

Comune di
SAMONE



Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n.1 al PRGI

ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977 e s.m.i.

PROGETTO PRELIMINARE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMPRENSIVA DI SCHEDE
ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE

OTTOBRE 2024

L'ESTENSORE

Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Nicola GROSSO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Anna Rita D'Anselmo

IL SINDACO

Lorenzo Pietro POLETTI

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

pianificazione e consulenza urbanistica

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO

☎ 0124/330136 ✉ studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Anna Maria Donetti
Arch. Pian. Ilaria Vittone



www.architettipaglia.it



INDICE

0. PREMESSA	p. 3
1. PRESUPPOSTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE	p. 5
1.1 STRALCI DI AREE EDIFICABILI	p. 6
1.2 MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	p. 7
1.3 RAZIONALIZZAZIONE DI UN AMBITO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	p. 9
2. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS	p. 11
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE	p. 28
SCHEDE ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE:	
MODIFICA 1 ► STRALCI DI AREE EDIFICABILI	p. 29
MODIFICA 2 ► MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	p. 36
MODIFICA 3 ► RAZIONALIZZAZIONE DI UN AMBITO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	p. 47
4. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE	p. 52
4.1 PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI	p. 55
4.2 VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE	p. 56
5. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	p. 59
5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	p. 59
5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	p. 63
5.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)	p. 64



APPENDICE

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR	p. 69
--	--------------



0.

PREMESSA

Il **Comune di Samone** è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (Variante al PRG) approvato con DGR n. 78-10397 del 22/12/2008.

Successivamente, lo strumento urbanistico è stato modificato con Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17bis, c.6° della L.R. 56/77, nelle modalità di cui all'art. 19 del DPR 327/2001, puntualmente dedicata alla reiterazione del vincolo espropriativo relativo ad un'area a servizi pubblici.

Recentemente è stata inoltre approvata una modifica non costituente variante al PRG vigente, ai sensi dell'art.17 comma 12 della LR 56/77, per la digitalizzazione degli elaborati cartografici di Piano.

L'Amministrazione Comunale intende ora predisporre una **Variante ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977** e s.m.i., principalmente finalizzata a introdurre puntuali correttivi e modifiche alle previsioni di Piano sulla base di manifestate esigenze dei cittadini e dell'Amministrazione stessa.

In sintesi la variante persegue i seguenti principali obiettivi:

- la retrocessione di lotti che il vigente PRG classifica come edificabili in aree prive di capacità edificatoria (destinazione agricola o verde pertinenziale), a seguito del mancato l'interesse a costruire da parte dei proprietari e dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013, che ha riportato la fascia di rispetto cimiteriale a 200 m dal perimetro dell'impianto, rendendo inattuabili alcune previsioni insediative di Piano;
- l'aggiornamento del sistema delle aree per standard pubblici – nel rispetto delle condizioni di cui all'art.17, c.5, lettere c) e d) della LR 56/1977 – al fine di individuare una nuova area per servizi da destinare alla scuola materna e di reiterarne un'altra da adibire a parcheggio;
- la riorganizzazione planimetrica di un ambito residenziale già contemplato dal PRG vigente, senza incrementare la cubatura edificabile, al fine di incentivarne l'attuazione contestualmente al completamento infrastrutturale del comparto urbanizzato in cui si colloca.

Nel seguito della presente relazione sono dettagliatamente illustrati i presupposti e i contenuti della Variante, avendo cura di dimostrarne sia la conformità ai disposti della L.R. 56/77, sia la compatibilità con la pianificazione sovraordinata, e in particolare con il PPR.

Per quanto riguarda le verifiche relative alla **compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica** e **all'idoneità con la pericolosità geomorfologica del territorio**, si rimanda agli elaborati allegati alla presente Relazione, redatti dai professionisti incaricati, rispettivamente il Dott. Stefano Roletti e il Dott. Geol. Nicola Lauria.

Poiché la Variante determina l'apposizione di vincoli espropriativi, sono state espletate le **procedure di cui all'art.11 del DPR 327/2001**, al fine di garantire la partecipazione degli interessati e, con essa, la legittimità delle previsioni urbanistiche, che costituiscono il presupposto per il successivo compimento dell'attività espropriativa.

Il Comune di Samone ha pertanto comunicato (con nota prot. n. 4223/2024) l'avvio del procedimento diretto all'adozione della Variante Parziale n.1 mediante la pubblicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.11, c.2 del DPR 327/2001 e dell'art.8 della L.241/1990, rendendo noto l'inserimento di previsioni urbanistiche concernenti la costituzione o la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio.

