati, casalinghe.

Tra la popolazione attiva di persone .....	n. 373
18% .....	è dedito all'agricoltura..... 67
47% .....	all'artigianato e all'industria ..... 175
25% .....	al commercio e al terziario in genere..... 93
10 % .....	ad attività amministrative e di servizio... 38

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi al nuovo P.R.G., compete piuttosto porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirle o frenarla.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: sviluppo ed incremento sviluppo ed incremento dell'attività agricola e zootecnica, con le conseguenti attività indotte, adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio, agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, e miglior assetto insediativo per i nuovi interventi, in aree compatte urbanisticamente definite.

### **Agricoltura e zootecnia.**

Il territorio comunale risulta pianeggiante, con buona situazione agricola ed irrigua, coltivato principalmente a mais, frumento, foraggio e frutteti. Risente di un certo grado di frammentazione dei terreni, con aziende di carattere familiare.

Per quanto riguarda gli addetti esiste il fenomeno della doppia attività (part-time), che investe una certa parte della popolazione attiva, per lo più con una giovane età media.

La produzione del settore, pur col previsto sviluppo delle colture specializzate, associate all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, non fornisce l'entrata determinante nel bilancio economico, in rapporto all'attività artigianale locale di produzione e commercio.

Purtuttavia, muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Revisione del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, è finalizzata alla tutela e al potenziamento delle zone produttive agricole, dei sistemi di coltivazione e di allevamento; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edilizi tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

Il Piano tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

### **Artigianato ed industria.**

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività di tali settori, che si avvale della presenza di aziende artigianali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

La Revisione del P.R.G. pertanto, intende favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturale e di dotazione dei necessari servizi pubblici.

Il fabbisogno deriva non solo da numerosi ampliamenti in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma deriva anche da nuovi insediamenti di attività, che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

Il P.R.G. individua una nuova area produttiva, contigua all'esistente e di dimensioni e caratteristiche costruttive tali da poter mantenere il più possibile inalterata la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

Si considera, nel complesso, l'opportunità di permettere la permanenza di attività in aree già utilizzate o acquisite dalle aziende esistenti, la cui gestione ottimale non comporta modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione, ma nel contempo si provvede ad individuare altre aree produttive, con una certa continuità zonale e una necessaria integrazione strutturale, atte a soddisfare l'incremento della domanda interna ed esterna, secondo i dati rilevati dalle analisi sul tipo di aziende, di attività e di addetti operanti e secondo le richieste localizzative pervenute in sede di indagine.

A livello dimensionale si verificano quindi le previsioni del vecchio P.R.G., in considerazione del fatto che parte delle aree possono già essere ritenute impegnate dalle aziende esistenti per i necessari ampliamenti.

La previsione del fabbisogno con il riferimento alle tipologie insediative di:

aziende grosse:	sup. coperta oltre	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 15.000	add./az.	5
aziende medie:	sup. coperta fino	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 10.000	add./az.	3
aziende piccole:	sup. coperta fino	mq. 2.500	sup. fondiaria	mq. 2.000	add./az.	1/fam.

La previsione del fabbisogno si può sintetizzare, sia in Aree di completamento che in Aree di nuovo impianto.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nei centri abitati, o nell'area centrale di riqualificazione, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

Lo sfruttamento delle risorse naturali del territorio non deve prescindere dai vantaggi che possono derivare alla popolazione locale o alla comunità stessa e non deve procurare danni indiscriminati al patrimonio ambientale e naturale.

## **Commercio.**

L'esercizio delle attività commerciali, di cui al D.Lgs. 114/98, è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006  
**Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;**
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal P.R.G.

Si evidenziano i seguenti addensamenti e localizzazioni:

► **A1) Addensamenti storici rilevanti:**

E' l'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di esercizi di vicinato e servizi e ad alta densità residenziale. Secondo la definizione regionale è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e può non coincidere con il perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel comune di Torre San Giorgio questo addensamento comprende le zone R1 residenziali del centro storico ed è ampliato ad alcune aree contigue R2 residenziali esistenti comprese tra la strada provinciale ed il perimetro del centro storico stesso.

Sono ammesse tipologie distributive: *(tra parentesi i dati di riferimento regionali)*

- di vicinato fino a .....mq. 150 (150)
- medie strutture alimentari e/o miste fino a .....mq. 900 (900)
- medie strutture extra alimentari fino a.....mq. 900 (900)
- medi centri commerciali fino a .....mq. 1.500 (1.500)

► **L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata:**

Non sono state individuate Localizzazioni Urbane L1, ma è possibile il loro riconoscimento in sede di istanza per le autorizzazioni commerciali sulla base dei parametri adottati con i Criteri comunali.

