



## COMUNE DI LAGNASCO

# PIANO REGOLATORE GENERALE 2013

(art. 15, L.R. 56/77 e s. m. ed i.)

## RELAZIONE

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATA CON	D.C. NR.	27	DEL	12/11/2013
INTEGRAZIONI ADOTTATE CON	D.C. NR.	2	DEL	06/02/2014
PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	6	DEL	13/04/2015
PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATA CON	D.G. NR.	1	DEL	15/01/2016
<b>PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>26</b>	<b>DEL</b>	<b>04/11/2016</b>

### Sindaco:

Ernesto TESTA

### Segretario Comunale:

Dr. Corrado PAROLA

### Responsabile del Procedimento:

Geom. Eleonora ROSSO

## PROGETTO

### Direttore tecnico

Arch. Alberto BOCCACCI

### Progettista

Arch. Fabio GALLO

## INDICE

### PARTE PRIMA

1. PREMESSA .....	pag.	2
2. LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	“	3
3. GLI OBIETTIVI DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.....	“	4
4. LE ANALISI CONDOTTE .....	“	6
5. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	“	7
6. VERIFICHE ED ELEMENTI QUANTITATIVI.....	“	10
7. COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE.....	“	24

### PARTE SECONDA

1. PROCEDIMENTO ESPLETATO PER L'ADOZIONE DEL PRO- GETTO PRELIMINARE .....	“	29
2. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE.....	“	30
3. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DEI CONTRIBUTI AGLI EFFETTI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE .....	“	31
4. MODIFICHE APPORTATE ALLA PROPOSTA TECNICA.....	“	44
5. ADEGUAMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE .....	“	46
6. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA.....	“	47
7. ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G. ....	“	49

Allegati.....	pag.	52
---------------	------	----

### PARTE TERZA

1. LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO: PRE- MESSA .....	“	64
2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRE- LIMINARE.....	“	65

3. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE ....“	65
4. MODIFICHE INTRODOTTE NELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO ESECUTIVO .....	69
5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.....“	69

#### PARTE QUARTA

1. PROGETTO DEFINITIVO: PREMESSA.....“	76
2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE IN SEDE DI SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....	78
3. VALUTAZIONE DEI RILEVI E PROPOSTE PRESENTATI IN II° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE “ .....	78
4. MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO.....“	81
5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.....“	81

## **PARTE PRIMA**

### **1. PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Lagnasco nell'anno 2012 ha avviato un programma di analisi conoscitive relative al proprio territorio finalizzate alla revisione dello strumento urbanistico vigente.

Ciò muove dalla valutazione che l'attuale Piano Regolatore necessiti di un completo aggiornamento sia perché ha sostanzialmente esaurito le proprie previsioni, sia perché risulta ormai inadeguato rispetto al quadro normativo che nel frattempo si è consolidato, sia perché, infine, sussistono numerosi obblighi di adeguamento a piani e disposizioni sovraordinati ai quali occorre ottemperare.

Nel corso delle fasi di analisi e di predisposizione delle nuove ipotesi pianificatorie si è intanto definito, a livello regionale, il nuovo quadro legislativo di riferimento da tempo atteso. Il Consiglio Regionale ha infatti approvato in data 25.3.2013 la L.R. nr. 3 ("Modifiche alla Legge regionale 5.12.77 n. 56 – tutela ed uso del suolo – e ad altre disposizioni regionali in materia urbanistica ed edilizia") e in data 12.8.2013 la L.R. n. 17 con la quale si apportano alla L.R. 3/2013 nuove modifiche conseguenti ai rilievi formulati dal Presidente del Consiglio dei Ministri avanti la Corte Costituzionale.

Nella sua nuova edizione la L.R. 56/77 presenta numerose e sostanziali novità rispetto ai contenuti ed al procedimento di approvazione dei P.R.G. e delle loro varianti: ciò che fondamentale cambia, per quanto attiene al nostro caso, è l'estensione anche a nuovi piani o varianti generali della pratica delle conferenze di copianificazione che sovraintendono alla formazione del piano che poi viene approvato dal Comune anziché dalla Regione.

Quanto dunque l'Amministrazione si appresta a fare è una "variante generale" al P.R.G. come definita dall'art. 17, 3° comma, della L.R. 56/77 e s.m. ed i., seguendo le procedure disciplinate dall'art. 15 della stessa Legge regionale.

## **2. LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Il Comune di Lagnasco è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 45-44286 del 30.05.85. Tale piano è stato nel tempo modificato da alcune varianti sia di natura strutturale che parziale.

L'ultima variante strutturale è la IV approvata con D.G.R. n. 6 – 22542 del 29.09.97. Le ultime due varianti parziali, relative, la prima alla localizzazione della nuova sede municipale, con riconversione e riqualificazione della vecchia, e la seconda al riordino con adeguamento allo stato di fatto di alcune realtà produttive, sono state rispettivamente approvate con d.c. 22 dell'11.09.2012 e d.c. 31 del 27.12.2012.

### **3. GLI OBIETTIVI DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO**

Come già accennato, la Variante -che convenzionalmente chiameremo P.R.G. 2013- intende riformulare il quadro di programmazione urbanistica relativo all'intero territorio di Lagnasco per il soddisfacimento dei fabbisogni connessi allo sviluppo sociale ed economico locale.

A tale fine si individuano gli interventi strutturali ed infrastrutturali ritenuti necessari, all'interno di un riferimento temporale decennale, nel settore dei servizi, della residenza e delle attività produttive.

Le scelte di piano si ispirano a principi di sussidiarietà, di perequazione urbanistica e di sostenibilità ambientale.

Per tale ultimo aspetto le scelte di piano si fondano sulla massima attenzione alla tutela dei caratteri fisico – ambientali e storico – culturali distintivi del territorio di Lagnasco e propongono una disciplina attiva in tal senso.

Il P.R.G. 2013 intende inoltre adeguarsi a:

- il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24.5.01 ed entrato in vigore con la pubblicazione sulla G.U. in data 8.8.01. Parallelamente il Piano ottempera ai disposti della circolare regionale P.R.G. n. 7/LAP dell'8.5.96 e successiva Nota tecnica Esplicativa del dicembre 1999;
- la normativa in materia di sismica;
- il P.T.C.P. (Piano territoriale di coordinamento Provinciale) approvato con D.C.R. n. 241 – 8817 del 24.2.09
- il D. Lgs. 114/98 ed alla D.C.R. n. 191 – 43016 del 20.11.2012 entrata in vigore il 6.12.2012 relativamente alle nuove disposizioni sul commercio al dettaglio ;
- la L.R. 19/99 che obbliga i Comuni a dotarsi di Regolamento edilizio (R.E.) e successivamente ad adeguare le norme di attuazione del P.R.G. ai parametri ed agli indici del R.E.

Come richiesto dal D. Lgs. 152/06 e s.m. nonché dalla Legge Urbanistica regionale, il P.R.G. 2013 è assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) il cui procedimento si svolge in modo integrato con le procedure previste dall'art. 15 della Legge Urbanistica regionale.

Si sottolinea infine che il P.R.G. 2013 conforma i propri contenuti a:

- La L.R. 52/2000 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico) che impone verifiche delle scelte urbanistiche rispetto alla classificazione acustica di cui il Comune si è dotato;

- Il D.P.R. 380/01 e s.m. (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- Il D.P.R. 327/01 e s.m. (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

#### **4. LE ANALISI CONDOTTE**

Al fine di disporre di un quadro conoscitivo sufficientemente completo al quale riferire gli elementi di progetto, si è proceduto attraverso una preliminare fase di analisi i cui risultati sono illustrati nelle tavole contraddistinte con la lettera A.

I tematismi indagati riguardano la struttura fisica (v. tav. 7 e 9), la struttura insediativa (v. tav. 4,5,6,7 e 8), i vincoli, i beni culturali – ambientali e paesaggistici (v. tav. 3, 10, 11).

Attraverso le analisi condotte è stato possibile portare a termine una precisa ricognizione di tutti gli elementi che pongono problematiche di vincolo specifico o di vincolo normativo e quindi disporre della completa rappresentazione di tutti i vincoli che insistono nel territorio comunale.

Allo stesso tempo si è provveduto ad una ricognizione di dettaglio dei beni culturali – ambientali, sia di quelli che derivano da una individuazione sovracomunale, sia di quelli considerati tali in sede locale.

Si è provveduto infine a redigere la perimetrazione dei centri abitati come richiesto dall'art. 12, c.2, punto 5 bis) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.



## **5. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

### **5.1. Assetto delle aree residenziali**

Il Piano prevede una articolazione delle aree residenziali distinguendo quelle di interesse storico - artistico – ambientale (R1); i complessi di vecchio impianto di interesse ambientale (R2); le aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita (R3); le aree di completamento (R4); ed infine le aree di nuovo impianto (R5).

Rispetto al P.R.G. vigente si ridefinisce parzialmente il perimetro del centro storico (R1) escludendo quelle porzioni che non presentano interesse e facendolo coincidere per quanto possibile con le delimitazioni fisiche ben riconoscibili costituite dalla trama viabile esistente.

Per quanto riguarda il tessuto già consolidato, si opera la distinzione tra le zone R2 e R3 a fine di meglio articolare le possibilità di intervento edilizio sui tessuti esistenti e la loro diversa importanza sotto il profilo ambientale.

Il Piano individua poi all'interno dei tessuti esistenti le aree ancora libere e suscettibili di utilizzazione edilizia in quanto prive di connotazioni particolari, sia di carattere tecnico che di carattere ambientale, che ne potrebbero impedire la trasformazione (tali aree erano comunque già edificabili sul P.R.G. vigente).

A questa tipologia di aree è assimilata una piccola zona a sud del concentrico (R4.1) già prevista dallo strumento urbanistico vigente e riconfermata nella sua attuale destinazione per edilizia agevolata e convenzionata in quanto già dotate di S.U.E. approvato.

Relativamente ai fabbisogni futuri il Piano individua infine un'unica nuova zona di espansione (R5.1). Come si può facilmente intuire dalla cartografia di progetto la scelta dell'area in questione è orientata a completare il tessuto di frangia posto a nord del concentrico secondo una scelta che tiene conto dell'attuale assetto insediativo e dei vincoli territoriali previsti.

Si è infatti considerato che il settore ovest del concentrico è destinato al rafforzamento della principale localizzazione di aree produttive del capoluogo con gli ampi spazi (E1) destinati a verde agricolo con funzione di zona filtro / cuscinetto rispetto alle aree residenziali ; che per il settore est, a parte la riconferma di aziende produttive ormai insediate da tempo, per le quali si prevede la conservazione nei loro limiti aerali esistenti, si privilegia il mantenimento del contatto diretto con il territorio agricolo, accentuato dalla salvaguardia delle aree interne rispetto all'asse definito da via Tapparelli e via Savigliano; che il settore sud è compromesso dalle zone interessate da vincoli idraulici (presenza della fascia B di progetto).

La zona idonea per il completamento del tessuto residenziale esistente è dunque da ricercarsi nel settore nord del concentrico ove si è anche definita una traccia di disegno urbano coerente con quello vicino.

L'impostazione definita sfrutta in parte un accesso già esistente da via Santa Maria ed evita di creare nuove immissioni sulla provinciale che lambisce il capoluogo sul lato nord.

E' opportuno segnalare che sotto l'aspetto pratico questa è la sola zona per l'offerta di nuovi alloggi in Lagnasco. Infatti le aree R4 interne all'abitato sono legate a proprietà presenti nelle loro vicinanze che con ogni probabilità intendono utilizzarle per fabbisogni familiari.

Questa circostanza determinerà sicuramente una mancata immissione sul mercato immobiliare delle zone R4 per cui la futura domanda dovrà rivolgersi quasi esclusivamente verso l'area R5.1.

Rispetto al disegno teorico che complessivamente può caratterizzare l'area, la previsione di Piano ne ritaglia una porzione classificando la restante come area di futura utilizzazione urbanistica.

## **5.2. Assetto delle aree produttive**

Il nuovo piano recepisce le previsioni vigenti attinenti al settore produttivo che con la variante parziale 2/2012 erano già state oggetto di riordino.

Si riconfermano le localizzazioni esistenti nel capoluogo, settore ovest ed est.

Per il settore est non si prevedono sviluppi ma esclusivamente il mantenimento delle aziende esistenti. Il settore ovest invece, anche in questo caso confermando le previsioni previgenti, è individuato come piccolo polo di sviluppo per i futuri fabbisogni locali. In effetti questa localizzazione ben si presta per l'assenza di vincoli, facilità di connessioni viabili, e di completamenti delle infrastrutture.

Al di fuori del capoluogo esistono solo due aziende isolate che vengono confermate nelle loro attuali localizzazioni.

Per quanto concerne le possibilità di sviluppo individuate nel capoluogo occorre precisare che la scelta di ampliare verso ovest le due aree P1.4 e P1.5 è dovuta a precise ragioni di opportunità, sebbene la scelta più adeguata potrebbe in astratto apparire quella di utilizzare le aree al centro tra le due zone richiamate e ad ovest della zona E1 attigua al cimitero, che viene trattata come area di futura utilizzazione urbanistica.

In effetti per l'area P1.4 la possibilità di sviluppo necessaria può avvenire, tenuto conto della sua organizzazione funzionale interna, solo sul lato ovest e non sul lato nord, in quanto in quella direzione vi sono dislivelli di terreno non facilmente colmabili anche in considerazione della presenza di recinzione già eseguite definitivamente.

Riguardo poi all'ampliamento previsto sulla provinciale di Saluzzo (SP 137) è apparso necessario localizzarlo in quella posizione in quanto così consentirebbe di individuare una nuova viabilità che collegherebbe in futuro la S.P. 137 con la strada per Manta e

quindi permetterebbe di servire la zona centrale tra le aree P1.4 e P1.5 che attualmente vengono appunto vincolate come aree di futura utilizzazione urbanistica.

### **5.3. I servizi**

Il Piano conferma la situazione delle aree per servizi esistenti che soddisfano ampiamente sia sotto il profilo funzionale che quantitativo i fabbisogni locali.

Dal punto di vista localizzativo si rileva anche una buona concentrazione delle aree per servizi che consente l'ottimizzazione della loro gestione.

Al fine di salvaguardare possibilità di eventuali futuri ampliamenti della zona sportiva di via XXV Aprile, si prevede una forma di tutela dell'area immediatamente adiacente impedendone utilizzi edificatori. Per quanto concerne il cimitero si indicano le fasce di rispetto già autorizzate che consentono in modo adeguato eventuali futuri ampliamenti sul lato nord.

### **5.4. Tutela delle aree agricole**

Per il territorio esterno alle aree urbanizzate il Piano prevede una nuova normativa finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione delle unità produttive e del suolo che rappresenta per la realtà locale, vocata prevalentemente alla coltivazione della frutta, una fondamentale risorsa economica.

La presenza di usi ed attività non connesse a quella prevalente, sul territorio agricolo, è limitatissima e riconducibile a soli due casi di residenza e qualche attività artigianale o ricettiva (vedasi tav. A6). Questo determina un livello di "pressione" esercitata da attività improprie sul territorio agricolo assolutamente trascurabile.

Per quanto invece concerne l'attività di lavorazione della frutta che potrebbe produrre qualche ricaduta sul sistema infrastrutturale rurale (dovuta soprattutto alla circolazione di mezzi), il Piano si cautele mediante una norma specifica che richiede verifiche ed eventuali interventi di adeguamento in caso di nuova costruzione ed ampliamento dei relativi magazzini (v. art. 22 c. 3).

Particolare attenzione viene inoltre dedicata alla salvaguardia degli elementi naturali di interesse ambientale e paesaggistico (corsi d'acqua, boschi, fasce di vegetazione arbustiva, filari e viali alberati) che vengono individuati e per i quali si chiede ricognizione in fase di richiesta di permesso di costruire (v. art. 37, c. 2 e segg.).

## 6. VERIFICHE ED ELEMENTI QUANTITATIVI

### 6.1. Dinamica e fabbisogno residenziale

Nella tabella che segue di evidenza l'andamento della popolazione e del numero delle famiglie a partire dal 1961 a tutto il 2012.

anno	nr. Abit.	Compos. Media Nucl.fam. (c.m.n.f.)	anno	nr. abit.	Compos. Media Nucl.fam. (c.m.n.f.)	Var. Assoluta nr. ab.	Var.% nr. ab.	Var. Assoluta c.m.n.f.	Var.% c.m.n.f.
	nr. Fam.			nr. Fam.					
1961	1475	4,09	1971	1486	3,21	+ 11	+ 0,74	- 0,88	-21,51
	360			462					
1971	1486	3,21	1981	1430	2,78	- 56	- 3,76	- 0,43	-13,39
	462			514					
1981	1430	2,78	1991	1341	2,90	- 89	- 6,22	+ 0,12	+ 4,31
	514			462					
1991	1341	2,90	2001	1291	2,67	- 50	- 3,72	- 0,23	- 7,93
	462			483					
2001	1291	2,67	2011	1419	2,60	+ 128	+ 9,91	- 0,07	- 2,62
	483			544					
2011	1419	2,60							
	544								
2012	1424	2,60							
	546								

Come risulta evidente la situazione del Comune di Lagnasco è caratterizzata, a partire dagli anni '80, da un crescente aumento della popolazione residente complessiva, da un costante aumento dei nuclei familiari ed un decremento della composizione media del numero degli abitanti per famiglia.

Attualmente (settembre 2013) la popolazione è pari a 1.440 unità.

L'incremento complessivo di abitanti nel periodo 1991 – 2011 è pari a 78 persone con un incremento del numero di famiglie di 21 unità. L'incremento percentuale dei residenti è pari al 2,9% medio decennale il che fa ragionevolmente stimare la popolazione al 2023 pari a circa 1480 unità.