In data 18/09/2024 con nota prot. n. 4706 è pervenuta un'osservazione, da parte della proprietaria del terreno su cui l'Amministrazione Comunale intende realizzare la nuova scuola materna (cfr. mod. 2a), a cui il Comune ha risposto confermando la volontà di procedere alla realizzazione dell'opera pubblica.

In merito agli adempimenti necessari al fine di allineare la strumentazione urbanistica a normative e disposizioni di rango sovraordinato, per il Comune di Samone si evidenziano i seguenti aspetti di carattere generale:

- ✓ il PRG di Samone è adeguato al **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)** del Fiume Po;
- ✓ il Comune di Samone non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza sul territorio di **attività produttive classificate "a rischio di incidente rilevante"** o di aree di danno, esclusione o osservazione relative ad aziende Seveso ubicate in Comuni contermini (DGR n. 20-13359 del 22/02/2010 e successiva DGR n. 17-377 del 26/07/2010);
- ✓ con riferimento ai disposti dell'**articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01** e alle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la **DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974** (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), si precisa che sarà la convenzione attuativa dell'unico intervento comportante la corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione (mod. 3) a determinarne l'entità.

1.

PRESUPPOSTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Le esigenze principali che hanno improntato la Variante nascono sia da necessità riscontrate dall'Ufficio Tecnico a seguito di attente analisi e valutazioni, sia da suggerimenti e proposte avanzate dai cittadini.

Di seguito si fornisce una descrizione delle modifiche costituenti oggetto della 1^ Variante Parziale al PRG del Comune di Samone, suddivise in tre categorie così denominate:

1. Stralci di aree edificabili
2. Modifiche alle aree per servizi pubblici
3. Razionalizzazione di un ambito edificabile a destinazione residenziale



Ortofoto del territorio del Comune di Samone con la localizzazione degli ambiti oggetto di variante.

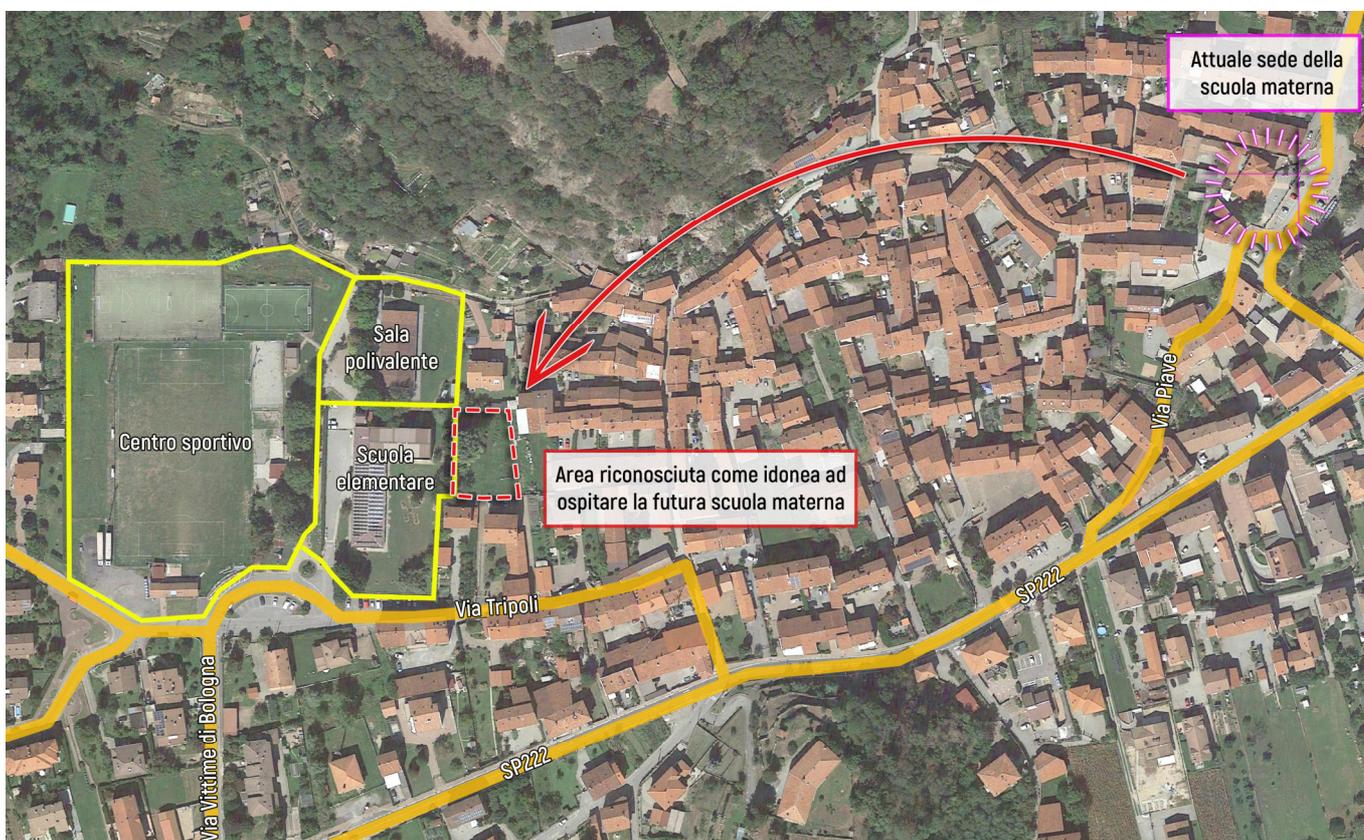
In totale le **aree** che tornano ad avere la destinazione agricola e **preservate dall'utilizzo edificatorio** ammontano a circa **6.500 mq**.