Sono ammesse tipologie distributive: *(tra parentesi i dati di riferimento regionali)*

- di vicinato fino a .....mq. 150 (150)
- medie strutture alimentari e/o miste fino a .....mq. 1.500 (1.500)
- medie strutture extra alimentari fino a.....mq. 1.500 (1.500)
- medi centri commerciali fino a .....mq. 1.500 (1.500)

Il nuovo Piano, pertanto, tende ad un riequilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un potenziamento di parte delle attività esistenti.

La parte commerciale si può articolare secondo la quantificazione e la tipologia derivante dalle indicazioni regionali, in riferimento alla classificazione del comune.

Stretta connessione ed equilibrio quindi di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita ad offerta mista, con la funzione residenziale e con i servizi pubblici integrati, che rappresentano il giusto tessuto per una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative.

## Popolazione

### Determinazione del fabbisogno abitativo previsto

Secondo i dati del Censimento Istat 2001 la popolazione residente al 2001 era di 672 abitanti, con una densità per Km<sup>2</sup>: 124,9 ab.

Numero Famiglie pari a 250 e Numero Abitazioni pari a 289.

Secondo i dati rilevati dalla Regione Piemonte, vengono riportati gli ultimi anni di andamento demografico:

1991: abitanti 659

2001: abitanti 672 (+)

2002: abitanti 676 (+)

2003: abitanti 688 (+)

2004: abitanti 696 (+)

2005: abitanti 692 (-)

2006: abitanti 716 (+)

Nel decennio preso in considerazione si rileva una continua oscillazione demografica per lo più in aumento. Nell'ultimo ventennio (2006 - 1986) la popolazione ha subito un incremento di 77 unità.

Al 31/12/2006 le famiglie risultano essere n. 275, con numero medio di componenti per famiglia 2,66 - 2,80.

FABBISOGNO ABITATIVO				
1	<b>Fabbisogno determinato dall'evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative</b>			
	Alloggi previsti	n.	30	
	Per abitanti			n. 82
2	<b>Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali</b>			
	Alloggi previsti	n.	8	
	Per abitanti			n. 22
3	<b>Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico</b>			
	a Alloggi previsti per attività produttive	n.	6	
	Per Abitanti			n. 16
	b Alloggi previsti per attività turistiche indotte nell'abitato	n.		
	Per Abitanti			n. 0
	c Alloggi previsti in aree turistico residence	n.		
	Per Turisti			n. 0
d	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive alberghiere	n.		
	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive campeggi	n.		n.
4	<b>Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato</b>			
	Alloggi previsti	n.	3	
	Per abitanti			n. 8
5	<b>FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.</b>			
	Alloggi previsti	n.	41	
	Per abitanti / vani			n. 112
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano			
	Composizione media familiare ab./fam.	2,74		
	Composizione media familiare turistica			
6	<b>Previsione insediativa</b>			
	a Abitanti esistenti			n. 761
	b Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato			n. 22
	c Nuovi abitanti relativi ad attività produttive			n. 16
	d Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche			n. 0
	<b>Abitanti previsti: a + b + c</b>			n. 799
e Nuovi turisti			n. 0	
7	<b>Fabbisogno aggiuntivo</b>			
	In aree residenziali e turistiche	all.	41	ab. 112
	In aree produttive (alloggi/aziende)	all.	3	ab. 8
	In volume previsto (ab. X mc. 90 o 120)	mc.	10.111	mc. 13.481

FABBISOGNO SERVIZI						
Abitanti residenti e previsti						799
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale						1.260
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	5.400	3.360	18.360	11.920	39.040
Mq./ab. Capacità ins.	<b>1.260</b>	4,29	2,67	14,57	9,46	30,98
Standard minimo	mq./ab.	4,50	2,00	9,00	2,50	18,00
Fabbisogno minimo	mq.	5.670	2.520	11.340	3.150	22.680
Differenza	mq.	-270	840	7.020	8.770	16.360



## Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R.n.40/98, art.20.

Verifiche di compatibilità

Sulla base delle informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale, nelle delibere di adozione e di approvazione sarà esplicitato il rispetto dei disposti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98 e nella procedura di pubblicazione delle stesse è chiaramente esplicitata l'opportunità, da parte di qualunque soggetto, di formulare osservazioni anche in ordine alla compatibilità ambientale delle scelte di Variante.

Dal punto di vista ambientale e sulla base della Circolare Regionale 13.01.2003 n. 1/PET, si rende necessaria una valutazione di "contesto" dei contenuti del Piano, evidenziando che questi attengono in massima parte alla precisazione di alcuni aspetti funzionali di sviluppo insediativo, sia residenziale, che produttivo, che di servizi pubblici.