Relativamente invece alla composizione media del nucleo familiare si è registrato nel periodo 1991 – 2011 un decremento (2,90 – 2,78) di 0,3 unità. Ipotizzando una pari riduzione per il prossimo decennio, come confermato anche da valutazioni su scala più am-

pia, si può stimare un valore della composizione media del nucleo familiare al 2023 pari a 2,3.

Sulla scorta di questi elementi possiamo valutare il fabbisogno di alloggi per il prossimo decennio come segue:

- Fabbisogno conseguente all'incremento demografico:
  - nr. ab. 1.440 x 2,9% = 41 abitanti aggiuntivi
  - nr. 41 abitanti / 2,3 (numero medio componenti del nucleo familiare) = 17 alloggi
- fabbisogno conseguente all'aumento dei nuclei familiari a seguito della riduzione della loro composizione media:
  - nr. 1.440 / 2,3 = 626 famiglie al 2023
  - Nr. 626 fam. – 544 fam. al 2011 = 82 fam. aggiuntive  
pari ad un fabbisogno di altrettanti alloggi

A questi due fattori si può aggiungere il fabbisogno determinato dai cambi di destinazione d'uso di immobili oggi destinati alla residenza per attività terziarie.

Questo elemento viene prudenzialmente stimato in una percentuale pari all'1% degli alloggi, oggi occupati in Lagnasco, che sono pari a circa 600 unità, e perciò in un fabbisogno di 6 nuovi alloggi.

Tenendo dunque conto dei tre elementi considerati, avremo un fabbisogno complessivo pari a (17+82+6) 105 nuovi alloggi.

A questo fabbisogno corrisponde un volume stimabile attorno ai 50.000 mc. (derivati assumendo una volumetria per alloggio pari mediamente tra i 450 ed i 500 mc/cadauno e tenendo conto che la tipologia prevista è riconducibile a fabbricati mono o bifamiliari).

In ogni caso le previsioni effettive di Piano, che tengono conto delle concrete possibilità di insediamento, in funzione delle varie limitazioni sia territoriali che normative, si attestano a circa 20.000 mc. di nuova edificazione e quindi su valori enormemente più cautelativi di quanto teoricamente calcolato.

I volumi realizzabili nelle varie R4 e nella R5 sommano a mc. 19.359 e determinano una capacità residenziale teorica aggiuntiva pari a 160 abitanti.

## **6.2. I servizi**

Sulla base delle tabelle allegate emerge attualmente una dotazione di 49.589 mq. di aree per servizi esistenti ed una previsione di 4.391 mq. di nuove aree per un totale di 53.989 mq.

Questo valore è ripartito come segue:

- a) aree per l'istruzione: 2.624 mq.
- b) aree per servizi di interesse generale: 24.316 mq.
- c) aree per verde, gioco, sport: 18.487 mq.
- d) aree per parcheggio: 8.562 mq.

Tenendo conto che la popolazione esistente è pari a 1.440 e che la capacità residenziale aggiuntiva è stimata in 160 abitanti la capacità residenziale teorica complessiva (C.I.R.) di P.R.G. è pari a 1.600.

Nella tabella che segue si stima dunque il fabbisogno di aree per servizi a fronte di quanto previsto dal P.R.G.

	CIR	standard Mq./ab.	mq. necessari	mq. previsti
a) istruzione .....	1.600	5	8.000	2.624
b) servizi di interesse generale.....	1.600	5	8.000	24.316
c) verde, gioco, sport .....	1.600	12,5	20.000	18.487
d) parcheggi .....	1.600	2,5	4.000	8.562
.....	1.600	25	40.000	53.989

Come si può evincere, sebbene le aree per l'istruzione ed il verde siano parzialmente sottodimensionate rispetto al loro rispettivo standard, lo standard complessivo è ampiamente soddisfatto.

Relativamente alle aree per l'istruzione ed al verde occorre comunque sottolineare che alcune previsioni (l'area del castello, con i suoi ampi spazi a verde e l'area destinata alle opere parrocchiali) integrano di fatto le specifiche attrezzature e quindi compensano i valori previsti.

Relativamente alle aree per servizi delle zone produttive, si prevede di soddisfare il rispetto degli standards di legge mediante:

- reperimento e cessione dei valori di legge (20% della S.T.) per le aree di nuovo impianto P2;
- reperimento e cessione o asservimento ad uso pubblico dei valori di legge (10% della S.F. interessata) per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione nelle aree esistenti e confermate, P1). Contestualmente a tali interventi dovrà altresì essere considerato il reperimento e l'asservimento ad uso pubblico dei valori di legge (10% della S.F. interessata) per l'esistente privo di standard.

### **6.3. La verifica dell'art. 31 del P.T.R.**

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

Nel nostro caso, trattandosi di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6% .

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati, che abbiano fatto coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la "ratio" della norma, individua un valore pari a 945.268 mq.. Se a questi sommiamo un valore di 341.000 mq. dovuti ad infrastrutture, avremo un totale di area urbanizzata pari a 1.286.268. Questo valore è praticamente coincidente con quello regionale pari a 1.270.000 al quale per cautela possiamo fare riferimento

Le aree interessate da nuove previsioni, che sono essenzialmente la nuova area residenziale R5.1 e le due aree produttive P2.1 e P2.2 , presentano una superficie di 52.756 mq..

Le nuove aree sono dunque meno del 6% delle esistenti in quanto:

- Mq.  $1.270.000 \times 6\% = \text{mq. } 76.200,00 > \text{di mq. } 52.756$  (nuove aree)

### **6.4. L'adeguamento al P.T.C.P.**

Riguardo all'adeguamento al P.T.C.P. approvato con D.C.R. 241-8817 del 24.02.09, obbligatorio ai sensi dell'art. 1.8 delle sue N. di A. in quanto il presente Piano costituisce "variante generale", le "indicazioni procedurali" della Provincia dell'Aprile 2013, forniscono una traccia esauriente delle verifiche e degli approfondimenti che i P.R.G. devono condurre.

Sulla scorta di tali indicazioni si illustra dunque quanto appresso, facendo riferimento alle disposizioni delle N. di A. del P.T.C.P.:

- Art. 2.2 \_ boschi e foreste, comma 4:

nella tavola A7 si individuano in dettaglio le aree boscate lungo il Varaita costituite prevalentemente da popolamenti di gaggie (rubinia pseudoacacia), pioppi e arbusti bassi misti; nonché filari alberati e viali di particolare importanza. Tra questi ultimi si segnalano i viali di Cascina Nuova, Cascina Meuje Basse e Cascina Meuje di Mezzo.

Non si sono individuate siepi arboree ed arbustive di particolare rilievo. La tutela dei beni in questione è disciplinata dall'art. 37 delle N. di A.

- Art. 2.3 \_ Laghi e corsi d’acqua, comma 3:  
non sussistono laghi sul territorio comunale. Nella tavola A7 si sono segnalati due specchi d’acqua derivati da ex cave peraltro di modeste dimensioni. Le varie analisi condotte per l’adeguamento del Piano al P.A.I. individuano inoltre con dettaglio le varie fasce fluviali , in ogni caso anche la rete idrografica minore è oggetto di tutela (v. art. 37 N. di A.).
- Art. 2.4 – Zone umide, commi 1 e 2: non si sono rilevati gli elementi in questione;
- Art. 2.5 – Aree sommitali e di crinale, commi 2 e 5: non sussistono gli elementi in questione, trattandosi di comune di pianura;
- Art. 2.6 – circhi glaciali e geotopi, commi 2 e 4: non sussistono gli elementi in questione;
- Art. 2.9 – aree della rete Natura 2000, comma 5: non sussistono aree vincolate o individuate appartenenti alla rete Natura 2000;
- Art. 2.11 – paesaggi agrari di interesse culturale, comma 3: non sussistono elementi di questa fattispecie segnalati dal P.T.C.P.;
- Art. 2.13 – centri storici, comma 3, lett. a) e b):  
come già riferito nel precedente punto 5.1, il centro storico di Lagnasco è stato ripermetrato rispetto al P.R.G. vigente (e quindi rispetto al P.T.C.P. che ne recepiva i confini) a seguito di una analisi più approfondita dell’effettivo stato di fatto. La variazione più significativa viene apportata nella zona a nord di via Cavour e via Garibaldi ove i tessuti vengono riclassificati R2, aree di vecchio impianto di interesse ambientale, in quanto molto compromessi da interventi recenti e del tutto privi di interessi storico – artistici.  
Anche le R2 vengono comunque tutelate e fatte oggetto di una specifica normativa, simile a quella delle R1, finalizzata a salvaguardare i caratteri ambientali presenti.  
Rispetto alla pianificazione vigente si segnala che la zona di case Garetti con il relativo parco è stata inglobata nella zona R2;
- Art. 2.14 – beni culturali isolati, comma 4:  
la verifica della ricognizione condotta dal P.T.C.P. ha condotto a precisare l’individuazione degli immobili di Tetti Grangia con la relativa area vincolata ed un secondo complesso (non censito dal P.T.P.) denominato Cascina Meuje di mezzo. Vengono inoltre precisati topograficamente le aree dei tenimenti dell’Ordine Mauriziano normati dai commi 7 e 10 dell’art. 33 delle N. di A. del Piano Paesaggistico Regionale;
- Art. 3.2 – Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva.  
Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva. Le classi di capacità d’uso del suolo sono state oggetto di ricognizione e di rappresentazione di dettaglio (v. tav.



- A9). Gli articoli 22, 23, e 37 delle N. di A. disciplinano le aree agricole produttive con l'intento di salvaguardarne sia gli aspetti produttivi che ambientali – paesaggistici;
- Art. 3.3 – Insediamento rurale, commi 1 e 2.  
Relativamente a quanto richiesto dal comma 1 (il comma 2 compete alle aree montane e collinari) il P.R.G. prevede apposita normativa coerente con gli indirizzi del P.T.C.P. (v. artt. 22, 23 e 37);
  - Art. 3.4 - Aree a dominante costruita, comma 4.  
Il Piano non individua specifici ambiti di riqualificazione urbana; le norme attinenti alle aree costruite (sia storiche che no) sono peraltro finalizzate alla promozione di un esteso recupero dell'esistente con attenzione ai caratteri formali che sono presenti nei diversi tessuti;
  - Art. 3.5 – Dimensionamento del P.R.G., commi 11 e 12  
In merito alla richiesta del comma 11 relativo al bilancio dell'insediamento rurale, il Piano ha individuato puntualmente sulla tavola A6 tutti gli usi presenti sul territorio agricolo non coerenti con la destinazione di zona.  
Come si può agevolmente desumere da quanto illustrato, gli usi in contrasto sono qualitativamente e numericamente limitatissimi al punto da potersi considerare tendente a zero o comunque trascurabile l'impatto che possono determinare sul territorio agricolo.  
Questo naturalmente si spiega con la relativa lontananza di Lagnasco da centri di forte concentrazione urbana (che determinano una dispersione di usi residenziali e produttivi sui propri territori circostanti) e soprattutto con l'alta specializzazione colturale delle aree agricole locali, fortemente vocate alla produzione frutticola.  
Le due circostanze ricordate consentono di ritenere che la tendenza manifestatasi fino ad oggi potrà perdurare anche in futuro benché ovviamente il Piano consenta possibilità di recupero anche per usi extragricoli di immobili eventualmente dismessi dall'attività agricola;
  - Art. 3.9 – dotazioni territoriali e standard urbanistici, commi 3 e 5  
Per quanto concerne gli argomenti in questione, tenuto conto della dimensione del comune, il Piano si uniforma esclusivamente alla Legge urbanistica regionale;
  - Art. 3.14 – rete di fruizione escursionistica e sportiva, comma 2:  
Tenuto conto delle peculiarità locali il Piano riconosce il percorso ciclabile a sud-est del Capoluogo.

## **6.5. Adeguamento al P.A.I. ed alla sismica**

Relativamente a tale adeguamento si rimanda agli elaborati del geologo incaricato, precisando che le tavole urbanistiche comprendono anche quelle della sovrapposizione tra le previsioni di Piano con le delimitazioni della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Le analisi e gli studi condotti dal Comune ed in particolare il quadro dei dissesti, per l'adeguamento al P.A.I. sono stati condivisi dal gruppo interdisciplinare P.A.I. che si è espresso nell'incontro conclusivo svoltosi il 21.2.2013 il cui verbale è stato trasmesso al Comune con nota 74 33 DB D828 del 13.3.2013.

## **6.6. Verifica di compatibilità con il Piano di classificazione acustica**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle nuove previsioni di Piano con il piano di classificazione acustica, di cui il Comune di Lagnasco è dotato (PZA approvato con d.c. 24 del 29.11.2007).

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000, ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

Il Piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/2001 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare le aree oggetto del presente

Piano con la destinazione prevalente loro attribuita, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Le aree oggetto di previsione sono la zona residenziale R5.1 posta a nord del concentrico e le zone a destinazione produttiva P2.1 e P2.2.

La prima zona di colloca in classe III del P.Z.A. vigente a fianco di una classe II.

Non si rilevano contatti critici né incompatibilità in quanto la nuova destinazione può collocarsi nell'attuale contesto.

Le due zone produttive ricadono all'interno di aree già classificate in classe IV e V.

Anche in queste nuove previsioni non si registrano contatti critici.

A seguito dell'approvazione del presente Piano il vigente P.Z.A. potrà essere opportunamente adeguato per recepire i perimetri delle nuove aree.

Nello stralcio del P.Z.A. allegato si evidenziano con i numeri 1, 2, 3 le tre aree cui si è fatto riferimento.

## LEGENDA COLORI

Col.	Classe	Definizione
	I	Aree particolarmente protette
	II	Aree ad uso prevalentemente residenziale
	III	Aree di tipo misto
	IV	Aree di intensa attività umana
	V	Aree prevalentemente industriali
	VI	Aree esclusivamente industriali

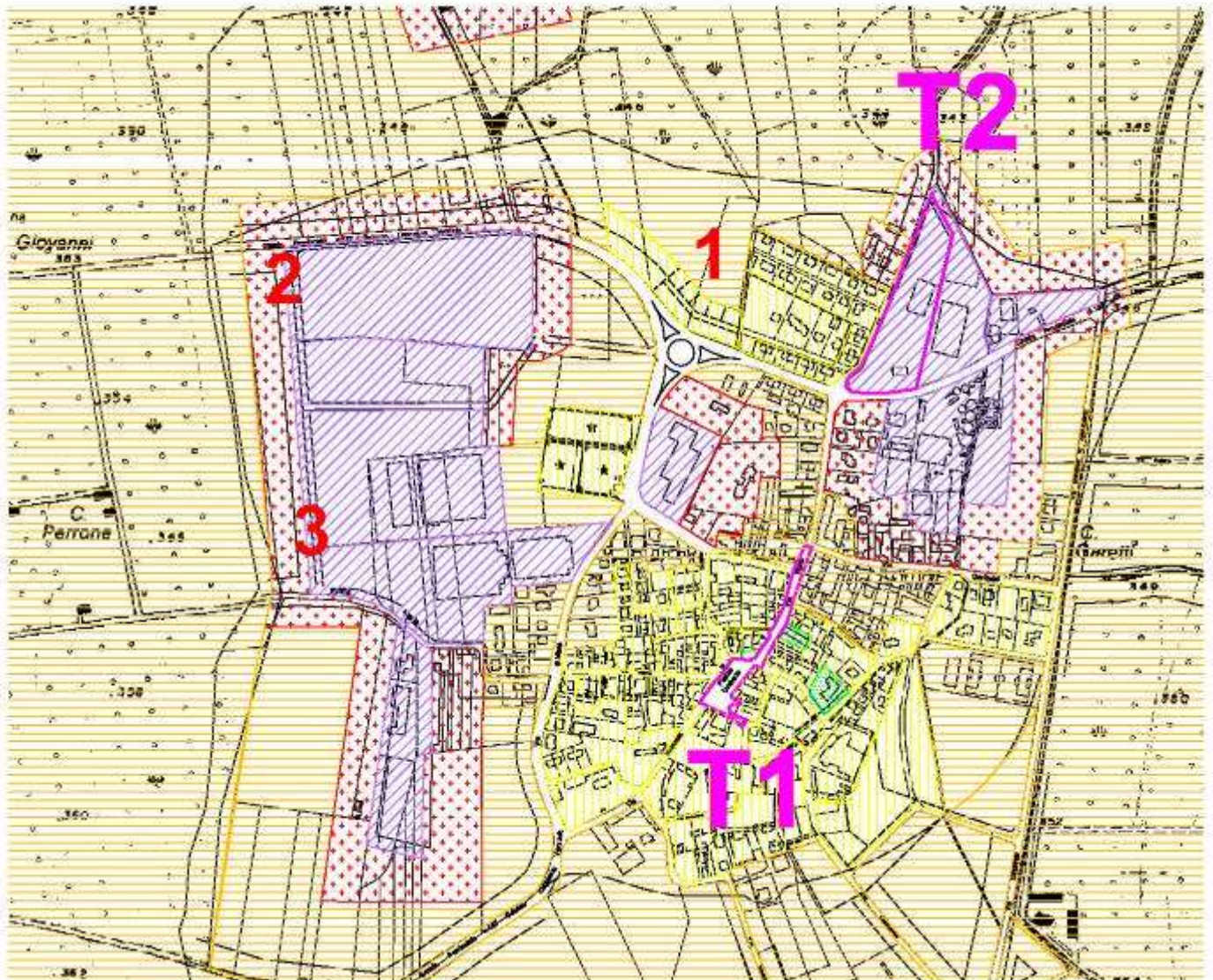
**Tn**

Area destinata a spettacolo a carattere temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto

Fascia A

Fascia B

Fasce di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria



## **6.7. Adeguamento alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 in materia di commercio**

### **6.7.1 Premessa**

Il Comune di Lagnasco è dotato di programmazione commerciale coerente con gli indirizzi regionali approvati con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, avendo approvato con d.c. 6 del 5.6.2003 i “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita” e contestualmente adottato la variante di adeguamento del P.R.G.