La titolarità della capacità edificatoria stralciata dai suoli riclassificati permane nelle disponibilità del Piano Regolatore, affinché l'ente pubblico abbia la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC, incentivando interventi di rigenerazione urbana, volti al riuso del patrimonio edilizio esistente e al suo efficientamento energetico.

1.2 MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Con la presente categoria di modifiche si affronta in modo specifico il tema delle aree a servizi: infatti, è stata effettuata una ricognizione preliminare delle aree per standard, valutandone lo stato attuativo, l'utilità rispetto al contesto di riferimento e le esigenze di potenziamento. È emerso che:

- in Via Tripoli, il Comune di Samone dispone di un'ampia area a standard in cui sono concentrati i principali servizi pubblici del paese: la scuola primaria, la sala polivalente e il centro sportivo; è intenzione dell'Amministrazione Comunale annettere a quest'ambito anche la scuola materna, la cui attuale sede si trova in Via Ivrea; per tale scopo è stato riconosciuto come idoneo ad ospitare il nuovo edificio scolastico il lotto libero limitrofo alla scuola elementare, a cui è pertanto necessario assegnare la destinazione di area per servizi pubblici (**mod. 2a**);



Ortofoto del territorio del Comune di Samone con la localizzazione dell'ambito oggetto della modifica 2a e delle attuali aree per servizi.

- l'Amministrazione Comunale ha in previsione la realizzazione di un parcheggio nei pressi di Via IV Novembre, in posizione strategica per il centro del paese e per i suoi esercizi commerciali, particolarmente comodo alla farmacia e al municipio; l'ambito è già riconosciuto dal PRGC vigente come area per servizi pubblici, ma, considerato che sono passati più di 5 anni dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, è necessario reiterarlo ai sensi degli articoli 9 e 11 del DPR 327/01 (mod. 2b);