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si configura come obiettivo preliminare.

Le previsioni di trasformazione privilegiano interventi di completamento in aree già urbanizzate e collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza eccessive allargature in ambienti rurali o naturali o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

I nuovi insediamenti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti.

Una qualche particolarità può invece rivestire il paesaggio e l'ambiente urbano e rurale, in quanto anche piccole trasformazioni possono incidere nella valutazione della compatibilità ambientale.

Particolare attenzione nelle scelte propedeutiche alla formazione del Piano è rivolta alle indagini geologiche che determinano le linee guida della tutela ambientale ecologica, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare.

Le azioni generali previste per il conseguimento dell'obiettivo di un controllo qualitativo degli insediamenti, si esprimono principalmente in specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici), che subordinano gli interventi ad un maggior controllo.

Il P.R.G. puntualizza le prescrizioni di assetto qualitativo, che si attuano secondo caratteri funzionali, formali e materiali, per la considerazione delle preesistenze e dell'intorno nonché per la realizzazione di un progetto definito con connotati ambientali e tipologici coordinati per l'intero ambito individuato.

Il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo che si attua secondo: caratteri funzionali, caratteri formali, caratteri materiali.

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali. Essi sono:

- interpretazione e definizione progettuale di luogo o di ambiti di riqualificazione;
- apparato decorativo, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
- valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno;
- realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi. Esse sono:

- uso di materiali delle tradizioni locali;
- uso di colori delle tradizioni locali;
- esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
- considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
- definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
- sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

## **Sintesi dei contenuti.**

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi devono essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Lo strumento urbanistico della presente Revisione, per una progettazione così intesa, individua i criteri generali di riferimento per l'attuazione delle previsioni.

- ★ Adeguate conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio: la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente pianeggiante compromesso, con dislivelli naturali contenuti, con previsione di riqualificazione dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.
- ★ Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.: gli interventi devono ricadere interamente in classe geologicamente idonea e dove non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.
- ★ Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili: contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista, recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.
- ★ Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche: non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- ★ Compatibilità ecologica: gli insediamenti devono mantenere l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra la coltivazione, le zone boschive e i volumi esistenti devono permettere di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; si prescrive l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.
- ★ Compatibilità visuale: le opere devono avere una bassa incidenza rispetto agli angoli visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; le altezze devono essere limitate, in modo da non eccedere quelle dell'intorno realizzandosi in quote di limitata percezione visiva.

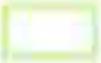
- ★ Localizzazioni alternative: lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio per identificare le zone che subirebbero danno inferiore, devono determinare come siti preferenziali, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato, in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento o i siti sulle direttrici viarie già compromesse, che non contemplano l'esistenza di ambiti di valore naturalistico ecologico.
- ★ L'opzione di non intervento deve essere considerata nella sostenibilità per migliorare lo stato dei luoghi.
- ★ Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali: la progettazione attuativa deve rispettare criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte; l'aspetto formale degli edifici e dei manufatti deve essere coerente con il contesto, evitando in ogni caso scelte di pura imitazione o soluzioni di "travestimento" delle tipologie tradizionali presenti o meno, all'interno dell'ambito considerato, ai fini di non determinare la compresenza di elementi appartenenti a tradizioni differenti.
- ★ Integrazione nel contesto: la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione) per realizzare l'integrazione delle opere con il contesto; l'area non edificata deve essere considerata parte integrante del progetto e per essa deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessive geometricità e soluzioni cromaticamente non compatibili.
- ★ Compensazione: data la compresenza di attività agricole e di verde naturale nell'intorno è necessario prevedere interventi complementari di compensazione ove non vi sia interferenza delle trasformazioni con la qualità ambientale.





REVISIONE P.R.G.  
 Obiettivi ipotesi di sviluppo  
 scala 1:10000  
 Torre San Giorgio

Legenda

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | 1) Alternative di Tracciati di Circonvallazione           |  | 6) Residenziale di completamento: a,b                      |
|  | 2) Verifica di Viabilità Interna                          |  | 7) Area di Riqualificazione                                |
|  | 3) Aree Funzionali Ambientali o di Rispetto               |  | 9) Produttivo  |
|  | 4) Servizi Confermati: a-SP, b-SV                         |  | 10) Produttivo di completamento: a, b, c                   |
|  | 5) Servizi in Previsione: a-SA, b-SG, c-SV/SP, d-SV, e-SV |  | 11) Agricolo inedificabile                                 |
|  | 6) Residenziale   |  | 12) Ripetitore antenna telefono e area per recupero inerti |