In quella sede il Comune aveva individuato unicamente un addensamento storico rilevante – A1 – coincidente con il centro storico.

### **6.7.2 L’adeguamento**

In occasione della presente variante il Comune di Lagnasco intende adeguare la propria programmazione commerciale alla nuova D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 entrata in vigore il 6.12.2012.

L’Adeguamento in questione consiste nell’approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita; nel recepire all’interno dello strumento urbanistico la programmazione commerciale (previsione di specifica disciplina all’interno delle N. di A. e di apposita tavola con individuazione delle zone di insediamento commerciale); nell’approvare infine le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

### **6.7.3 Classificazione del Comune**

Il Comune di Lagnasco appartiene all’area di programmazione commerciale di Fossano – Savigliano ed è classificato dagli “Indirizzi Regionali” come Comune minore della rete secondaria.

Le connotazioni territoriali e demografiche sono desumibili dai precedenti punti della presente relazione.

### **6.7.4 La struttura commerciale: situazione in atto e linee di tendenza**

Il Comune di Lagnasco dispone di 14 esercizi di vendita al dettaglio, con una su-

**perficie di vendita complessiva di 716 m<sup>2</sup>.** La localizzazione degli esercizi commerciali è individuata nella tavola A8 di P.R.G.

Come risulta dal prospetto seguente, l'esercizio di vicinato è la sola struttura esistente:

ESERCIZI	VICINATO [< 151 m <sup>2</sup> ]		MEDIE STRUTTURE [151-1500 m <sup>2</sup> ]	
	n°	superficie totale di vendita [m <sup>2</sup> ]	n°	superficie totale di vendita [m <sup>2</sup> ]
Offerta alimentare / mista	7	429	/	/
offerta extralimentare	7	287	/	/
<b>TOTALE</b>	14	716	/	/

### **6.7.5 Obiettivi della programmazione urbanistica per il commercio al dettaglio e conseguenti linee operative**

Gli obiettivi generali che stanno alla base della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Piemonte con la L.R. 28/99 e s.m. ed i. e con gli “Indirizzi Regionali” sono (con riferimento testuale all’art. 2 degli “Indirizzi regionali”):

- a) *favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell’informazione al consumatore;*
- b) *favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli Comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l’approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;*
- c) *orientare l’inserimento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell’integrità dell’ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;*

- d) *favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;*
- e) *coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali ed alle procedure edilizie sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale ed immobiliare contrarie ai principi della linea concorrenza.*

La traduzione degli obiettivi previsti dalle norme regionali alla scala locale porta all'individuazione dei seguenti obiettivi della programmazione urbanistico-commerciale:

- riconoscimento dell'esercizio di vicinato come strumento di servizio all'utenza e come elemento di qualificazione dell'impianto urbano;
- miglioramento dell'offerta commerciale locale attraverso un maggior assortimento della rete commerciale e delle merceologie di vendita;
- correlazione stretta tra programmazione urbanistica e programmazione commerciale;

### **6.7.6 Obiettivi della programmazione urbanistica per il commercio al dettaglio e conseguenti linee operative**

Le medie e le grandi strutture di vendita possono insediarsi solo nelle cosiddette "zone di insediamento commerciale" mentre l'esercizio di vicinato può insediarsi anche all'esterno di tali zone, purché questa attività sia coerente con il P.R.G.C.

Gli "Indirizzi regionali" distinguono le zone di insediamento commerciale in 7 tipologie (5 sono denominate "addensamento" e 2 sono denominate "localizzazione") ed indicano definizioni, parametri e procedure da tenere in conto per il loro riconoscimento.

Gli addensamenti commerciali – richiamando testualmente la definizione contenuta nelle norme regionali - sono "porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee ed unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi".

Gli addensamenti, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano e socio-economico in cui sono inseriti, sono classificati dagli "Indirizzi regionali" in:

- A.1. Addensamenti storici rilevanti;
- A.2. Addensamenti storici secondari;
- A.3. Addensamenti commerciali urbani forti;
- A.4. Addensamenti commerciali urbani minori;
- A.5. Addensamenti commerciali extraurbani.

L'addensamento A.2 viene citato per completezza; infatti esso è individuabile solamente nel centro metropolitano ed in alcuni Comuni polo della rete primaria regionale e deve comprendere almeno 35.000 - 45.000 abitanti. Ovviamente queste caratteristiche precludono a priori la possibilità di riconoscere addensamenti A.2 in Lagnasco.

Le localizzazioni commerciali sono singole zone di insediamento commerciale, urbane ed urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito precedentemente.

Le localizzazioni, in relazione alla loro ubicazione, sono classificate dagli "Indirizzi regionali" in:

- L.1 Localizzazioni commerciali urbane;
- L.2 Localizzazioni commerciali urbano – periferiche.

Tutti i tipi di addensamento e le localizzazioni L.2, qualora per gli uni e le altre sussistano i requisiti per il loro riconoscimento, devono essere individuati dal Comune con una perimetrazione attraverso i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita; la perimetrazione viene poi recepita nel P.R.G.C.. Solo per le localizzazioni L.1 il riconoscimento, oltre ad essere eventualmente effettuato cartograficamente in sede di programmazione urbanistico – commerciale, può avvenire anche in momenti successivi contestualmente al procedimento per il rilascio di autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita; in questo caso il riconoscimento deve rispettare tutti i parametri fissati dagli "Indirizzi regionali" senza alcuna possibilità di deroga (deroga che per alcuni parametri è ammessa qualora il riconoscimento della localizzazione L.1 venga effettuato con un perimetro in sede di programmazione urbanistico-commerciale).

Un'ultima precisazione riguarda l'addensamento A.1: questa zona deve essere necessariamente individuata dal Comune anche quando non siano attivi esercizi commerciali al dettaglio equiparando, in tal caso, l'addensamento A.1 con l'area urbana centrale di antica formazione.

Ogni Comune può riconoscere un solo addensamento A.1 salvo quando il Comune derivi dall'aggregazione di più centri urbani; in conseguenza di un'aggregazione, si possono avere tanti addensamenti A.1 quanti sono i centri che hanno subito il processo di aggregazione.

In base alle caratteristiche di Lagnasco, si è provveduto al riconoscimento di un ad-



addensamento A.1 ed è stata prevista la possibilità di riconoscere localizzazioni L.1 in sede di procedimento autorizzativo per medie o grandi strutture di vendita.

La perimetrazione dell'addensamento A.1 è riportata nella cartografia allegata ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

## **7. COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

La tabella di seguito riportata definisce la compatibilità territoriale delle varie strutture distributive in relazione all'addensamento commerciale A.1 cartograficamente individuato ed alle eventuali localizzazioni commerciali L.1 riconosciute in sede di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

La compatibilità territoriale definita nella tabella allegata è vincolo inderogabile per le aperture, le variazioni di superficie di vendita che non si configurano come soggette ad atti dovuti, il trasferimento degli esercizi commerciali, l'aggiunta o la modifica di settore merceologico e per il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

Gli "Indirizzi regionali" individuano, in relazione alla classificazione del Comune, la compatibilità territoriale per ogni tipologia di struttura distributiva e per ognuna delle zone di insediamento commerciale. Tali individuazioni sono vincolanti per le grandi strutture di vendita mentre per le medie strutture di vendita hanno carattere orientativo e spetta al Comune assumere le scelte definitive.

Il Comune di Lagnasco ha seguito, in merito alle medie strutture, le indicazioni contenute negli "Indirizzi Regionali" ritenendole congruenti agli obiettivi di programmazione commerciali assunti.

Come già detto nel cap. 6, gli esercizi aventi superficie di vendita maggiore di quella dell'esercizio di vicinato sono ammissibili solo nelle zone di insediamento commerciale; al loro esterno è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui lo strumento urbanistico prevede la destinazione commerciale al dettaglio.

L'attivazione di esercizi commerciali o la modifica di quelli esistenti devono avvenire, ovviamente, nel rispetto delle norme comunali, regionali, nazionali che regolano questo tipo di attività; in particolare devono essere eseguite le disposizioni degli articoli 23, 25, 26, 27, 28 degli "Indirizzi regionali".

## COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

<b>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</b>	<b>SUPERFICIE VENDITA [mq]</b>	<b>ADDENS. A.1</b>	<b>LOCALIZZ. L.1</b>
<b>VICINATO</b>	fino a 150	SI	SI
<b>M – SAM 1</b>	151 – 250	SI	SI
<b>M – SAM 2</b>	251 – 900	SI	SI
<b>M – SAM 3</b>	901 – 1.500	NO	SI
<b>M – SE 1</b>	151 – 400	SI	SI
<b>M – SE 2</b>	401 – 900	SI	SI
<b>M – SE 3</b>	901 – 1.500	NO	SI
<b>M – CC</b>	151 – 1.500	SI	SI
<b>G – SM 1</b>	1.501 – 4.500	NO	NO
<b>G – SM 2</b>	4.501 – 7.500	NO	NO
<b>G – SM 3</b>	7.501 – 12.000	NO	NO
<b>G – SM 4</b>	> 12.000	NO	NO
<b>G – SE 1</b>	1.501 – 3.500	NO	NO
<b>G – SE 2</b>	3.501 – 4.500	NO	NO
<b>G – SE 3</b>	4.501 – 6.000	NO	NO
<b>G – SE 4</b>	> 6.000	NO	NO
<b>G – CC 1</b>	fino a 6.000	NO	NO
<b>G - CC 2</b>	6.001 – 12.000	NO	NO
<b>G - CC 3</b>	12.001-18.000	NO	NO
<b>G - CC 4</b>	> 18.000	NO	NO

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE  
AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
R1	2.211								01/a - Scuola materna
	413								02/a - Scuola elementare
		594							01/b - Municipio
		84							02/b - Ufficio Postale
		23							03/b - Magazzino Comunale
		610							04/b - Sala Polifunzionale
		1.531							05/b - Casa di riposo
		178							06/b - Sedi associazioni
		51							07/b - Biblioteca
		8.458							08/b - Spazio polifunzionale "Castello"
		820							09/b - Chiesa
		3.468							10/b - Opere Parrocchiali
		309							11/b - Chiesa Confraternita
							2.129		01/c - Verde
				95					01/d - P via Roma
				36					02/d - P via Roma
				46					03/d - P via Roma
				46					04/d - P via Roma
				38					05/d - P via Roma
				38					06/d - P via Roma
				70					07/d - P via Roma
				39					08/d - P via Roma
				12					09/d - P via Roma
				180					10/d - P via Roma
				87					11/d - P via Roma
				162					12/d - P via Roma
				82					13/d - P via Roma
								200	14/d - P
	<b>2.624</b>	<b>16.126</b>	<b>0</b>	<b>911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.129</b>	<b>200</b>	
R2				112					01/d - P via Roma

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE  
AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
R3		73							01/b - Magazzino Comunale
		34							02/b - Peso Pubblico
		8.083							03/b - Cimitero Comunale
			586						01/c - Verde lungo Cimitero
			529						02/c - Verde Via Saluzzo
			77						03/c - Verde Via Saluzzo
			177						04/c - Verde Via Santa Maria
			66						05/c - Verde Via Santa Maria
			453						06/c - Verde Via Santa Maria
			21						07/c - Verde Via Michele Ceirano
			34						08/c - Verde Via Michele Ceirano
			31						09/c - Verde Via Michele Ceirano
			26						10/c - Verde Via Michele Ceirano
			20						11/c - Verde Via Michele Ceirano
			31						12/c - Verde Via Michele Ceirano
			165						13/c - Verde Via Luigi Einaudi
			38						14/c - Verde Via Luigi Einaudi
			95						15/c - Verde Via Luigi Einaudi
			290						16/c - Verde Via XXV Aprile
			12.811						17/c - Impianti sportivi
							126		18/c - Verde Via Santa Maria
				88					01/d - P Via Santa Maria
				48					02/d - P Via Santa Maria
				34					03/d - P Via Santa Maria
				36					04/d - P Via Santa Maria
				31					05/d - P Via Santa Maria
				36					06/d - P Via Santa Maria
				372					07/d - P zona Impianti sportivi
				521					08/d - P zona Impianti sportivi
				200					09/d - P zona Impianti sportivi
				28					10/d - P zona Impianti sportivi
				88					11/d - P zona Impianti sportivi
				50					12/d - P zona Impianti sportivi

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE  
AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
				48					13/d - P zona Impianti sportivi
				36					14/d - P zona Impianti sportivi
				395					15/d - P vicino Cimitero
				4.174					16/d - P Piazza Sacchetto
								254	17/d - P Via Sandro Pertini
	<b>0</b>	<b>8.190</b>	<b>15.450</b>	<b>6.185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>254</b>	
R5.1							782		01/c - V
								450	02/d - P
								450	03/d - P
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>782</b>	<b>900</b>	
	<b>2.624</b>	<b>24.316</b>	<b>15.450</b>	<b>7.208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.037</b>	<b>1.354</b>	
		<b>49.598</b>					<b>4.391</b>		
				<b>53.989</b>					

## **PARTE SECONDA**

### **1. PROCEDIMENTO ESPLETATO PER L'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

L'Amministrazione Comunale di Lagnasco ha adottato ai sensi dell'art. 15, c. 1, L.R. 56/77 e s.m.i. e s.m. ed i. la **proposta tecnica del progetto preliminare** della variante generale, denominata P.R.G. 2013, con **d.c. 27 del 12.11.2013**.

Successivamente con d.c. 2 del 6.2.2014 provvedeva ad adottare della documentazione integrativa alla proposta tecnica (elaborati geologico-tecnici relativi alla fase III e scheda quantitativa dei dati urbani).

La proposta tecnica è stata posta in pubblicazione sul sito del Comune ed è stata posta in pubblica visione. Della pubblicazione è stata data adeguata notizia.

Contestualmente l'Amministrazione Comunale ha trasmesso il "rapporto preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale: fase di scoping" ai soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, Arpa, Asl) e ha convocato la prima conferenza di copianificazione e valutazione.

**La prima seduta della prima conferenza si è svolta in data 16.1.2014.**

**La seconda seduta si è svolta in data 8.5.2014.**

Successivamente ancora l'Amministrazione Comunale ha ancora provveduto, come sarà anche nel prosieguo illustrato, a:

- approvare con d.c. 41 del 25.11.2014 il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.);
- trasmettere gli atti di adeguamento alle norme sul commercio alla Regione – Settore Programmazione del Settore Terziario commerciale – che si è espressa con nota 23.1.2015 prot. 936;
- richiedere la modifica della Fascia di rispetto cimiteriale al SISP della competente ASL CN 1 che si è espressa favorevolmente con nota del 21.1.2015.

## **2. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**

In merito alla proposta tecnica di Progetto Preliminare sono pervenuti i seguenti contributi:

- 1) Arpa, prot. 12886 del 14.2.2014
- 2) Provincia, prot. 0043528 del 6.5.2014
- 3) Regione, Settore Copianificazione prot. 11910/DB 0800 del 7.5.2014 con allegato parere Opere Pubbliche prot. 23151/DB 4/20 del 28.4.2014
- 4) Regione, Settore Valutazione Piani e Programmi, prot. 12126 dell'8.5.2014.

Da parte di privati cittadini, associazioni ed enti non sono pervenute osservazioni.



### **3. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DEI CONTRIBUTI AGLI EFFETTI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Nel prosieguo si riportano osservazioni e contributi dei soggetti che si sono espressi sulla proposta tecnica di progetto preliminare e si illustrano le determinazioni che si sono assunte agli effetti della predisposizione del progetto preliminare.

#### **3.1 Regione Piemonte, Settore copianificazione**

Con riferimento alla nota prot. 11910/DB 08/0828 ed in particolare al punto 3, si riportano di seguito i vari rilievi con le rispettive valutazioni dell'Amministrazione Comunale.

3.1.1. *Relativamente agli aspetti geologico - idraulico - sismico si rimanda a quanto richiesto nell'allegato parere del competente Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico Prot. 23151/DB1420 del 28.4.2014*

In proposito si veda quanto predisposto dal tecnico incaricato

3.1.2. *Relativamente all'adeguamento alla normativa commerciale regionale, considerato che il presente Piano individua un addensamento storico A1 e contiene l'apposito articolo 38 delle N.di A., rilevato che non risulta agli atti di questo ufficio regionale documentazione alcuna relativa alla "presa d'atto" della competente Direzione Regionale al Commercio in merito all'approvazione comunale dei Criteri commerciali, occorre che il Comune provveda ad acquisire tale presa d'atto favorevole per il prosieguo del presente progetto di Piano con "adeguamento" al commercio.*

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere gli elementi relativi all'adeguamento alle disposizioni sul commercio alla Regione che ha espresso il proprio parere con nota prot. 936 del 23.01.2015

3.1.3. *Relativamente alla Perimetrazione Centri Abitati ai sensi dell'art. 12, c. 2, p. 5bis) LR 56/77 e smi., di cui alla Tav. A2, si evidenzia la necessità di operare alcune correzioni:*

- *eliminare l'insediamento isolato/sparso (P1.6 del PRG) situato a nord del Capoluogo;*
- *escludere il cimitero e le aree libere limitrofe (E2 del PRG);*
- *ridurre i lati ovest e sud della appendice (P1.3 del PRG) a sud-ovest del concentrico;*
- *ridurre il nucleo ad ovest lungo la strada per Saluzzo (P1.7 del PRG) eliminando le parti vuote;*

- *ridurre il nucleo di Via Chiabotti Grangia (AR del PRG) eliminando le porzioni libere.*

Le richieste di ridelimitazione della perimetrazione dei Centri Abitati sono state sostanzialmente accolte secondo quanto appresso precisato:

- la perimetrazione della zona P1.6 è stata conservata in quanto pur riguardando un insediamento sparso si riferisce ad un'area compromessa che relativamente alla realtà del Comune di Lagnasco è sicuramente da considerarsi consistente sia per dimensione che per tipologia della attività insediata;
- le aree del cimitero e le aree E2 attigue sono state escluse dalla perimetrazione;
- relativamente alla zona P1.3 si è provveduto all'aggiornamento catastale (con l'individuazione di un nuovo edificio sul lato ovest) ed alla sua ripermetrazione per far coincidere il perimetro della zona con le aree in proprietà (sul lato est si è esclusa una porzione marginale). Conseguentemente la perimetrazione del Centro Abitato è stata aggiornata con stretto riguardo alle aree di pertinenza dell'insediamento esistente.
- Il perimetro del nucleo di via Chiabotti Grangia è stato ridimensionato escludendo le parti libere non di pertinenza di edifici esistenti.