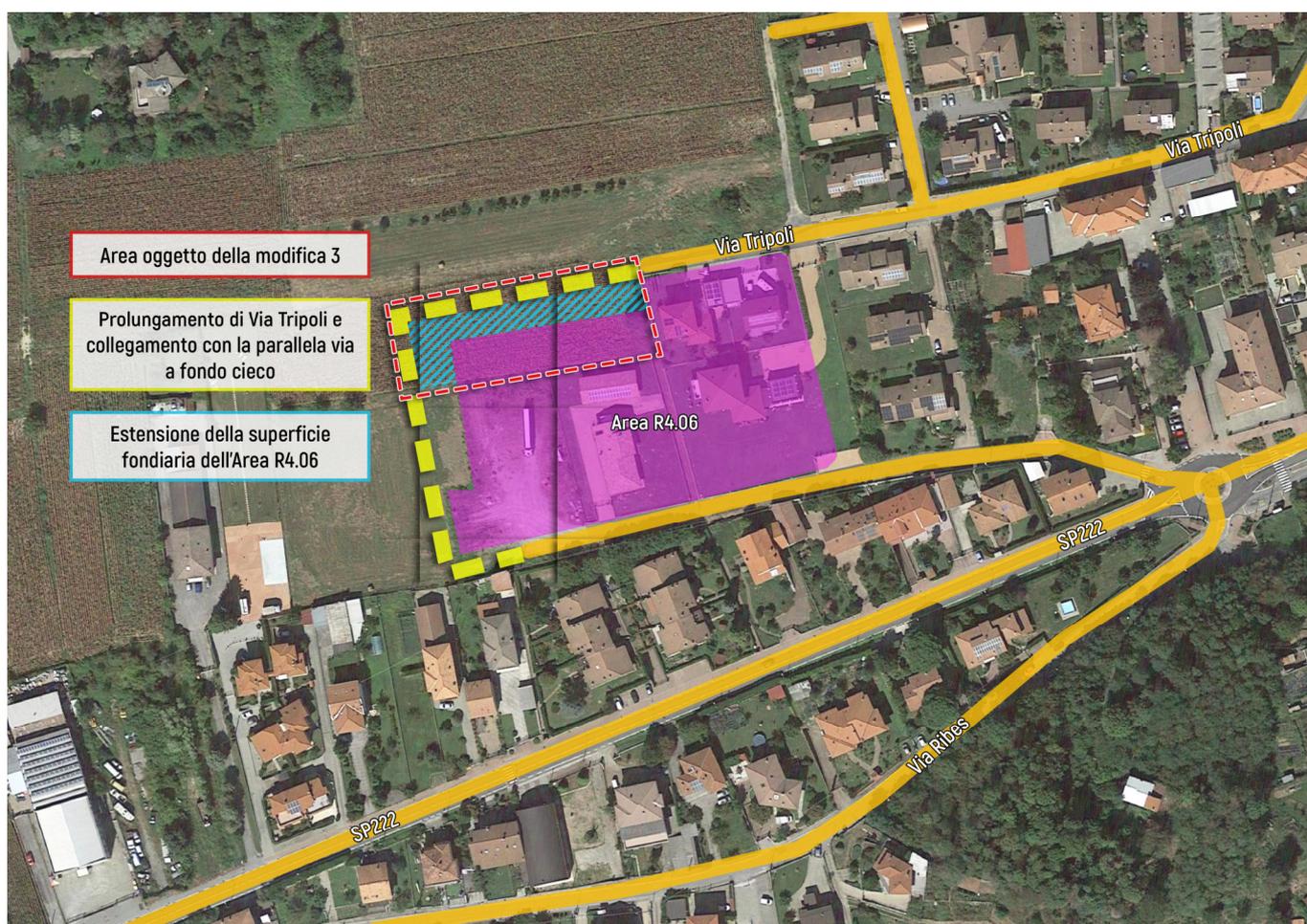
Ortofoto del territorio del Comune di Samone con la localizzazione dell'ambito oggetto della modifica 2b e dei principali servizi e attività commerciali.

- contestualmente, a compensazione dell'incremento delle superfici a standard effettuato con la precedente modifica 2a, è necessario stralciare una porzione dell'area a servizi V10, localizzata nell'estremità nord-est del territorio comunale lungo Via Guglielmo Marconi, al fine di non eccedere i limiti stabiliti per le varianti parziali dall'articolo 17, comma 5 della LR 56/77(mod. 2c).

1.3 RAZIONALIZZAZIONE DI UN AMBITO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

La modifica appartenente alla terza categoria discende da un'istanza pervenuta in sede di consultazione della cittadinanza e si configura come uno specifico correttivo da apportare alla disciplina di un'area che il PRG già destina a edificazione per usi residenziali, al fine di agevolarne l'attuazione, in accordo con la proposta presentata.

In particolare, la modifica interessa una porzione dell'Area di espansione R4.06, localizzata a nord-ovest del concentrico, all'estremità occidentale di Via Tripoli, viabilità pubblica a fondo cieco; l'istanza presentata propone proprio il prolungamento del suddetto tratto viario, con il conseguente collegamento nord-sud con la strada parallela a Via Tripoli, anch'essa a fondo cieco, e l'estensione della superficie fondiaria dell'area edificabile, senza incremento della capacità edificatoria, al fine di consentire una più agevole disposizione planimetrica dei fabbricati in progetto.



Ortofoto del territorio del Comune di Samone con la schematizzazione della modifica 3.

Considerato che:

- dopo 15 anni dall'approvazione del PRG l'area R4.06 è ancora in parte inattuata e le opere infrastrutturali ad essa afferenti permangono in una situazione di incompiutezza, a discapito di tutto il settore nord-occidentale del concentrico samonese;

- la previsione viaria proposta consentirebbe di collegare due strade a fondo cieco e di fluidificare il traffico di quartiere;
- all'ampliamento della superficie fondiaria del lotto non corrisponderebbe l'incremento della capacità edificatoria, che rimarrebbe invariata;

l'Amministrazione Comunale ritiene accoglibile l'istanza di modifica al PRG.

2.

TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

Con l'introduzione dell'art.3 bis nel corpo normativo della LR 56/1977 sono stati definiti i principi generali relativi all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delineando ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

Con DGR n.25-2977 del 29/02/2016 sono stati specificati gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo art.3 bis, c.8 della LR 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art.17, c.11 e degli strumenti urbanistici esecutivi come previsto all'art.40, c.8.

Con riferimento alle Varianti Parziali al PRG di cui all'art.17, c.5, sottoposte alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, la DGR propone due schemi procedurali alternativi:

- quello "contestuale" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di VAS, da espletare contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici, e consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione;
- quello "in sequenza" prevede che il Comune espleti la fase di verifica di VAS prima della fase di pubblicazione ed è consigliabile nei casi di proposte di varianti dai risvolti ambientali più complessi.

Vista la natura dei contenuti della Variante Parziale n.1 al PRG di Samone, l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere la procedura "in sequenza" e ha pertanto predisposto e adottato, precedentemente ai presenti elaborati urbanistici, il "Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS (fase di screening)". Tale elaborato è stato adottato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.60 del 01/08/2024 e trasmesso ai soggetti con competenza ambientale ai fini dell'espressione dei pareri.

Trascorso il termine entro il quale i soggetti consultati avrebbero potuto esprimere il proprio parere, sono pervenuti i contributi della Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino e di ARPA Piemonte, in cui vengono formulate alcune osservazioni, chiedendo che vengano tenute in considerazione nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale.

In data 08/10/2024 l'**Organo Tecnico** per la valutazione ambientale del Comune ha espresso il proprio **parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS** (riportato integralmente nelle pagine seguenti), **sottolineando la necessità che le misure di mitigazione e compatibilità ambientale e paesaggistica indicate nel Documento di Screening e nei pareri pervenuti siano recepite nelle Norme di Attuazione della Variante.**

Nelle pagine seguenti si riportano i testi integrali di:

● **Contributi forniti dagli Enti consultati in fase di screening:**

- Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali della CMT0 (nota prot. n. 4270 del 28/08/2024)
- ARPA Piemonte (nota prot. n. 4560 del 10/09/2024)

● **Parere dell'Organo Tecnico Comunale** (nota prot. n. 5059 del 08/10/2024)



Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali della CMT0

(nota prot. n. 4270 del 28/08/2024)



Prot. (*) Torino (*)

(*) **segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQui ACTA**

(i dati del protocollo sono rinvenibili nel file metadati con estensione xml, inviato insieme alla PEC)

Spett.le
Comune di Samone
Ufficio Tecnico
PEC
anagrafe.comunesamone.to@pec.it

e p.c.

Spett.le
Direzione del Dipartimento Pianificazione
Territoriale, Urbanistica ed Edilizia – UB0
alla c.a.
arch. Claudio Schiari
arch. Beatrice Pagliero
posta interna

OGGETTO: Comune di Samone - Variante parziale n. 1 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77.
Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.
Parere di competenza ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

In relazione alla Variante in oggetto, si precisa che la Città metropolitana di Torino partecipa alla procedura di VAS quale soggetto esclusivamente consultivo con competenze ambientali, secondo la DGR 29 febbraio 2016 n 25-2977 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante parziale in esame prevede modifiche normative e cartografiche raggruppabili nelle seguenti categorie:

DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Unità Specializzata Valutazioni Ambientali – Nucleo VAS e VIA
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino - Tel. 011 861 6742 – 6830
pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it
www.cittametropolitana.torino.it