*3.1.4 Relativamente alle nuove previsioni urbanistiche si possono considerare ragionevoli le localizzazioni delle nuove previsioni residenziali, mentre per quanto riguarda le aree produttive, a prescindere dall'entità delle nuove aree P2, desta perplessità la localizzazione della nuova area P2.1 che amplia e sviluppa lungo la strada provinciale per Saluzzo l'area produttiva P1.5 che ancora contiene al suo interno porzioni libere di completamento: si propone pertanto di eliminare o ridurre significativamente l'area P2.1.*

Per quanto concerne le aree produttive nel richiamare quanto già riferito nella parte I della Relazione, si sottolinea che le previsioni operate rappresentano una scelta minimale per garantire al Comune una disponibilità operativa non immediata ma di medio – lungo termine.

Questo è ritenuto fondamentale considerati i costi ed i tempi per affrontare eventuali future varianti in caso di necessità che richiedessero rapide soluzioni. In ogni caso la scelta operata appare con ogni evidenza capace di configurare un disegno urbanistico razionale sia sotto il profilo insediativo che strutturale. Da un lato infatti la nuova zona P2.1 regolarizza la frangia del tessuto produttivo verso ovest e dall'altro è funzionale a individuare una nuova viabilità che connette la SP 137 con la strada verso Manta senza dover entrare nel concentrico.

Si tratta quindi di una scelta che implica ricadute ambientali positive agli effetti della circolazione dei mezzi pesanti.

*3.1.5 Constatato che il cimitero del Capoluogo è ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitato e delle contigue zone produttive, stanti i vincoli e le limitazioni imposti dall'art. 27 della LR 56/77, si rileva che la fascia di inedificabilità di 200 mt coinvolge varie aree residenziali e produttive ivi compresi alcuni lotti di completamen-*

*to come la R4.7 e metà della R4.6 nonché parte della P1.5. Pertanto si rende necessario richiedere l'individuazione cartografica e normativa di tale fascia di rispetto cimiteriale comportante l'inedificabilità entro i 200 mt dal perimetro cimiteriale ai sensi dei commi 5 e seguenti del citato art. 27 LRU e quindi lo stralcio delle nuove previsioni edificatorie che ne vengono coinvolte.*

Tenuto conto della situazione infrastrutturale ed insediativa ormai consolidata delle zone attigue al Cimitero, del fatto che alcune aziende produttive ricadrebbero nella fascia dell'ipotetica estensione a 200 m., che ugualmente ricadrebbe nella fascia di 200 m. un'area ancora da attuare della zona P1.5 che fa parte di un PEC già convenzionato e con opere urbanizzative già realizzate, che lo stesso cimitero non ha comunque altra concreta possibilità di eventuale ampliamento se non in direzione nord, che comunque era già operante una regolare riduzione della fascia di rispetto precedentemente approvata, l'Amministrazione ha ritenuto di richiedere riduzione della fascia ai sensi dell'art. 28 della L. 166/02 e dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., ridefinendo nel contempo le riduzioni previgenti con l'adeguamento a 200 m. della fascia sul lato nord del cimitero.

Su tale ipotesi si è espressa favorevolmente l'ASL competente con nota del 21.1.2015. La cartografia di P.R.G. riporta dunque la fascia di rispetto cimiteriale così ridefinita.

- 3.1.6 *Constatato che le aree agricole E2 vengono denominate “di futura programmazione urbanistica”, rilevato che tale classificazione lascia intendere letteralmente un futuro utilizzo urbanistico che invece ad oggi non pare opportuno ipotizzare in modo così esplicito e prematuro: ridenominare tali aree modificando ed aggiornando la normativa.*

Nel sottolineare che l'organizzazione e la disciplina delle aree immediatamente confinanti con il tessuto insediativo residenziale e/o produttivo risponde ad una precisa logica pianificatoria che intende proprio distinguere quelle aree che devono rimanere inedificate per ragioni paesaggistico – ambientale e/o igienico-ambientali rispetto a quelle per le quali invece si ravvisa la necessità di salvaguardia perché maggiormente vocate ad essere in futuro eventualmente utilizzate per gli ampliamenti dell'edificato, si concorda tuttavia sulla necessità di chiarire meglio il testo normativo.

Il comma 4 dell'art. 23 viene dunque modificato per precisare meglio la funzione delle zone E2 e per evitare il fraintendimento che le stesse debbano essere sicuramente oggetto di un futuro utilizzo edificatorio.

- 3.1.7 Relativamente alle norme di attuazione sono stati formulati i seguenti rilievi:

- 3.1.7.1. *Art. 4: poiché il PRG intende adeguarsi” al Regolamento Edilizio non si condivide il riportare, anche per semplici “motivi di praticità”, tutte le definizioni di parametri ed indici del R.E.: se ne propone l'eliminazione.*

*In particolare desta perplessità la 2° parte del 1° comma che può configurarsi come non accettabile “deroga” ai metodi di calcolo di altezza, S.U.L. e volume: se ne propone lo stralcio;*

Relativamente alla trascrizione dei parametri e degli indici del Regolamento Edilizio si ribadisce che la cosa è effettivamente utile per chi consulta le norme di attuazione dal momento che in tal modo si evita di ricorrere al testo del R.E. per le definizioni maggiormente in uso. Si propone quindi di conservare il testo originario evidenziando comunque con scrittura in corsivo quanto trascritto dal R.E.

Per quanto poi riguarda la seconda parte del 1° comma si sottolinea che la precisazione (ed il discostamento dai consueti parametri del R.E.) si riferisce solo a due casi ben precisi: la costruzione dei bassi fabbricati e l'intervento di recupero di edifici già esistenti alla data della presente Variante. In questi due casi si ritiene necessario, per ragioni di continuità rispetto alla disciplina previgente e per ragioni di omogeneità del prodotto edilizio oggetto di intervento, seguire una prassi già consolidata.

- 3.1.7.2. *Art. 6, 7° c., 2° capoverso : eliminare il riferimento al territorio montano*  
Si provvede a modificare il testo delle N. di A.
- 3.1.7.3. *Art. 8, 2° c., lett. d): completare il testo sulla base dell'art. 48 LRU*  
Si provvede a modificare il testo delle N. di A. come richiesto
- 3.1.7.4. *Art. 10, 2° c.: integrare l'elenco citando il sistema di distribuzione dell'energia elettrica*  
Si provvede a modificare il testo come richiesto
- 3.1.7.5. *Art. 11, 2° c., 3° capoverso: riverificare l'esclusione degli interventi nelle aree R1 ed R2 in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e cambi di destinazione d'uso;*  
Si modifica l'articolo prevedendo che nelle zone R1 ed R2 in caso di nuova costruzione si debba garantire il parcheggio privato
- 3.1.7.6. *Art. 14, 1° c., 2° capoverso: correggere le sigle in parentesi; 3° capoverso: per la categoria c) si propone di escludere le c2 – 9 – 10 – 11,*  
Si provvede a correggere le sigle tra parentesi nel primo comma e ad escludere nella terza lineetta la sottocategoria C11 (distributori carburanti); le altre sottocategorie vengono mantenute perché compatibili sotto il profilo della concretezza dei casi possibili con la realtà di Lagnasco in cui evidentemente anche la vendita all'ingrosso, le attività di spettacolo o di magazzino possono essere solo di modesta entità e quindi di impatto irrilevante.
- 3.1.7.7. *Art. 15, 4° c.: poiché la preponderante parte di edifici in R1 appartiene al gruppo IV, per evitare una radicale trasformazione dell'edificato di antico impianto,*

*si richiede di eliminare dalla R.T., ammessa nella Tabella, la possibilità prevista al punto 5.2.2 (completa demolizione e ricostruzione) del precedente art. 5; c. 9 riformulare in conformità al recente testo vigente dell'art. 17 c. 5, lett. h) LRU;*

Si propone di mantenere il testo della tabella in quanto i tipi di intervento in R1 sono stati ricontrrollati in funzione della effettiva qualità edilizia presente nel capoluogo di Lagnasco. Da un lato sono stati aggiunti alcuni nuovi edifici (nr. 11 nuovi edifici) in classe III e dall'altro si conferma per i rimanenti una situazione di compromissione o di così modesta architettura che giustificano anche l'intervento di sostituzione edilizia. Si fa però notare che questa possibilità deve essere orientata a riqualificare sotto il profilo architettonico gli edifici oggetto di intervento e che in proposito l'Amministrazione si impegna a predisporre ed approvare una apposita guida di riferimento per la progettazione e la realizzazione degli interventi (vedasi c. 10, art. 15). Relativamente al comma 9, 10 e 11 si è provveduto a stralciare il testo in quanto non più coerente con la L.U.R. vigente. In tal modo si intendono applicabili le prescrizioni dell'art. 17 della L.U.R. medesima.

3.1.7.8. *Art. 16: trattandosi di aree R2 "di interesse ambientale" si richiede di citare nel 1° c. il riferimento all'art. 24 della LRU.*

Le aree R2, per la qualità edilizia esistente, non si qualificano come zone da assoggettare all'art. 24 della L.U.R. . Tenendo però conto dell'osservazione si modifica il titolo e quindi la denominazione delle aree in argomento.

3.1.7.9. *Art. 20, 1° c., 2° capoverso: la residenza ammessa deve essere limitata ad un solo alloggio, come da lett. f bis), art. 26 LRU.*

Si modifica il testo come richiesto

3.1.7.10. *Art. 22, 7° c., lett. c): correggere ed integrare come da comma 3, art. 25 LRU; 8° c., 1° capoverso: verificare e correggere in riferimento all'art. 24;*

*8° c., 2° capoverso: collegare la costruzione di piccoli fabbricati (30 mq) ad una superficie minima del fondo coltivato (ad esempio 1 ha) e/o ridurre la superficie del piccolo fabbricato;*

*10 c.: integrare la norma relativa ai Tenimenti dell'Ordine Mauriziano citando i vincoli ad essi relativi (vedasi anche successivo art. 35), riverificando nel dettaglio l'esattezza dell'individuazione cartografica;*

Relativamente al 7° comma si modifica il testo richiamando direttamente l'art. 25 della L.U.R.

Nell'8° comma il riferimento all'art. 24 è pertinente in quanto si richiama la possibilità di interventi relativi ad aree per servizi e opere di urbanizzazione.

Sempre nell'8° comma si integra il testo come richiesto inserendo il limite minimo di 1ha per la costruzione di fabbricati di servizio.

Relativamente al comma 10 si modifica il testo coerentemente alla dichiarazione di notevole interesse pubblico dei tenimenti dell'Ordine Mauriziano. Vedasi anche le modifiche dell'art. 35 e le modifiche cartografiche.

3.1.7.11. *Art. 24, 4° c.: riformulare l'elenco delle opere di urbanizzazione tenendo conto che il vigente testo dell'articolo 51 LRU è stato recentemente modificato.*

Il testo è stato corretto facendo riferimento esclusivamente all'art. 51 della L.U.R. ed eliminando l'elenco delle opere di urbanizzazione.

3.1.7.12. *Art. 25: constatato che le aree G6 individuano dei "campi fotovoltaici", integrare e/o modificare tenendo conto che questi più che "impianti e servizi speciali" dovrebbero essere considerati come un utilizzo speciale di "area agricola".*

Si è modificato il testo sulla base dell'osservazione.

3.1.7.13. *Art. 27, 3°c.: integrare citando anche il Nuovo Codice delle Strada e relativo Regolamento in base al quale le distanze minime dipendono anche dalla classificazione delle strade;*

*4° c., lett. c.: non pare accettabile la riduzione a m. 6 in quanto circoscritta a situazioni particolari non riscontrabili a Lagnasco;*

*6.1 c.: riformulare il testo del comma secondo il corrispondente testo recentemente modificato dell'art. 27 LRU;*

Relativamente al c. 3 si è modificato il testo come richiesto. Relativamente al c.4, la distanza di 6 m. nelle aree di nuovo impianto si riferisce alle viabilità interne; il distacco dalla antistante strada provinciale è stato indicato topograficamente in m. 10. Relativamente al comma 6.1 si riformula il testo come richiesto.

3.1.7.14 *Art. 28, c. 3: si richiama quanto più sopra rilevato e richiesto in merito alla fascia di rispetto cimiteriale;*

Relativamente alla fascia di rispetto cimiteriale si richiama quanto esposto al punto 3.1.5. precedente.

3.1.7.15 *Art. 29, 1° c., lett. b) e c): relativamente alle ristrutturazioni ammesse si richiede di escludere espressamente il punto 5.2.2 (completa demolizione e ricostruzione) del precedente art. 5; l'aumento di volume citato alla lett. c) sia consentito solo qualora non esistano altre porzioni recuperabili; inoltre le destinazioni ammesse, elencate dalla turistico – ricettive ad artigianato di servizio, dovrebbero essere ammesse solo su edifici rurali dismessi appositamente individuati dal Piano;*

*2° c.: la deroga ammessa in caso di "dissesto geologico o idraulico" non pare plausibile nel territorio di Lagnasco;*

Alla lettera C) si modifica il testo come richiesto (si esclude la demolizione totale e si consente l'ampliamento in caso di assenza di porzioni accessorie recupe-

rabili. Si mantiene il testo della lettera b), ove si consente la ristrutturazione totale in quanto la norma si riferisce essenzialmente ad edifici di recente realizzazione. Si elimina poi la deroga prevista nel 2° comma in quanto non attinente in Lagnasco.

- 3.1.7.16 *Art. 30, punti 1.1 e 1.2: pare eccessiva la superficie di mq 50 per le autorimesse: ridurre (ad esempio a 30 mq);*  
*punto 1.3: per le autorimesse interrato occorre fare comunque salve le distanze da strade (come precedente art. 27, 5° c.);*  
*2° c., 1° capoverso: le autorimesse fuori terra ammesse in zone R1 ed R2 si ritiene debbano essere consentite solo nei cortili interni e/o non prospettanti viabilità o spazi pubblici;*

Si propone di mantenere la superficie di 50 mq. tenuto conto delle necessità odierne che richiedono almeno 2 vetture per famiglia; per quanto concerne le autorimesse interrato, il distacco dalle strade è già normato dall'art. 27, comma 5. La richiesta relativa alla condizione che le autorimesse non debbano essere prospettanti viabilità e spazi pubblici, appare di difficile applicazione tenuto conto della conformazione del tessuto edificato presenti nel concentrico che in molti casi risulta aperto verso la viabilità.

- 3.1.7.17 *Art. 34, 2° c.: integrare precisando che le ulteriori prescrizioni di natura geologico – idraulica – sismica dovranno essere reperite negli appositi elaborati di Piano (Relazione e normativa geologica, Relazione sulle aree di nuova trasformazione); inoltre correggere ed integrare come richiesto nel parere geologico allegato alla presente;*  
Si modifica il testo come richiesto

- 3.1.7.18 *Art. 35, 1.1 c.: integrare con l'elenco degli edifici;*  
*2° c.: integrare citando anche i vincoli imposti sui Tenimenti dell'Ordine Mauriziano (vedasi anche il precedente art. 22, 10° c.), riverificando nel dettaglio l'esattezza dell'individuazione cartografica;*  
Si è provveduto come richiesto

- 3.1.7.19 *Art. 36, 1° c.: integrare l'elenco degli edifici citando anche quelli del gruppo III essendo “di interesse ambientale – documentale”; inoltre la norma particolare riferita agli edifici di cui alla lett. b) si ritiene che possa inficiare la tutela di edifici di “pregio architettonico – ambientale”, si richiede di eliminarla*  
Si è provveduto ad inserire tra i beni culturali anche gli edifici di cui al gruppo III. Si propone di mantenere il testo relativo agli edifici di cui alla lettera b) in quanto la qualità dell'edificato non risulta particolarmente elevata; in ogni caso la possibilità di operare all'interno con interventi più incisivi deve essere preli-

minarmente documentata e giustificata da un'adeguata ricognizione dello stato di fatto.

3.1.7.20 *Art. 38: richiama quanto più sopra rilevato e richiesto in merito all'adeguamento alla normativa commerciale*  
Si rimanda a quanto già riferito al punto 3.1.2. precedente.

3.1.7.21 *Art. 39: non risulta chiaro a quale fabbricato si riferisca la norma né se i parametri e le destinazioni ammesse per la ricostruzione siano congrui con l'esistente ed il suo intorno, si richiede pertanto un chiarimento ed una riconsiderazione delle nuove previsioni che tenga conto del corretto inserimento nel contesto;*

La norma si riferisce all'attuale sede municipale ed ha la finalità di riqualificare sotto il profilo ambientale ed architettonico il fronte interessato che si affaccia su piazza Umberto I.