pag. 1



1. stralci di aree edificabili per una superficie complessiva di circa 6.500 mq:
 - azione 1a_riclassificazione di due lotti edificabili costituenti aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti aventi una superficie complessiva di circa 1.500 mq classificati dal PRGC vigente come *aree di completamento in ambiti prevalentemente residenziali* – R3 in *aree a verde privato* ed in *aree residenziali da mantenere allo stato di fatto* – R2.16;
 - azione 1b_riclassificazione di un'area di espansione prevalentemente residenziale – R4.01 non ancora attuata, avente una superficie di circa 6.000 mq e rientrante nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m in *area di interesse ambientale* o in *insediamenti da conservare allo stato di fatto* o in *aree a verde privato* in base all'effettivo stato dei luoghi;
2. modifiche alle aree per servizi pubblici:
 - azione 2a_riclassificazione in *area per servizi di interesse locale* - S con destinazione specifica *asili nido e scuola materna* – am di un lotto avente superficie di circa 1.200 mq individuato dal PRGC vigente all'interno degli *ambiti prevalentemente residenziali* in destinazione specifica *area di completamento* - R3.17, limitrofo alla scuola primaria esistente per la rilocalizzazione della scuola materna comunale;
 - azione 2b_reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio mediante la conferma dell'*area per servizi di interesse locale* con specifica destinazione a *parcheggio* – P8 di un lotto avente superficie di circa 300 mq, sito in Via IV Novembre sul quale il PRGC vigente prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico;
3. azione 3a_razionalizzazione di un *ambito prevalentemente residenziale* destinato ad *area di espansione* - R4.06 mediante l'estensione della superficie fondiaria ad un lotto attualmente individuato come *area agricola per attività e residenze rurali* – A2 senza incremento della capacità edificatoria al fine di permettere il prolungamento della Via Tripoli ed il collegamento con la parallela via a fondo cieco.



Ortofoto con indicazione delle aree interessate dalla Variante

pag. 2

DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Unità Specializzata Valutazioni Ambientali – Nucleo VAS e VIA
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino - Tel. 011 861 6742 – 6830
pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it
www.cittametropolitana.torino.it



ISTRUTTORIA

A seguito dell'istruttoria sul *Rapporto Preliminare di assoggettabilità alla VAS* (di seguito RP VAS), si evidenzia come il documento sia stato predisposto con un buon livello di dettaglio relativamente agli elementi richiesti ai sensi dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 che permette di escludere effetti negativi derivanti dalle scelte operate dalla Variante in esame.

Di seguito si riportano alcune considerazioni riferite alle tematiche da approfondire nella redazione degli elaborati definitivi della Variante al fine di perseguire la sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie.

1. Valutazioni geologiche

L'elaborato RP VAS al cap. 2.2 riporta una descrizione generale e sintetica del quadro del dissesto idrogeologico del territorio comunale e al cap. 3 riporta, per ogni ambito interessato dalle azioni della Variante, la relativa Classe di Sintesi.

Si rileva che la porzione lungo il margine orientale dell'area a parcheggio pubblico P8 è individuata dal PRGC in Classe di Sintesi IIIb1, su di essa il PAI indica un dissesto EmA e le mappe di pericolosità del PGRA individuano un'area di scenario L in ambito RSCM. Pertanto si raccomanda di recepire l'intervento all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale che dovrà essere aggiornato prevedendo i necessari protocolli di sicurezza concernenti la chiusura del parcheggio in caso di emissione di bollettino di allerta meteorologica ed idraulica da parte di ARPA Piemonte.

Si segnala che le valutazioni geologiche a supporto della Variante ed in particolare l'analisi sulla compatibilità delle azioni proposte dalla Variante con le caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche dell'area, con la classe di sintesi attribuita nel PRGC vigente, con le disposizioni geologiche vigenti, con il PAI ed il PGRA, dovranno essere contenute in uno specifico documento tecnico redatto dal competente professionista abilitato che dovrà fare parte degli elaborati della Variante.

2. Misure di mitigazione e compensazione

Il documento RP VAS al cap. 4.2 *Elementi di sostenibilità ambientale* riporta le disposizioni in materia di mitigazioni e compensazioni che verranno inserite nelle norme specifiche relative all'area R4.06, all'area P8 ed all'area destinata ad ospitare la nuova scuola materna comunale.

Si riportano di seguito alcune indicazioni ulteriori riferite alle suddette misure di mitigazione al fine di perseguire maggiormente la sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie, che potrebbero essere riportate nelle norme specifiche d'area.

2.1 Invarianza idraulica

In riferimento alle misure di mitigazione finalizzate a garantire l'invarianza idraulica degli interventi, si suggerisce di prevedere, oltre al massimo ricorso a superfici a verde in piena terra,

pag. 3

DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Unità Specializzata Valutazioni Ambientali – Nucleo VAS e VIA
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino - Tel. 011 861 6742 – 6830
pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it
www.cittametropolitana.torino.it



L'utilizzo di sistemi di accumulo per il recupero delle acque meteoriche nonché di sistemi di dispersione controllata delle stesse nel suolo. Si precisa a tale proposito che in sede di progettazione degli interventi deve essere accertata la fattibilità tecnica dei volumi d'invaso e/o dei sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti, rain garden) dell'acqua meteorica non riutilizzata, in relazione alle condizioni idrogeologiche delle aree. In generale i sistemi drenanti o di accumulo/laminazione devono essere progettati tenendo conto dell'oscillazione massima della falda superficiale in modo da garantire almeno un franco minimo di 1,00 - 1,50 mt dal fondo del sistema disperdente al livello di massima escursione della falda per scongiurare il rischio di contaminazione dovuta al rilascio delle acque in falda. Si evidenzia infatti che il Dlgs. 152/2006 vieta lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee.