Il controllo della qualità delle nuove previsioni è affidata alla Amministrazione Comunale che ha il compito di predisporre un progetto planivolumetrico contenente precise indicazioni su tipologie e materiali da impiegare.

3.1.7.22 *Note alle Tabelle:*

*nota (1): al termine del testo si propone di integrare con le seguenti parole "come indispensabili e privi di soluzioni tecnico – edilizie alternative".*

Si è provveduto come richiesto.

## **3.2 Provincia di Cuneo, prot. 0043528 del 6.5.2014**

3.2.1 *Considerazioni ed esplicitazioni delle scelte comunali rispetto alle norme di indirizzo del comma 5 dell'art. 2.2 del P.t.p. relativo alle aree boscate.*

Tenuto conto del particolare contesto territoriale in cui si colloca il comune di Lagnasco la componente "boschi e foreste" non riveste evidentemente un rilievo di particolare evidenza. Il P.R.G. provvede comunque ad una precisa ricognizione delle bene (v. tav. A7 e A10) e alla definizione normativa dello stesso (v. art. 37, c. 2.3 e 2.6)

3.2.2 *Previsione a livello normativo dell'esclusione di interventi di realizzazione di nuove discariche e impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti negli ambiti di pertinenza fluviale dei corsi d'acqua principali, ai sensi dell'art. 2.3, comma 4 del PTP.*

Si è provveduto nel merito mediante l'art. 37, c. 2.5.1.

3.2.3 *Considerazioni/esplicitazioni delle attuali previsioni, relativamente alla possibilità di individuare corridoi ecologici e percorsi di fruizione naturalistico ambientale*



*negli ambiti di pertinenza fluviale, ai sensi del comma 5 dell'art. 2.3 e coerentemente alle previsioni del comma 3 dello stesso articolo del PTP*

La materia è stata oggetto di precisa considerazione normativa (v. art. 37, c. 2.5)

*3.2.4 Verifica di effettiva inesistenza di territori o ambiti con particolare valenza culturale anche diversi dai paesaggi vitivinicoli, coerentemente alle indicazioni del comma 2 dell'art. 2.11 del PTP. Esplicitazione della normativa di tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale già indicata nelle n.t.a. del PRGC proposte, in quanto attinente ai generali obiettivi del PTP di salvaguardia dei contesti agrari;*

Non sussistono ambiti di particolare valenza culturale ai sensi dell'art. 2.11 del PTP, come peraltro documentato dalla Tav. A7. Il piano prevede specifica normativa di tutela del paesaggio agrario (v. art. 35 e 37).

*3.2.5 Approfondimenti sulle aree a matrice storica.*

Relativamente alle aree del centro storico, nel richiamare quanto già riferito nel punto 3.7.7. precedente, si sottolinea quanto segue:

- In sede di stesura del progetto preliminare si è proceduto ad una nuova ricognizione, condivisa con l'ufficio regionale decentrato competente, che ha consentito di accertare la generale bassa qualità (soprattutto a seguito dei diffusi interventi di recupero degli anni passati) del tessuto edilizio esistente.

In occasione di tale ricognizione si sono individuati una serie di nuovi edifici classificati in classe III (edifici di interesse ambientale-documentale) e tale classe è stata inserita nell'elenco dei beni culturali ambientali individuati dal PRG (v. art. 36). Gli edifici rimanenti sono caratterizzati non solo dall'assenza di elementi di interesse ma dalla presenza di una diffusa presenza di tipologie, materiali e finiture in netto contrasto con la tradizione costruttiva locale. Per tali edifici si rendono pertanto necessari, ove ricorrano le condizioni, interventi molto incisivi e che possano anche comprendere la ristrutturazione edilizia totale con demolizione e ricostruzione. Solo in tal modo sarà infatti possibile una azione di riqualificazione del tessuto edilizio esistente in quanto proprio in tal senso sono orientate le norme di Piano (v. art. 15, c. 5.3 e 10);

- Le aree R2 non sono da considerarsi centro storico (vedasi anche punto 3.7.8 precedente) ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. per la caratterizzazione dell'esistente quale tessuto privo di connotazioni storico-artistico-ambientali e trasformato radicalmente dagli interventi del passato.
- Gli ampliamenti plano-volumetrici concessi si intendono una-tantum come richiesto e conseguentemente precisato all'art. 4 c. 24.

*3.2.6 Indicazioni in merito alla presenza o meno di beni o aree di valenza archeologica sul territorio comunale e relative integrazioni normative e documentali in caso positivo*

A seguito di apposita ricognizione non risultano aree a valenza archeologica.

3.2.7 *Esplicitazione delle eventuali azioni previste nel PRGC in relazione ai singoli punti del comma 4 dell'art. 2.14 relativamente ai beni culturali isolati.*

I beni culturali isolati sono stati oggetto di attenta ricognizione, verifica e disciplina (v. art. 35 e 36 di P.R.G.)

3.2.8 *Le aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva e le relative norme per evitare il consumo di suolo costituiscono argomento che i PRGC secondo prassi ormai consolidata sviluppano prevalentemente a livello di valutazione ambientale strategica. Qualora anche il Comune di Lagnasco si orientasse su tale linea, occorrerà darne atto nell'apposita documentazione di adeguamento al PTP, ad integrazione di quanto già indicato nell'attuale relazione illustrativa*

Vedasi in proposito anche il rapporto ambientale.

3.2.9 *Il paragrafo relativo agli insediamenti rurali può essere esplicitato ed integrato relazionando la normativa citata alla situazione locale delle aree agricole comunali (peraltro già descritta in altre parti della relazione e della restante documentazione di piano) ed accennando alla condizione del patrimonio edilizio esistente con particolare riguardo ai beni di valore storico culturale ed alle loro pertinenze individuate in tali ambiti.*

In proposito il Piano ha provveduto alla precisa ricognizione degli elementi di qualità presenti sul territorio agricolo e alla conseguente disciplina (v. art. 35,36,37)

3.2.10 *Indicazione di eventuali aree dismesse, defunzionalizzate o in via di defunzionalizzazione coerentemente alle previsioni del comma 5 dell'art. 3.4 del PTP*

Non sono state censite aree dismesse, defunzionalizzate o in via di defunzionalizzazione.

3.2.11 *In relazione alla rete di fruizione escursionistica e sportiva si richiamano le considerazioni espresse in merito alle fasce di pertinenza fluviali (parte pianificatoria ed ambientale del presente parere).*

Si richiamano le considerazioni precedenti in ordine al territorio del Comune di Lagnasco (comune di pianura con marcata presenza di una agricoltura intensiva specializzata nel settore frutticolo) ove sono assenti connotazioni ambientali in cui si possono sviluppare reti di fruizione escursionistico-sportive.

3.2.12 *In merito alle fasce cimiteriali si richiamano le previsioni dell'art. 27 della L.r. 56/77 e s.m.i. per una verifica di quelle rappresentate nelle tavole di piano.*

Relativamente alla fascia di rispetto cimiteriale si rimanda al punto 3.1.5 precedente.

3.2.13 *In merito al piano di zonizzazione acustica preso atto di quanto precisato e convenuto durante la prima seduta di conferenza di pianificazione, si richiede di cor-*

*reggere gli errati riferimenti a PZA vigenti nella relazione illustrativa e nel rapporto ambientale. In merito si richiamano e si condividono le successive considerazioni del Settore Tutela del Territorio*

Relativamente al P.Z.A. si rielabora la verifica di compatibilità acustica alla luce di quanto approvato con D.C. nr. 41 del 25.11.2014.

- 3.2.14 *Per quanto riguarda gli elaborati di carattere geologico e sismici ...*  
Relativamente agli aspetti geologico-tecnici e sismici si rimanda a quanto predisposto dal tecnico incaricato; vedasi anche punto 3.1.1. precedente.
- 3.2.15 *Si richiede di verificare la coerenza e la compatibilità delle previsioni dei commi 9 e 11 dell'art. 15 delle N.t.a. con l'art. 17 comma 5 lettera h della L.R. 56/77, valutando al contempo di precisare nel testo normativo, che le variazioni possibili con variante parziale sono esclusivamente quelle che prevedono un regime più tutelativo del patrimonio edilizio esistente.*  
Il testo delle norme di attuazione è stato corretto (vedasi anche punto 3.1.7.7 precedente)
- 3.2.16 *Si segnala che le tavole A3, A10 e quelle in scala 1:1000 prevedono un'indicazione letterale dei beni culturali presenti sul territorio che non trova riscontro in legenda né nelle N.t.a. Si richiede di integrare la relativa documentazione e di verificare che tutti i beni indicati nei fascicoli dell'archivio storico del P.t.p (Porta Storica, Castelli Tapparelli, Cappella San Giorgio presso il Cimitero, Parrocchiale di Santa Maria) siano stati puntualmente individuati negli elaborati di piano.*  
L'elenco dei beni culturali presenti sul territorio è stato riportato nell'art. 35 delle N. di A.
- 3.2.17 *La localizzazione delle nuove previsioni produttive (P2.1 e P2.2.) seppur necessarie, per gli sviluppi di attività esistenti (come riportato in relazione), non consentono di ipotizzare efficienti soluzioni per la ricucitura urbanistica degli ambiti P1.5 e P1.4 ed il completamento delle opere di urbanizzazione già realizzate. Riguardo in particolare all'opportunità di pianificare il completamento della viabilità interna all'area P1.5, si suggerisce, quale intervento tecnicamente possibile con la configurazione urbanistica proposta nella proposta tecnica del progetto preliminare, la prosecuzione di via Monviso sull'area P2.1 in modo da garantire uno sbocco sulla nuova viabilità in progetto (anch'essa eventualmente da ridimensionare) a margine dell'area P2.2.*  
*Lo stesso ambito R5.1, coerentemente alle successive indicazioni del competente Settore Mobilità ed Infrastrutture, potrebbe essere riorganizzato in funzione di un nuovo accesso che vada ad insistere sull'esistente rotatoria ed al contempo elimini l'attuale sbocco dell'area R3 su via Santa Maria.*

Relativamente alle previsioni in argomento si richiama il punto 3.1.4 precedente. Per quanto concerne la viabilità si recepiscono le indicazioni fornite: in proposito si veda quanto richiamato nei punti successivi.

- 3.2.18.1 *Area P2.1, l'accesso alla nuova area dovrà avvenire dall'area adiacente P1.5 (Via E. T. D'Azeglio - Via Monviso). Eliminare pertanto la previsione di Piano di un nuovo accesso in progetto sulla SP137 di servizio all'area P2.1.*

L'accesso dell'area P2.1 è stato rivisto per utilizzare quello della P1.5. Lo sbocco sulla SP137 è stato pertanto eliminato.

- 3.2.18.2 *Area R5.1, in considerazione delle nuove previsioni di Piano (Area R5.1 ed Area E2), e del prevedibile aumento dei flussi veicolari su Via Santa Maria, pare opportuno prevedere un ramo di collegamento diretto sulla rotatoria esistente, eliminando l'attuale accesso dalla strada di competenza provinciale. Le nuove edificazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m. dal confine stradale.*

Appare più opportuno mantenere lo sbocco della zona R5.1 come previsto in quanto si utilizza una viabilità già esistente, anche se naturalmente da adeguare, per la migliore visibilità dell'immissione che è fiancheggiata da due aree libere destinate a verde e parcheggio. Per quanto concerne il distacco per le nuove edificazioni si indica anche cartograficamente la misura di m. 10.

- 3.2.18.3 *Il nuovo accesso in progetto sulla SP137 per la nuova strada prevista tra l'Area P2.1 e l'Area E1 non potrà essere autorizzato, servirsi della viabilità esistente. L'accesso esistente sulla SP137 (Via Traversera Barra) dovrà essere adeguato alla normativa prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"*

Per quanto riguarda l'accesso tra l'area P2.1 e la SP 137 si è provveduto ad eliminarlo (v. punto 3.2.18.1 precedente)

- 3.2.18.4 *Nella fascia di rispetto dalle strade di competenza provinciale, non potranno essere realizzati dei bassi fabbricati*

Le norme già escludono possibilità edificatorie di ogni tipo nelle fasce di rispetto della viabilità.

- 3.2.18.5 *Correggere l'art. 27 comma 3 delle N.T.A. "- m 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;"; in quanto l'Amministrazione Comunale all'art. 3 della Relazione scrive che intende adeguarsi al P.T.C.P.*

L'art. 3.13 comma 5 delle N. di A. del P.T.C.P. vigente riporta "La viabilità provinciale,....., è classificata come viabilità extraurbana secondaria (Classe C) ai sensi e per gli effetti del Nuovo Codice della Strada."

*In conseguenza dell'articolo suddetto, le fasce di rispetto per le aree destinate all'attività agricola dovranno attenersi alle disposizioni dell'art. 26 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada per le strade di tipo C (30 m.), come d'altronde già previsto in cartografia.*

L'art. 27, c. 3 è stato riformulato come richiesto.

3.2.18.6 *Nelle N.T.A. ed in Relazione, correggere la parola ciglio stradale con confine stradale (definizione ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.), in tutti i casi in cui si faccia riferimento a distanze da strade di competenza provinciale*  
Si è provveduto alla correzione richiesta.

3.2.18.7. *Correggere l'art. 28 comma 1, si riporta "... fasce di rispetto della viabilità normate al precedente art. 31, ...", l'articolo precedente è il n. 27*  
Si è provveduto alla correzione richiesta

Per quanto riguarda le varie indicazioni di carattere generale, la variante tiene conto di quanto richiamato dalla Provincia sia a livello di previsioni cartografiche che normative.

Relativamente alle osservazioni relative al procedimento di VAS, si richiamano i contenuti del Rapporto Ambientale che è stato predisposto proprio alla luce dei contributi forniti.

### **3.3 Arpa prot. 12886 del 14.2.2014 e Regione Piemonte – settore valutazione Piani di Programmi – prot. 12126 dell'8.5.2014**

Per quanto concerne i contributi formulati dai due soggetti competenti in materia ambientale ai fini VAS, si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale.

## **4. MODIFICHE APPORTATE ALLA PROPOSTA TECNICA**

### **4.1 Modifiche a seguito contributi ed osservazioni**

Al fine di evidenziare come le osservazioni ed i contributi forniti dai soggetti che hanno partecipato alle conferenze di copianificazione (Regione e Provincia) e dai soggetti competenti in materia ambientale che sono stati interpellati ai fini del procedimento VAS, si illustrano nel prosieguo, seppure in modo sintetico, le varie modifiche ed integrazioni che sono state apportate alla proposta tecnica del Progetto Preliminare per la elaborazione e definizione del Progetto Preliminare stesso.

#### Beni culturali:

- aggiornamento delle aree dell'Ordine Mauriziano a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico e recepimento nelle norme di attuazione degli indirizzi normativi;
- elencazione dei beni vincolati a completamento delle indicazioni cartografiche;
- controllo, aggiornamento con integrazione degli edifici di interesse ambientale-documentale (gruppo III) in centro storico; inclusione e classificazione degli stessi tra i beni culturali individuati dal P.R.G.;

#### Perimetrazione dei centri abitati (art. 12, c.2, p. 5 bis):

- ridefinizione del perimetro con riduzione dello stesso in prossimità del cimitero, della zona P1.3, del nucleo di via Chiabotti della Grangia.

#### Viabilità ed aree di nuovo impianto:

- si è provveduto a definire il disegno di dettaglio dell'area P2.1 e conseguentemente ad eliminare lo sbocco della nuova viabilità prevista tra la SP137 e la strada di Manta sulla strada provinciale stessa;
- si è provveduto ad adeguare la normativa in materia di distacchi dalle strade al nuovo codice della strada (in particolare per il riferimento da assumere: confine anziché ciglio stradale);
- si è provveduto ad individuare cartograficamente la fascia di rispetto dalla anti-stante SP133 nell'area R5.1

#### Cimitero:

- ampliamento della fascia di rispetto sul lato nord adeguandolo a 200m. ai sensi della legislazione vigente. Sui rimanenti lati si è provveduto a ridefinire le fasce di rispetto applicando il comma 6 ter dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.ed i.

#### Normativa geologico-tecnica:

- adeguamento e pieno raccordo tra le norme di attuazione del P.R.G. e la normativa derivante dagli atti di adeguamento al P.A.I.

### Normativa per la tutela dell'Ambiente

- è stata aggiornata ed implementata tutta la normativa di P.R.G. attinente ai temi di riduzione degli impatti ambientali dovuti alle nuove costruzioni e della sostenibilità ambientale. In particolare si sono sviluppate norme per: il risparmio idrico, il consumo del suolo, l'implementazione del verde, il conferimento dei rifiuti, il contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso, il risparmio energetico, la tutela dell'avifauna, il corretto inserimento ambientale.

## **4.2 Altre modifiche**

Si evidenziano ancora alcune marginali modifiche introdotte autonomamente dall'Amministrazione dovute all'aggiornamento del fondo catastale ed alla ricerca della completa aderenza del disegno di Piano rispetto allo stato dei luoghi:

- adeguamento perimetro zona P1.3 per escludere sul lato sud-est una porzione non in proprietà dell'azienda insediata, prima inclusa erroneamente;
- rettifica del disegno di dettaglio del P.R.G. in prossimità cimitero e su SP133 – parcheggi 01 e 02 per adeguamento allo stato dei luoghi ;
- adeguamento a seguito aggiornamento fondo catastale zona P1.2 e R4.5.

## **5. ADEGUAMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE**

Per quanto riguarda gli adeguamenti a Commercio, P.A.I., Sismica e P.T.C.P. si rimanda a quanto già illustrato nella parte prima e nel punto 3 della parte seconda di questa relazione a seguito delle specifiche osservazioni sollevate in sede di prima conferenza di copianificazione ed a seguito della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale.



## **6. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Come già accennato al punto 3.2.13 precedente, l'Amministrazione Comunale a seguito dell'espletamento dell'iter di Legge ha provveduto ad approvare con d.c. 41 del 25.11.2014 il proprio Piano di Classificazione acustica (P.C.A.) redatto nello strumento urbanistico oggi vigente.

Come si evidenzia dagli stralci allegati le aree di nuova previsione della Variante – R5.1, P2.1, P2.2 ricadono tutte e tre in classe 3<sup>a</sup>.

La zona R5.1 è contigua ad una zona a destinazione residenziale classificata in classe 2<sup>a</sup> ; le zone P2.1 e P2.2 sono contigue a zone produttive classificate in classe 5<sup>a</sup> (ed in parte interessano una fascia cuscinetto).

Per la prima dunque l'adeguamento del P.C.A. potrà semplicemente prevedere l'allargamento della classe 2<sup>a</sup>. Per le aree P2.1 e P2.2 l'adeguamento del P.C.A. potrà prevedere l'allargamento della classe 5 e la rimodulazione della fascia cuscinetto.

In tal modo non si creeranno delle situazioni di accostamento critico tra le nuove previsioni ed il P.C.A. adeguato. Il P.C.A. vigente dovrà comunque almeno per le zone produttive, essere necessariamente variato.

Stralci del P.C.A. vigente per le aree ove ricadranno le nuove perimetrazioni urbanistiche della variante



settore nord del capoluogo ove è localizzata la zona R5.1









settore nord-ovest del capoluogo ove è localizzata la zona P2.1



settore nord-ovest del capoluogo ove è localizzata la zona P2.2

Legenda dei simboli grafici

	CLASSE 1
	CLASSE 2
	CLASSE 3
	CLASSE 4
	CLASSE 5
	CLASSE 6

## 7. ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.

### 7.1 Verifica quantitativa nuove previsioni

A seguito della modifica (con riduzione) del perimetro dei centri abitati si aggiornano gli elementi quantitativi riportati nella proposta tecnica del Progetto Preliminare (v. punto 6.3 della parte prima) ai fini della verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Superficie territori attualmente urbanizzati: mq. 1.217.295 (valore inferiore e dunque più cautelativo del dato regionale pari a 1.270.000)

Superficie aree di nuova previsione (R5.1, P2.1, P2.2): mq. 52756.

Percentuale nuove previsioni rispetto ai territori urbanizzati riferita ad un periodo quinquennale sarà dunque:

$\text{mq. } 52.756 \times 100 / \text{mq. } 1.217.295 = 4,33\%$  percentuale riferita al decennio

$4,33\% / 2 = 2,165\%$  percentuale riferita ad un periodo quinquennale

- 7.2** Capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.) e dati quantitativi aree residenziali
- Abitanti esistenti 1): ab. 1440
- Abitanti teorici previsti 2): ab. 157
- C.I.R. ab. 1597

Gli abitanti teorici previsti sono stati stimati sulla base delle nuove previsioni insediative previste nelle aree di completamento R4.2... R4.8 e nell'area di nuovo impianto R5.1 come risulta dal prospetto che segue:

area	mq. S.T.	mc. Realizzabili	C.I.R.
R4.2	750	542	4
R4.3	1333	1066	8
R4.4	4450	1616	13
R4.5	1715	1372	11
R4.6	3364	1472	12
R4.7	2253	1065	8
R4.8	1378	1102	9
R5.1	18541	11124	92
-----			
Totali	33784	19359	157

1) popolazione al settembre 2013 data di avvio della variante

2) Si assume, in funzione di un valore medio riscontrato in zona e riferito alle tipologie edilizie ipotizzate nell'area di nuova edificazione, il rapporto mc/abitante pari a 120.

### 7.3 Riepilogo previsioni P.R.G.

In sintesi le principali caratteristiche quantitative delle varie tipologie di aree previste dal PRG sono le seguenti:

<i>area</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Capacità insediativa residenziale esistente</i>	<i>Capacità insediativa residenziale prevista</i>
R1	149.580	1.110	
R2	35.679		
R3	253.324		
R4	18.823	29	65
R5	18.541	/	92
Totale aree residenziali	475.947	1139	157
P1	306.304		
P2	34.215		
Totale aree produttive	340.519		
Totale aree urbanizzate/urbanizzande	816.466	1296	
Aree agricole	/	301	
Totale generale	/	1597	

### 7.4 Verifica standard

A fronte di una capacità insediativa residenziale teorica pari a 1.597 abitanti la variante prevede una dotazione complessiva di mq. 54.170 di aree per servizi, così suddivisi:

		<u>esistenti</u>	<u>previsti</u>
a) istruzione	mq.	2.624	/
b) servizi di interesse comune	mq.	24.497	/
c) verde, gioco, sport	mq.	15.450	3037
d) parcheggi	mq.	7.208	1.354
	<u>Totale parziale</u>	<u>49.779</u>	<u>4.391</u>
	Totale generale		54.170

Il confronto fra fabbisogno e previsioni di P.R.G. è evidenziato dalla tabella che segue.

	<u>CIR</u>	<u>standard mq/ab</u>	<u>mq necessari</u>	<u>mq. previsti</u>
a) istruzione	1.597	5	7.985	2.624
b) serv. Int. Com.	1.597	5	7.985	24.497
c) verde, gioco, sport	1.296	12,5	16.200	18.487
d) parch.	1.296	2,5	<u>3.240</u>	<u>8.562</u>
			35.410	54.170

Come si può evincere dai valori richiamati a fronte di un fabbisogno pari a mq. 35.410, la dotazione complessiva prevista è pari a mq. 54.170 che verifica ampiamente lo standard di legge.

In proposito va rimarcato che sulla base della capacità insediativa residenziale teorica prevista (inferiore a 2000 abitanti) lo standard complessivo di aree per servizi avrebbe potuto essere assunto in 18 mq./ab. anziché 25 mq./ab.

Si è optato di utilizzare il valore più alto per motivi cautelativi anche alla luce della CIR assunta che non tiene conto di un eventuale recupero di immobili ad uso agricolo ancora esistente nel capoluogo, componente che in una realtà quale quella di Lagnasco tende comunque allo zero e che in ogni caso non è realisticamente stimabile.

## **ALLEGATI**

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE  
AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
R1	2.211								01/a - Scuola materna
	413								02/a - Scuola elementare
		627							01/b - Municipio
		107							02/b - Ufficio Postale
		70							03/b - Magazzino Comunale
		610							04/b - Sala Polifunzionale
		1.568							05/b - Casa di riposo
		219							06/b - Sedi associazioni
		51							07/b - Biblioteca
		8.458							08/b - Spazio polifunzionale "Castello"
		820							09/b - Chiesa
		3.468							10/b - Opere Parrocchiali
		309							11/b - Chiesa Confraternita
							2.129		01/c - Verde
				95					01/d - P via Roma
				36					02/d - P via Roma
				46					03/d - P via Roma
				46					04/d - P via Roma
				38					05/d - P via Roma
				38					06/d - P via Roma
				70					07/d - P via Roma
				39					08/d - P via Roma
				12					09/d - P via Roma
				180					10/d - P via Roma
				87					11/d - P via Roma
				162					12/d - P via Roma
				62					13/d - P via Roma
								200	14/d - P
	<b>2.624</b>	<b>16.307</b>	<b>0</b>	<b>911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.129</b>	<b>200</b>	
R2				112					<b>01/d - P via Roma</b>

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE  
AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
R3		73							01/b - Magazzino Comunale
		34							02/b - Peso Pubblico
		8.083							03/b - Cimitero Comunale
			586						01/c - Verde lungo Cimitero
			529						02/c - Verde Via Saluzzo
			77						03/c - Verde Via Saluzzo
			177						04/c - Verde Via Santa Maria
			66						05/c - Verde Via Santa Maria
			453						06/c - Verde Via Santa Maria
			21						07/c - Verde Via Michele Ceirano
			34						08/c - Verde Via Michele Ceirano
			31						09/c - Verde Via Michele Ceirano
			26						10/c - Verde Via Michele Ceirano
			20						11/c - Verde Via Michele Ceirano
			31						12/c - Verde Via Michele Ceirano
			165						13/c - Verde Via Luigi Einaudi
			38						14/c - Verde Via Luigi Einaudi
			95						15/c - Verde Via Luigi Einaudi
			290						16/c - Verde Via XXV Aprile
			12.811						17/c - Impianti sportivi
							126		18/c - Verde Via Santa Maria
				88					01/d - P Via Santa Maria
				48					02/d - P Via Santa Maria
				34					03/d - P Via Santa Maria
				36					04/d - P Via Santa Maria
				31					05/d - P Via Santa Maria
				36					06/d - P Via Santa Maria
				372					07/d - P zona Impianti sportivi
				521					08/d - P zona Impianti sportivi
				200					09/d - P zona Impianti sportivi
				28					10/d - P zona Impianti sportivi
				88					11/d - P zona Impianti sportivi
				50					12/d - P zona Impianti sportivi



### AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
				48					13/d - P zona Impianti sportivi
				36					14/d - P zona Impianti sportivi
				395					15/d - P vicino Cimitero
				4.174					16/d - P Piazza Sacchetto
								254	17/d - P Via Sandro Pertini
	0	8.190	15.450	6.185	0	0	126	254	
R5.1							782		01/c - V
								450	02/d - P
								450	03/d - P
	0	0	0	0	0	0	782	900	
	2.624	24.497	15.450	7.208	0	0	3.037	1.354	
	49.779				4.391				
	54.170								

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE  
AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Zona urbana	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq.				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq.				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
P1.1				162					01/D uso pubblico
				100					02/D uso pubblico
				<b>262</b>					
P1.2			86						01/C
P1.3				94					01/D
				176					02/D uso pubblico
				150					03/D uso pubblico
				<b>420</b>					
P1.4				105					01/D
				219					02/D
				<b>324</b>					
P1.5			280						01/C
			376						02/C
				215					01/D
				387					02/D
				236					03/D
				250					04/D
				177					05/D
				137					06/D
				137					07/D
				437					08/D
				225					09/D
				137					10/D
				125					11/D
				162					12/D
				112					13/D





**Sede legale ASL CN1**  
Via Carlo Boggio, 12 - 12100 Cuneo (CN)  
P.IVA 01128930045  
T. 0171.450111 - F. 0171.1865270  
protocollo@aslcn1.legalmailPA.it

**S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica**

Direttore: Dr. Domenico Montù

☎ (+39) 0175 215613

☎ (+39) 0171 1865276

✉ [sisp@aslcn1.it](mailto:sisp@aslcn1.it)

Saluzzo, 21 Gennaio 2015

Ill.mo Signor  
**SINDACO**  
Comune di  
**- LAGNASCO -**

**Oggetto: Modifica area di rispetto cimiteriale**  
**Richiesta parere ai sensi c. 6 – ter art 27, L.R. 56/77 e s. m. ed i.**

In evasione a V/a istanza relativa all'oggetto, vista la Legge Regionale 5/2001 con la quale sono state trasferite alle ASL le funzioni regionali di cui agli artt. 228, 338, e 345 del T.U.LL.SS., vista la documentazione agli atti e quella prodotta a corredo di detta istanza, **si esprime parere favorevole** per modificare la fascia di rispetto cimiteriale, confermando la riduzione a m. 60 sul lato EST, m. 60 sul lato SUD, m. 50 sul lato OVEST e rideterminando invece in m. 200 la fascia di rispetto sul lato NORD, il tutto come meglio evidenziato nella allegata planimetria redatta da codesto Comune e vidimata da questo SISP.

Ai sensi della Circolare Regionale del 6 giugno 2001 l'iter di approvazione è concluso.

Con i migliori saluti.

Il Direttore  
**Dr. Domenico MONTÙ**

ad/AB

*Il presente documento è firmato digitalmente e inviato tramite P.E.C. ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..*



Fascia rispetto cimiteriale del Comune di Lagnasco. (scala 1:2.000)

C) Richiesta di riduzione  
 ai sensi del c. 6ter, art. 27, L.R. 56/77 e s.m.ed l.  
 Lato est m. 60; lato sud m. 60; lato ovest m. 50; lato nord m. 200.

## **CAPACITA` INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA**

### **1. STATO DI FATTO**

---

1.1	abitanti stabili attuali .....	n.	1.440
1.2	abitanti saltuari attuali (media annua) .....	n.	/
1.3	vani residenziali esistenti: .....	n.	2.783
	occupati stabilmente .....	n.	/
	occupati saltuariamente .....	n.	/
	non occupati .....	n.	/
1.4	volumetria residenziale esistente .....	mc	/

### **2. NUOVE REALIZZAZIONI**

---

2.1	vani residenziali di nuova realizzazione: .....	n.	157
	con interventi di recupero .....	n.	/
	con interventi di nuova edificazione .....	n.	92
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione: .....	mc.	19.359
	con interventi di recupero .....	mc.	/
	con interventi di nuova edificazione .....	mc.	19.359

### **3. VALORI TOTALI**

---

3.1	capacità insediativa residenziale teorica .....	n.	1.597
3.2	abitanti stabili previsti .....	n.	1.440
3.3	abitanti saltuari previsti .....	n.	/

### **4. PARAMETRI UTILIZZATI**

---

4.1	per gli interventi di recupero .....	/
4.2	per gli interventi di nuova edificazione .....	120 mc/ab.
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, etc.) .....	/

**DATI DI PROGETTO RIFERITI A CIASCUNA AREA NORMATIVA:  
DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

Aree normative	1	2	3	4		5	
	superficie territoriale	superficie fondiaria libera	densità massima consentita	volumi		abitanti	
	mq.	mq.	mq./mq.	esistenti mq.	in progetto mq.	esistenti n.	aggiuntivi n.
R1	149.580	0			0		0
R2	35.679	0			0		0
R3	253.324	0			0		0
R4.1	3.580	0	1,00 t	3.580	0	29	0
R4.2	750	678	0,80 f	0	542	0	4
R4.3	1.333	1.333	0,80 f	0	1.066	0	8
R4.4	4.450	2.020	0,80 f	0	1.616	0	13
R4.5	1.715	1.715	0,80 f	0	1.372	0	11
R4.6	3.364	1.840	0,80 f	0	1.472	0	12
R4.7	2.253	1.332	0,80 f	0	1.065	0	8
R4.8	1.378	1.378	0,80 f	0	1.102	0	9
<b>R4</b>	<b>18.823</b>	<b>10.296</b>		<b>3.580</b>	<b>8.235</b>	<b>29</b>	<b>65</b>
R5.1	18.541	11.952	0,60 t	0	11.124	0	92

**DATI DI PROGETTO RIFERITI A CIASCUNA AREA NORMATIVA:  
DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIALI O ARTIGIANALI E TERZIARIE**

Aree normative	1	2	3	4	
	superficie territoriale	superficie territoriale occupata esistente	superfici per servizi pubblici	superficie coperta	
	mq	mq	mq	esistente mq	prevista mq
P1.1	76.556	76.556	6.484	13.061	32.416
P1.2	14.847	14.847	1.188	3.483	5.940
P1.3	39.580	39.580	3.555	8.986	17.775
P1.4	81.769	81.769	7.354	40.095	47.796
P1.5	43.998	35.316	3.875	6.564	13.576
P1.6	20.158	8.696	1.833	3.553	9.162
P1.7	29.396	22.600	2.673	10.581	13.361
<b>P1</b>	<b>306.304</b>				
P2.1	18.831	0	3.766	0	6.814
P2.2	15.384	0	3.076	0	4.933
<b>P2</b>	<b>34.215</b>				



## **PARTE TERZA**

### **1. LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO: PREMessa**

A seguito dell'iter illustrato nel punto 1 della parte seconda della presente relazione, **l'Amministrazione Comunale con d.c. nr. 6 del 13.04.2015 ha adottato il progetto preliminare** della variante in oggetto assieme agli atti relativi alla VAS (rapporto ambientale, sintesi non tecnica e programma di monitoraggio).

Tutti gli atti (ai sensi del c. 9 art. 15 L.R. 56/77 e s.m. ed i.) sono stati depositati e pubblicati sul sito informatico del comune; dell'avvenuta adozione si è data ampia informazione e il tutto è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale.

Il termine utile per la presentazione delle osservazioni e proposte, riferite rispettivamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali, decorreva dal 1° maggio 2015 e scadeva il 29 giugno 2015.

**Sulla scorta delle osservazioni e delle proposte pervenute l'Amministrazione Comunale ha definito la proposta tecnica del progetto definitivo della variante che deve essere adottata dalla Giunta Comunale.**

A seguito della adozione, deve essere convocata la seconda conferenza di copianificazione che deve decidere sulla proposta tecnica presentata e fornire pareri e contributi per la formulazione del parere motivato relativo alla VAS.

**Nei punti che seguono si illustrano dunque le osservazioni e le proposte pervenute, e le determinazioni assunte per la predisposizione della proposta tecnica del progetto definitivo, nonché i contenuti di quest'ultimo, evidenziando conseguentemente le modifiche introdotte al progetto preliminare.**

## **2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

In merito al progetto preliminare ed in riferimento agli aspetti ambientali sono pervenute nr. 4 contributi:

- ASL CN1 con nota prot. 66522 del 06/07/2015;
- ARPA Piemonte con nota prot. 54994 del 06/07/2015;
- AIPO con nota prot. 16582 del 04/06/2015;
- SNAM RETE GAS con nota prot. 468/DAP dell'11/06/2015.