Pertanto si raccomanda che in sede di progettazione esecutiva degli interventi vengano verificati per mezzo di indagini sito-specifiche i valori dei livelli di soggiacenza e della massima oscillazione della falda in occasione di periodi di massima piovosità e vengano analizzate le caratteristiche di permeabilità del suolo al fine di appurare la fattibilità tecnica ed il corretto dimensionamento dei sistemi drenanti e/o di accumulo-laminazione.

In riferimento sia all'area P8 destinata a parcheggio, sia all'intervento di deimpermeabilizzazione del parcheggio pubblico presso il cimitero individuato come misura di compensazione delle azioni previste dalla Variante, si suggerisce, al fine di una corretta gestione delle acque meteoriche, di applicare le soluzioni tecniche a disposizione per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS) affiancando alle pavimentazioni drenanti fasce filtranti abbinata a trincee/dreni filtranti o ad aree di bioritenzione vegetata o rain gardens che, sfruttando i processi fitodepurativi della vegetazione, riducono il rischio di scarico di inquinanti nei corpi idrici. Inoltre, al fine di ridurre le isole di calore urbane, si richiede di prevedere piantumazioni di specie arboree in numero di esemplari e con caratteristiche della chioma adeguati a fornire ottimali condizioni di ombreggiamento, compatibilmente con le disposizioni normative in tema di piantumazioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2.2 Ecosostenibilità e qualità del costruito

Si raccomanda il corretto inserimento nel contesto degli edifici residenziali previsti nell'area R4.06, nonché del nuovo edificio scolastico utilizzando tipologie edilizie ed elementi costruttivi complementari ed integrati a quelli degli edifici già preesistenti nel contorno; si consiglia di utilizzare come riferimento per la progettazione i manuali *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"* e *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"*, approvati con DRG n. 30-13616 del 22.03.2010 e reperibili sul sito web della Regione Piemonte al seguente link: <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/pianificazione-paesaggistica-0>

Si richiama infine, per l'intervento di realizzazione della nuova scuola materna, il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento dei servizi di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM edilizia) approvati con D.M. n. 256 del 23 giugno 2022.

pag. 4

DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Unità Specializzata Valutazioni Ambientali – Nucleo VAS e VIA
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino - Tel. 011 861 6742 – 6830
pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it
www.cittametropolitana.torino.it



2.3 Accessibilità al nuovo edificio scolastico

Si raccomanda che la progettazione dell'intervento di realizzazione della nuova scuola materna comunale adotti soluzioni finalizzate ad incentivare l'utenza a ricorrere a forme di mobilità sostenibile consistenti nella messa a punto di un accesso agevole e sicuro da parte dell'utenza ciclopedonale.

2.4 Misure di compensazione

Il cap. 4.3 del documento RP VAS individua, come misura di compensazione delle azioni 2a, 2b e 3a, la deimpermeabilizzazione del parcheggio pubblico avente una superficie di circa 1.200 mq localizzato presso il cimitero. In ragione delle superfici interessate dagli interventi proposti dalla Variante e del valore ecosistemico delle aree coinvolte, sarebbe opportuno estendere l'intervento compensativo proposto prevedendo interventi di deimpermeabilizzazione anche per altre aree di proprietà pubblica adibite a parcheggio presenti sul territorio comunale. Si rileva, a titolo esemplificativo, che il nuovo parcheggio P8 è situato nelle immediate vicinanze del parcheggio esistente a servizio della farmacia e del municipio. Si potrebbe compensare l'intervento di realizzazione del parcheggio P8 con la deimpermeabilizzazione dei parcheggi limitrofi esistenti accompagnata da un'adeguata piantumazione di alberi ed arbusti.