Con riferimento invece agli aspetti urbanistici sono pervenute nr. 5 osservazioni:

- Rivoira Antonio prot. 1994 del 6.6.2015;
- Sacchetto Giuseppe prot. 2198 del 19.6.2015;
- Persico Paolo prot. 2281 del 29.06.2015;
- Vagliano Valerio prot. 2282 del 29.06.2015;
- Ufficio Tecnico Comunale prot. 2283 del 29.06.2015.

## **3. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE**

### **3.1 ASL CN1 (prot. 66522 del 06/07/2015)**

L'ASL CN1, richiamato il precedente parere rilasciato relativamente alla profondità della fascia di rispetto cimiteriale (v. punto 1 della parte seconda, nonché l'allegato 1 alla parte seconda), non rileva necessità di formulare osservazioni.

### **3.2 ARPA Piemonte (prot. 54994 del 06/07/2015)**

Tralasciando gli aspetti strettamente attinenti alla VAS che sono trattati nel Rapporto Ambientale (in particolare: punto b, punto c, punto f), relativamente a quanto ha più attinenza con gli aspetti urbanistici, si evidenzia quanto segue.

Punto d) della relazione Arpa: viene sottolineato che nel Rapporto Ambientale non è stato presentato l'inquadramento demografico del Comune con le analisi e le stime del fabbisogno abitativo.

Le analisi e le stime di cui si tratta sono state sviluppate nella Relazione della variante (vedasi punto 6 della parte prima) cui si rimanda.

Punto g) della relazione Arpa: relativamente al calcolo del consumo del suolo, anche utilizzando "il consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)" cui riferire le quantità impegnate dalla variante di P.R.G. in oggetto, si rispetta la percentuale prevista

dall'art. 31 del P.T.R: le nuove aree urbanizzande non superano infatti per il decennio di riferimento temporale assunto, il 6% delle aree urbanizzate esistenti.

Relativamente alla questione in argomento nella proposta tecnica del progetto definitivo nulla cambia pur accogliendo alcune osservazioni di privati e dell'Ufficio Tecnico, come verrà illustrato nel prosieguo.

Punto h) della relazione Arpa: relativamente alla conservazione ed al potenziamento della rete ecologica esistente ed alle misure di mitigazione e compensazione connesse ai nuovi interventi edilizi, si sottolinea che i temi sono stati affrontati mediante specifici disposti normativi (v. art. 35 e 37 delle N. di A.).

In merito al suggerimento di prevedere piste ciclabili e pedonali si rileva che la ridotta dimensione del concentrico di Lagnasco consente già una percorrenza pedonale tra tutte le aree di nuovo insediamento ed il centro urbano.

Per quanto infine concerne gli specifici suggerimenti indicati nel punto h) della relazione Arpa, si rimanda in particolare all'art. 37 delle N. di A. della Variante ove sono state previste disposizioni per:

- il risparmio idrico;
- l'uso del suolo per le nuove costruzioni;
- il verde;
- il conferimento rifiuti;
- l'inquinamento acustico;
- l'inquinamento luminoso;
- il risparmio energetico;
- la tutela dell'avifauna;
- l'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove costruzioni.

### 3.3 Aipo (prot16582 del 04/06/2015)

L'Aipo nel prendere atto che il progetto di Variante è coerente con il R.D. 523 del 25.7.1904 e con il P.A.I., non ritiene necessario formulare alcuna osservazione.

### 3.4 SNAM RETE GAS (prot. 468/DAP del 11.6.2015)

La SNAM preso atto della documentazione prodotta non evidenzia alcuna osservazione.

### 3.5 Rivoira Antonio (prot. 1994 del 6.6.2015)

L'interessato chiede che sull'area di sua proprietà venga riconosciuto un lotto di completamente analogamente a quanto già prevedeva il P.R.G. vigente.

L'osservazione può essere accolta in quanto si tratta di ripristinare una previsione previgente e allo stesso tempo consente di precisare meglio il confine del centro storico che inopportunamente aveva inglobato oltre al lotto in esame anche l'area attigua occupata da un fabbricato di recente costruzione che ovviamente non riveste le caratteristiche di un tessuto antico.

Si fa inoltre osservare che la previsione in questione non comporta comunque il consumo di nuovo suolo agricolo in quanto l'area in questione è completamente all'interno dell'abitato.

### 3.6 Sacchetto Giuseppe (prot. 2198 del 19.6.2015)

L'interessato chiede che venga classificata come area produttiva un fabbricato con il proprio terreno di pertinenza che fa parte dell'area aziendale.

L'osservazione può essere accolta modificando lievemente il perimetro della zona produttiva P1.1 al fine di inglobare il fabbricato in questione.

### 3.7 Persico Paolo (prot. 2281 del 29.6.2015)

L'interessato chiede di prevedere all'interno delle aree agricole la possibilità di insediare attività extragricole connesse ad aziende agricole già esistenti in zona.

L'osservazione è parzialmente accolta in quanto le norme di attuazione già consentono il recupero di immobili dismessi dall'attività agricola per usi diversi, tra i quali anche quelli produttivi. La possibilità deve però correttamente essere limitata al riuso di immobili esistenti.

### 3.8 Vagliano Valerio (prot. 2282 del 29.6.2015)

L'interessato chiede l'esclusione dal perimetro del centro storico di due mappali.

L'osservazione può essere accolta in quanto si tratta di un'area di superficie estremamente modesta, marginale al centro storico e tale da non rivestire alcun interesse sotto il profilo ambientale nemmeno come area esterna pertinente al centro storico.

### 3.9 Ufficio Tecnico Comunale (prot. 2283 del 29.6.2015)

L'osservazione sottolinea alcune opportunità di integrazione normativa e cartografica per migliorare il progetto preliminare. Per quanto concerne la cartografia l'U.T. richiede che venga riconosciuta lungo via Profano un'azienda esistente che lavora e commercializza frutta come zona propria al fine di non precludere per il futuro possi-

bilità di adeguamento ed ampliamento delle strutture aziendali. Va osservato che la caratterizzazione commerciale di tale azienda si è definita dopo la stesura del progetto preliminare e che pertanto è opportuno prendere atto della situazione esistente come è già precedentemente avvenuto per altre aziende analoghe individuate dal P.R.G.

Una ulteriore richiesta riguarda l'opportunità di individuare nei pressi della zona di completamento R4.8 (zona impianti sportivi) un'ulteriore lotto di completamento in quanto trattasi di un'area rimasta libera all'interno di un tessuto ormai completamente urbanizzato ed edificato.

La segnalazione può essere accolta in quanto ottimizza l'impiego di aree libere all'interno del centro abitato.

Ancora relativamente alla cartografia viene segnalata l'opportunità di eliminare il simbolo di municipio dalla vecchia sede in quanto gli uffici comunali si sono già trasferiti. Al riguardo si ritiene di indicare sulla nuova sede il simbolo grafico ma di conservarlo ancora sul fabbricato di piazza Umberto I in quanto oggetto di una norma specifica.

Relativamente all'apparato normativo l'U.T., oltre alla correzione di alcuni errori materiali, richiede di valutare quanto segue:

- nell'art. 29 lettera c) chiarire che il recupero di fabbricati agricoli dismessi è possibile anche per quelli che vengono a trovarsi in tale situazione successivamente alla data di adozione preliminare della Variante; prevedere inoltre la necessità di subordinare alla verifica della dotazione infrastrutturale esistente il recupero di vecchi fabbricati per destinazioni extra-residenziali;
- prevedere nelle note della tabella di zona un'altezza degli edifici produttivi adeguata alla situazione già esistente pari ad almeno m. 10,5;
- nell'art. 37 prevedere una misura per un adeguato controllo degli interventi da realizzare sul reticolo idrografico minore;
- nello stesso art. 37 prevedere la realizzazione di una cisterna di accumulo idrico anche in caso di interventi non residenziali e ancora la regimentazione delle acque meteoriche in caso di realizzazione di piazzali e simili.

#### **4. MODIFICHE INTRODOTTE NELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO ESECUTIVO**

In sintesi, sulla base delle osservazioni pervenute, le modifiche introdotte nella proposta tecnica del progetto definitivo sono le seguenti:

- modifica marginale perimetro centro storico a nord area R4.1,
- modifica perimetro P1.1 per inglobarvi un fabbricato e la sua area di pertinenza,
- riconoscimento di due lotti di completamento R4.9 ed R4.10,
- riconoscimento di una azienda frutticola in zona propria P1.8,
- modifiche normative degli artt. 29 e 37 e della nota alle tabelle di zona per altezza edifici produttivi.

Va sottolineato, come già accennato, che le varie modifiche introdotte comportano delle variazioni al progetto di Variante assolutamente marginali e comunque migliorative in quanto sono finalizzate a renderlo più aderente alla realtà locale ed a renderne più efficiente la gestione.

In particolare poi le modifiche non comportano uso di nuovo suolo agricolo in quanto la nuova zona P1.8 riconosce semplicemente una situazione in atto ed i due lotti residenziali R4.9 ed R4.10 sono interni al tessuto già edificato del capoluogo.

#### **5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.**

Conseguentemente alle modifiche introdotte si sono aggiornati tutti gli elementi quantitativi del P.R.G. definiti nel punto 7 della precedente Parte Seconda.

##### **5.1 Verifica quantitativa nuove previsioni**

A seguito della modifica (con riduzione) del perimetro dei centri abitati si aggiornano gli elementi quantitativi riportati nella proposta tecnica del Progetto Preliminare (v. punto 6.3 della parte prima) ai fini della verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Superficie territori attualmente urbanizzati: mq. 1.217.295 (valore inferiore e dunque più cautelativo del dato regionale pari a 1.270.000)

Superficie aree di nuova previsione (R5.1, P2.1, P2.2): mq. 52756.

Percentuale nuove previsioni rispetto ai territori urbanizzati riferita ad un periodo quinquennale sarà dunque:

$\text{mq. } 52.756 \times 100 / \text{mq. } 1.217.295 = 4,33\%$  percentuale riferita al decennio

$4,33\% / 2 = 2,165\%$  percentuale riferita ad un periodo quinquennale

## 5.2 Capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.) e dati quantitativi aree residenziali

Abitanti esistenti 1):	ab. 1440
Abitanti teorici previsti 2):	<u>ab. 170</u>
C.I.R.	ab. 1610

Gli abitanti teorici previsti sono stati stimati sulla base delle nuove previsioni insediative previste nelle aree di completamento R4.2... R4.8 e nell'area di nuovo impianto R5.1 come risulta dal prospetto che segue:

area	mq. S.T.	mc. Realizzabili	C.I.R.
R4.2	750	542	4
R4.3	1333	1066	8
R4.4	4450	1616	13
R4.5	1715	1372	11
R4.6	3364	1472	12
R4.7	2253	1065	8
R4.8	1378	1102	9
R4.9	766	613	5
R4.10	1328	988	8
R5.1	18541	11124	92
-----			
Totali	35878	19960	170

- 1) popolazione al settembre 2013 data di avvio della variante
- 2) Si assume, in funzione di un valore medio riscontrato in zona e riferito alle tipologie edilizie ipotizzate nell'area di nuova edificazione, il rapporto mc/abitante pari a 120.

### 5.3 Riepilogo previsioni P.R.G.

In sintesi le principali caratteristiche quantitative delle varie tipologie di aree previste dal PRG sono le seguenti:

<i>area</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Capacità insediativa residenziale esistente</i>	<i>Capacità insediativa residenziale prevista</i>
R1	146.403	1.110	
R2	35.679		
R3	252.548		
R4	20.917	29	78
R5	18.541	/	92
Totale aree residenziali	474.088	1139	170
P1	327.155		
P2	34.215		
Totale aree produttive	361.370		
Totale aree urbanizzate/urbanizzande	835.458	1309	
Aree agricole	/	301	
Totale generale	/	1610	

### 5.4 Verifica standard

A fronte di una capacità insediativa residenziale teorica pari a 1.597 abitanti la variante prevede una dotazione complessiva di mq. 54.170 di aree per servizi, così suddivisi:

		<u>esistenti</u>	<u>previsti</u>
a) istruzione	mq.	2.624	/
b) servizi di interesse comune	mq.	24.497	/
c) verde, gioco, sport	mq.	15.450	3037
d) parcheggi	mq.	7.208	1.354
	<u>Totale parziale</u>	<u>49.779</u>	<u>4.391</u>
	Totale generale	54.170	



Il confronto fra fabbisogno e previsioni di P.R.G. è evidenziato dalla tabella che segue.

	CIR	standard mq/ab	mq necessari	mq. previsti
a) istruzione	1.610	5	8.050	2.624
b) serv. Int. Com.	1.610	5	8.050	24.497
c) verde, gioco, sport	1.309	12,5	16.363	18.487
d) parch.	1.309	2,5	<u>3.273</u>	<u>8.562</u>
			35.736	54.170

Come si può evincere dai valori richiamati a fronte di un fabbisogno pari a mq. 35.736, la dotazione complessiva prevista è pari a mq. 54.170 che verifica ampiamente lo standard di legge.

In proposito va rimarcato che sulla base della capacità insediativa residenziale teorica prevista (inferiore a 2000 abitanti) lo standard complessivo di aree per servizi avrebbe potuto essere assunto in 18 mq./ab. anziché 25 mq./ab.

Si è optato di utilizzare il valore più alto per motivi cautelativi anche alla luce della CIR assunta che non tiene conto di un eventuale recupero di immobili ad uso agricolo ancora esistente nel capoluogo, componente che in una realtà quale quella di Lagnasco tende comunque allo zero e che in ogni caso non è realisticamente stimabile.

## **CAPACITA` INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA**

### **1. STATO DI FATTO**

---

1.1	abitanti stabili attuali .....	n.	1.440
1.2	abitanti saltuari attuali (media annua) .....	n.	/
1.3	vani residenziali esistenti: .....	n.	2.783
	occupati stabilmente .....	n.	/
	occupati saltuariamente .....	n.	/
	non occupati .....	n.	/
1.4	volumetria residenziale esistente .....	mc	/

### **2. NUOVE REALIZZAZIONI**

---

2.1	vani residenziali di nuova realizzazione: .....	n.	170
	con interventi di recupero .....	n.	/
	con interventi di nuova edificazione .....	n.	92
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione: .....	mc.	19.960
	con interventi di recupero .....	mc.	/
	con interventi di nuova edificazione .....	mc.	19.960

### **3. VALORI TOTALI**

---

3.1	capacità insediativa residenziale teorica .....	n.	1.610
3.2	abitanti stabili previsti .....	n.	1.440
3.3	abitanti saltuari previsti .....	n.	/

### **4. PARAMETRI UTILIZZATI**

---

4.1	per gli interventi di recupero .....	/
4.2	per gli interventi di nuova edificazione .....	120 mc/ab.
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, etc.) .....	/

**DATI DI PROGETTO RIFERITI A CIASCUNA AREA NORMATIVA:  
DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

Aree normative	1	2	3		4		5	
	superficie territoriale	superficie fondiaria libera	densità massima consentita		volumi		abitanti	
	mq.	mq.	mc./mq.		esistenti mc.	in progetto mc.	esistenti n.	aggiuntivi n.
R1	146.403	0				0		0
R2	35.679	0				0		0
R3	252.548	0				0		0
R4.1	3.580	0	1,00	t	3.580	0	29	0
R4.2	750	678	0,80	f	0	542	0	4
R4.3	1.333	1.333	0,80	f	0	1.066	0	8
R4.4	4.450	2.020	0,80	f	0	1.616	0	13
R4.5	1.715	1.715	0,80	f	0	1.372	0	11
R4.6	3.364	1.840	0,80	f	0	1.472	0	12
R4.7	2.253	1.332	0,80	f	0	1.065	0	8
R4.8	1.378	1.378	0,80	f	0	1.102	0	9
R4.9	766	766	0,80	f	0	613	0	5
R4.10	1.328	1.235	0,80	f	0	988	0	8
<b>R4</b>	<b>20.917</b>	<b>12.297</b>			<b>3.580</b>	<b>8.848</b>	<b>29</b>	<b>70</b>
R5.1	18.541	11.952	0,60	t	0	11.124	0	92

**DATI DI PROGETTO RIFERITI A CIASCUNA AREA NORMATIVA:  
DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIALI O ARTIGIANALI E TERZIARIE**

Aree normative	1	2	3	4	
	superficie territoriale	superficie territoriale occupata esistente	superfici per servizi pubblici	superficie coperta	
	mq.	mq.	mq.	esistente mq.	prevista mq.
P1.1	78.415	78.415	6.484	13.061	32.416
P1.2	14.847	14.847	1.188	3.483	5.940
P1.3	39.580	39.580	3.555	8.986	17.775
P1.4	81.769	81.769	7.354	40.095	47.796
P1.5	43.998	35.316	3.875	6.564	13.576
P1.6	20.158	8.696	1.833	3.553	9.162
P1.7	29.396	22.600	2.673	10.581	13.361
P1.8	18.992	10.000	0	5.634	9.496
<b>P1</b>	<b>327.155</b>				
P2.1	18.831	0	3.766	0	6.814
P2.2	15.384	0	3.076	0	4.933
<b>P2</b>	<b>34.215</b>				

## PARTE QUARTA

### 1. PROGETTO DEFINITIVO: PREMessa

L'Amministrazione Comunale di Lagnasco ha adottato ai sensi dell'art. 15, c. 1, L.R. 56/77 e s.m.i. e s.m. ed i. la **proposta tecnica del progetto preliminare** della variante generale, denominata P.R.G. 2013, con **d.c. 27 del 12.11.2013**.

Successivamente con d.c. 2 del 6.2.2014 provvedeva ad adottare della documentazione integrativa alla proposta tecnica (elaborati geologico-tecnici relativi alla fase III e scheda quantitativa dei dati urbani).

La proposta tecnica è stata posta in pubblicazione sul sito del Comune ed è stata posta in pubblica visione. Della pubblicazione è stata data adeguata notizia.

Contestualmente l'Amministrazione Comunale ha trasmesso il "rapporto preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale: fase di scoping" ai soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, Arpa, Asl) e ha convocato la prima conferenza di copianificazione e valutazione.

**La prima seduta della prima conferenza si è svolta in data 16.1.2014.**

**La seconda seduta si è svolta in data 8.5.2014.**

Successivamente ancora l'Amministrazione Comunale ha ancora provveduto a:

- approvare con d.c. 41 del 25.11.2014 il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.);
- trasmettere gli atti di adeguamento alle norme sul commercio alla Regione – Settore Programmazione del Settore Terziario commerciale – che si è espressa con nota 23.1.2015 prot. 936;
- richiedere la modifica della Fascia di rispetto cimiteriale al SISP della competente ASL CN 1 che si è espressa favorevolmente con nota del 21.1.2015.

Successivamente **l'Amministrazione Comunale con d.c. nr. 6 del 13.04.2015 ha adottato il progetto preliminare** della variante in oggetto assieme agli atti relativi alla VAS (rapporto ambientale, sintesi non tecnica e programma di monitoraggio).

Tutti gli atti (ai sensi del c. 9 art. 15 L.R. 56/77 e s.m. ed i.) sono stati depositati e pubblicati sul sito informatico del comune; dell'avvenuta adozione si è data ampia informazione e il tutto è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale.

Il termine utile per la presentazione delle osservazioni e proposte, riferite rispettivamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali, decorreva dal 1° maggio 2015 e scadeva il 29 giugno 2015.

Sulla scorta delle osservazioni e delle proposte pervenute l'Amministrazione Comunale ha definito la proposta tecnica del progetto definitivo della variante\_ che è stata adottata dalla **Giunta Comunale deliberazione nr. 1 del 15.01.2016.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, comprensiva della documentazione di V.A.S., ai soggetti componenti la Conferenza e quelli competenti in materia ambientale convocando la seconda conferenza di copianificazione e valutazione.

**La prima seduta della seconda conferenza si è svolta in data 03.03.2016.**

**La seconda seduta si è svolta in data 16.06.2016.**

**La conferenza si è conclusa con parere favorevole richiamando la necessità di dare risposta / attuazione ad alcuni rilievi formulati da regione e Provincia. In merito al procedimento di V.A.S. la variante recepisce il Provvedimento conclusivo emesso dall'Organo tecnico Comunale (parere Motivato) che esprime parere di compatibilità ambientale con prescrizione di recepire in fase definitiva alcune correzioni / integrazioni prettamente di carattere normativo.**

## **2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE IN SEDE DI SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

In merito alla proposta tecnica del progetto definitivo ed in riferimento agli aspetti ambientali sono pervenuti nr. 2 contributi:

- Regione Piemonte con nota prot. 16586/A1600A del 16/06/2016;
- Provincia di Cuneo con determina Dirigenziale n.1823 del 06/06/2016;

Con riferimento invece agli aspetti ambientali oltre a regione e Provincia che hanno formulato un parere unico (precedentemente richiamati) non sono giunte altre osservazioni / rilievi.

## **3. VALUTAZIONE DEI RILEVI E PROPOSTE PRESENTATI IN II° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

### **3.1 Regione Piemonte nota prot. 16586/A1600A del 16/06/2016**

Nel documento consegnato in sede di II° Conferenza si rileva che le osservazioni Regionali formulate in sede di I° Conferenza sono state sostanzialmente accolte (si rimanda alla parte seconda precedente) ad eccezione per la richiesta di stralcio / riduzione dell'area produttiva di nuovo impianto P2.1 per la quale, viste le controdeduzioni esplicitate e le argomentazioni espresse nelle sedute di Conferenza, si è reputato di confermare la previsione urbanistica. Contemporaneamente viene richiesto di ridimensionare l'area della zona P1.8 eliminando la parte più ad est libera. In ultimo in riferimento alla ridefinizione della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento all'art.27 della L.U.R. viene richiesto all'Amministrazione Comunale di verificare la legittimità ed il rispetto delle procedura di riduzione previste.

Si prende dunque atto che la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo ha sostanzialmente accolto tutte le osservazioni evidenziate dalla Regione Piemonte conformando la variante alle valutazioni dell'Ente, così come della riconferma della previsione insediativa produttiva dell'area P2.1. In riferimento alla richiesta di riduzione dell'area P1.8 si richiama quanto scaturito dalla Conferenza di Copianificazione che, per tale richiesta, ha ritenuto di mettere a votazione la conferma della previsione così come presentata e dunque priva di riduzioni; la Conferenza si è espressa con due voti a favore (Comune e Provincia di Cuneo ) ed uno contrario (Regione Piemonte) confermando dunque la zona nella sua interezza. In riferimento alla richiesta di valutazione dell'iter seguito al fine di conseguire la riduzione della fasci di rispetto cimiteriale si precisa ancora che la procedura seguita corrisponde esattamente a quanto disciplinato all'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Infatti il Comune, conseguito il parere favorevole

dell'A.S.L., ha predisposto la riduzione della fascia di rispetto su tre lati, per i quali ha ritenuto di confermare le riduzioni conseguite precedentemente in quanto si sono evidenziate le condizioni previste da legge, mentre ha portato l'estensione sul lato nord a mt.200 come richiesto. Pertanto in sede di Progetto Definitivo l'Amministrazione comunale intende confermare quanto previsto. Si esplicita ancora che i contenuti della presente variante non contrastano con le misure di salvaguardia del redigendo P.P.R..

Per quanto attiene i rilievi di carattere prettamente ambientale / paesaggistico evidenziati dall'Organo Tecnico Regionale si rimanda al documento "Rapporto Ambientale" che è stato appositamente integrato e modifica in ragione di quanto segnalato. Alcune segnalazioni determinano anche l'integrazione delle norme di attuazione al fine di ampliare la normativa di carattere mitigativo e compensativo perseguendo una maggiore compatibilità dello strumento urbanistico.

### 3.2 Provincia di Cuneo determina Dirigenziale n.1823 del 06/06/2016

La variante è stata oggetto di esame da parte dei singoli Settori della Provincia dei quali hanno emesso un proprio contributo: l'Ufficio Pianificazione, il Settore Viabilità, ed il Settore Tutela Territorio. L'Ufficio Pianificazione esaminata la documentazione trasmessa (che ha recepito le risultanze emesse in sede di I° Conferenza) ritiene che la Variante Generale 2013 del Comune di Lagnasco possa essere considerata coerente ed adeguata al Piano Territoriale Provinciale. Viene fornito un richiamo della presenza di ritrovamenti di epoca Romana Imperiale (tombe) nei pressi di Cascina Ferrero. Il Settore Viabilità ritiene di ribadire la necessità di prendere in considerazione la possibilità di prevedere il collegamento della zona R5.1 dalla rotatoria esistente. In caso contrario si prescrive la necessità di adeguare l'accesso esistente al D.M. 19.04.2006, con divieto di svolta a sinistra per le auto in uscita, previo parere dell'ente provinciale. Il Settore Tutela del Territorio ha rilevato ancora: in riferimento alle nuove aree residenziali e produttive in progetto si rammenta di valutare la possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e meteoriche; si segnala che in sede di aggiornamento del P.Z.A. dovranno essere prese in considerazione tutti gli oggetti di variante ed ancora la necessità di predisporre un piano di risanamento acustico in ragione degli accostamenti critici presenti.

Si recepisce favorevolmente il parere di congruità ed adeguamento del P.R.G. al Piano Territoriale Provinciale ottenuto con la presente variante; in riferimento alla segnalazione della presenza di ritrovamenti archeologici il Comune provvederà a verificare la situazione e se necessario mettere in atto azioni di tutela. Per quanto attiene la possibilità di collegamento della nuova previsione residenziale R5.1 attraverso accesso diretto sulla rotatoria esistente si ribadisce quanto enunciato in sede di progetto preliminare ritenendo maggiormente funzionale il potenziamento dell'accesso esistente che, come richiesto, verrà adeguato previo parere dell'ufficio provinciale competente; a tal proposito è stato introdotto specifico richiamo normativo nel testo delle n. di A.. Le precisazioni presentate dal Settore Tutela del Territorio risultano essere in parte già



prese in considerazione nella precedente fase progettuale in quanto l'art.37, c.2.8.3 presenta la proposta di norma per lo smaltimento delle acque con reti duali. La necessità di revisionare il P.Z.A., come previsto da legge, viene demandata alla successiva fase post approvazione di P.R.G. prendendo in considerazione le modifiche apportate; ancora si demanda a successivo adempimento la predisposizione di un piano di risanamento acustico in ragione degli accostamenti critici presenti.

#### **4. MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO**

In sintesi, sulla base delle osservazioni pervenute, le modifiche introdotte risultano essere esclusivamente di carattere normativo in quanto le previsioni cartografiche vengono ad essere confermate in toto quelle ipotizzate nella proposta tecnica di progetto definitivo secondo quanto esplicitato precedentemente. In particolare si provvede ad integrare l'apparato normativo per quanto attiene a limitati aspetti di carattere ambientale al fine recepire il parere conclusivo emesso dall'Organo Tecnico Comunale che a sua volta ha recepito le richieste formulate da parte dei soggetti con competenze in materia ambientale intervenuti, o le istanze di carattere viario presentate dal Settore competente della Provincia di Cuneo. Unica segnalazione di modifica cartografica attiene al riconoscimento all'interno delle perimetrazioni dei nuclei / centri edificati della zona individuata come area produttiva P1.8 secondo quanto emerso in sede di seconda Conferenza di Pianificazione.

#### **5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.**

Conseguentemente alle modifiche introdotte si sono aggiornati tutti gli elementi quantitativi del P.R.G. definiti nel punto 7 della precedente Parte Seconda.

##### **5.1 Verifica quantitativa nuove previsioni**

A seguito della modifica (con ampliamento per riconoscimento area P1.8) del perimetro dei centri abitati si aggiornano gli elementi quantitativi riportati nella proposta tecnica del Progetto Definitivo ai fini della verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Superficie territori attualmente urbanizzati: mq. 1.217.295 (valore inferiore e dunque più cautelativo del dato regionale pari a 1.270.000)

Superficie aree di nuova previsione (R5.1, P2.1, P2.2): mq. 52756.

Percentuale nuove previsioni rispetto ai territori urbanizzati riferita ad un periodo quinquennale sarà dunque:

$\text{mq. } 52.756 \times 100 / \text{mq. } 1.217.295 = 4,33\%$  percentuale riferita al decennio

$4,33\% / 2 = 2,165\%$  percentuale riferita ad un periodo quinquennale

## 5.2 Capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.) e dati quantitativi aree residenziali

Abitanti esistenti 1):	ab. 1440
Abitanti teorici previsti 2):	<u>ab. 170</u>
C.I.R.	ab. 1610

Gli abitanti teorici previsti sono stati stimati sulla base delle nuove previsioni insediative previste nelle aree di completamento R4.2... R4.8 e nell'area di nuovo impianto R5.1 come risulta dal prospetto che segue:

area	mq. S.T.	mc. Realizzabili	C.I.R.
R4.2	750	542	4
R4.3	1333	1066	8
R4.4	4450	1616	13
R4.5	1715	1372	11
R4.6	3364	1472	12
R4.7	2253	1065	8
R4.8	1378	1102	9
R4.9	766	613	5
R4.10	1328	988	8
R5.1	18541	11124	92
-----			
Totali	35878	19960	170

- 1) popolazione al settembre 2013 data di avvio della variante
- 2) Si assume, in funzione di un valore medio riscontrato in zona e riferito alle tipologie edilizie ipotizzate nell'area di nuova edificazione, il rapporto mc/abitante pari a 120.

### 5.3 Riepilogo previsioni P.R.G.

In sintesi le principali caratteristiche quantitative delle varie tipologie di aree previste dal PRG sono le seguenti:

<i>area</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Capacità insediativa residenziale esistente</i>	<i>Capacità insediativa residenziale prevista</i>
R1	146.403	1.110	
R2	35.679		
R3	252.548		
R4	20.917	29	78
R5	18.541	/	92
Totale aree residenziali	474.088	1139	170
P1	327.155		
P2	34.215		
Totale aree produttive	361.370		
Totale aree urbanizzate/urbanizzande	835.458	1309	
Aree agricole	/	301	
Totale generale	/	1610	

### 5.4 Verifica standard

A fronte di una capacità insediativa residenziale teorica pari a 1.597 abitanti la variante prevede una dotazione complessiva di mq. 54.170 di aree per servizi, così suddivisi:

		<u>esistenti</u>	<u>previsti</u>
a) istruzione	mq.	2.624	/
b) servizi di interesse comune	mq.	24.497	/
c) verde, gioco, sport	mq.	15.450	3037
d) parcheggi	mq.	7.208	1.354
	<u>Totale parziale</u>	<u>49.779</u>	<u>4.391</u>
	Totale generale	54.170	

Il confronto fra fabbisogno e previsioni di P.R.G. è evidenziato dalla tabella che segue.

	CIR	standard mq/ab	mq necessari	mq. previsti
a) istruzione	1.610	5	8.050	2.624
b) serv. Int. Com.	1.610	5	8.050	24.497
c) verde, gioco, sport	1.309	12,5	16.363	18.487
d) parch.	1.309	2,5	<u>3.273</u>	<u>8.562</u>
			35.736	54.170

Come si può evincere dai valori richiamati a fronte di un fabbisogno pari a mq. 35.736, la dotazione complessiva prevista è pari a mq. 54.170 che verifica ampiamente lo standard di legge.

In proposito va rimarcato che sulla base della capacità insediativa residenziale teorica prevista (inferiore a 2000 abitanti) lo standard complessivo di aree per servizi avrebbe potuto essere assunto in 18 mq./ab. anziché 25 mq./ab.

Si è optato di utilizzare il valore più alto per motivi cautelativi anche alla luce della CIR assunta che non tiene conto di un eventuale recupero di immobili ad uso agricolo ancora esistente nel capoluogo, componente che in una realtà quale quella di Lagnasco tende comunque allo zero e che in ogni caso non è realisticamente stimabile.

## **CAPACITA` INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA**

### **1. STATO DI FATTO**

---

1.1	abitanti stabili attuali .....	n.	1.440
1.2	abitanti saltuari attuali (media annua) .....	n.	/
1.3	vani residenziali esistenti: .....	n.	2.783
	occupati stabilmente .....	n.	/
	occupati saltuariamente .....	n.	/
	non occupati .....	n.	/
1.4	volumetria residenziale esistente .....	mc	/

### **2. NUOVE REALIZZAZIONI**

---

2.1	vani residenziali di nuova realizzazione: .....	n.	170
	con interventi di recupero .....	n.	/
	con interventi di nuova edificazione .....	n.	92
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione: .....	mc.	19.960
	con interventi di recupero .....	mc.	/
	con interventi di nuova edificazione .....	mc.	19.960

### **3. VALORI TOTALI**

---

3.1	capacità insediativa residenziale teorica .....	n.	1.610
3.2	abitanti stabili previsti .....	n.	1.440
3.3	abitanti saltuari previsti .....	n.	/

### **4. PARAMETRI UTILIZZATI**

---

4.1	per gli interventi di recupero .....	/
4.2	per gli interventi di nuova edificazione .....	120 mc/ab.
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, etc.) .....	/

**DATI DI PROGETTO RIFERITI A CIASCUNA AREA NORMATIVA:  
DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

Aree normative	1	2	3		4		5	
	superficie territoriale	superficie fondiaria libera	densità massima consentita		volumi		abitanti	
	mq.	mq.	mc./mq.		esistenti mc.	in progetto mc.	esistenti n.	aggiuntivi n.
R1	146.403	0				0		0
R2	35.679	0				0		0
R3	252.548	0				0		0
R4.1	3.580	0	1,00	t	3.580	0	29	0
R4.2	750	678	0,80	f	0	542	0	4
R4.3	1.333	1.333	0,80	f	0	1.066	0	8
R4.4	4.450	2.020	0,80	f	0	1.616	0	13
R4.5	1.715	1.715	0,80	f	0	1.372	0	11
R4.6	3.364	1.840	0,80	f	0	1.472	0	12
R4.7	2.253	1.332	0,80	f	0	1.065	0	8
R4.8	1.378	1.378	0,80	f	0	1.102	0	9
R4.9	766	766	0,80	f	0	613	0	5
R4.10	1.328	1.235	0,80	f	0	988	0	8
<b>R4</b>	<b>20.917</b>	<b>12.297</b>			<b>3.580</b>	<b>8.848</b>	<b>29</b>	<b>70</b>
R5.1	18.541	11.952	0,60	t	0	11.124	0	92

**DATI DI PROGETTO RIFERITI A CIASCUNA AREA NORMATIVA:  
DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIALI O ARTIGIANALI E TERZIARIE**

Aree normative	1	2	3	4	
	superficie territoriale	superficie territoriale occupata esistente	superfici per servizi pubblici	superficie coperta	
	mq.	mq.	mq.	esistente mq.	prevista mq.
P1.1	78.415	78.415	6.484	13.061	32.416
P1.2	14.847	14.847	1.188	3.483	5.940
P1.3	39.580	39.580	3.555	8.986	17.775
P1.4	81.769	81.769	7.354	40.095	47.796
P1.5	43.998	35.316	3.875	6.564	13.576
P1.6	20.158	8.696	1.833	3.553	9.162
P1.7	29.396	22.600	2.673	10.581	13.361
P1.8	18.992	10.000	0	5.634	9.496
<b>P1</b>	<b>327.155</b>				
P2.1	18.831	0	3.766	0	6.814
P2.2	15.384	0	3.076	0	4.933
<b>P2</b>	<b>34.215</b>				