PARERE

Vista la documentazione trasmessa con Vs. nota prot. n. 4018 del 06/08/2024, pervenuta in medesima data al prot. n. 111153, per quanto di competenza di questi uffici e ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione finale in materia di assoggettabilità alla VAS, si ritiene che la Variante parziale in oggetto **non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica** in quanto, rispetto a quanto illustrato nella documentazione trasmessa, non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, con richiesta di tenere in considerazione le indicazioni contenute nel presente parere.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Per il Direttore del Dipartimento
Ing. Claudio Coffano
Il Dirigente della Direzione Rifiuti, bonifiche
e Sicurezza siti produttivi
Ing. Pier Franco Ariano

Referente:

*Unità Specializzata Valutazioni Ambientali - Nucleo VAS e VIA
arch. Cristina Mandosso - tel. 011 861.6832 - e-mail: cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it*

pag. 5

DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Unità Specializzata Valutazioni Ambientali – Nucleo VAS e VIA
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino - Tel. 011 861 6742 – 6830
pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it
www.cittametropolitana.torino.it

ARPA Piemonte

(nota prot. n. 4560 del 10/09/2024)



DIPARTIMENTO TERRITORIALE DI TORINO Attività di Produzione Nord Ovest

**Variante Parziale n. 1 al P.R.G. vigente,
ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
del Comune di Samone (TO)**

**FASE di Verifica di assoggettabilità a VAS
Consultazione dei Soggetti con Competenze in materia Ambientale
Contributo tecnico**

SERVIZIO B2.04
PRATICA F06_2024_01676_001

Redazione	Funzione: Tecnico Struttura	Firmato digitalmente da: Daniela Dalmazzo Data: 10/09/2024 09:01:13
	Nome: Daniela Dalmazzo	
Verifica	Incarico di funzione: Valutazioni ambientali	Firmato digitalmente da: Sara Mellano Data: 10/09/2024 08:38:41
	Nome: Sara Mellano	
Approvazione	Funzione: Responsabile Struttura	Firmato digitalmente da: Carlotta Isabella Musto Data: 10/09/2024 12:03:10
	Nome: Carlotta Musto	

ARPA Piemonte

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale di Torino – (Piemonte Nord Ovest)

Attività di Produzione Nord Ovest

Via Pio VII n. 9 – 10135 Torino - Tel. 011-19680111

dip.nordovest@arpa.piemonte.it - dip.torino@pec.arpa.piemonte.it - www.arpa.piemonte.it



Introduzione

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica concernente la "Variante Parziale n.1 al P.R.G. vigente, ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. n° 56/77 e s.m.i." del Comune di Samone (TO). L'analisi degli elaborati tecnici è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'allegato I, Parte Seconda, del D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i.

Si evidenzia che compito della valutazione ambientale è la considerazione non solo degli impatti diretti, conseguenti all'attuazione del progetto in oggetto, ma anche di quelli indiretti e cumulativi sulle diverse componenti ambientali.

Si rammenta che, nel presente documento, non verranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3, sono state trasferite le competenze da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

Nell'ambito della fase di consultazione, quest'Agenzia fornisce il proprio contributo in qualità di soggetto con competenze in materia ambientale, come disciplinato dalla DGR n° 25-2977 del 29 febbraio 2016.

Inquadramento dell'intervento

La variante parziale in oggetto è finalizzata ad introdurre nel Piano Regolatore le seguenti modifiche:

- 1 - Stralci di aree edificabili;
- 2 - Modifiche alle aree per servizi pubblici;
- 3 - Razionalizzazione di un ambito edificabile a destinazione residenziale.

Analisi delle singole modifiche:

1 - Stralci di aree edificabili

- Ambito 1.a: cambio di destinazione d'uso da residenziale di completamento a verde privato (lotto a est e porzione destinata ad orto dell'area a ovest - VP) e insediamenti da conservare allo stato di fatto (porzione rimanente del lotto a ovest – R2.16);
- Ambito 1.b: cambio di destinazione d'uso da area di espansione a verde privato (VP), riconoscendo la pertinenza dell'edificio residenziale, ad area di interesse ambientale (le porzioni libere) ed a insediamenti da conservare allo stato di fatto (in corrispondenza dei due edifici esistenti – R2).

Inoltre, considerato che a seguito dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della L.R. 3/2013, operata dall'articolo 11 della L.R. 10/2024, (comma 6 dell'articolo 27 della L.R. 56/77), è necessario stralciare le aree edificabili non ancora attuate per le quali non vi siano permessi di costruire rilasciati, ricadenti all'interno della fascia di rispetto così modificata.

In totale le aree che torneranno ad avere la destinazione agricola e preservate dall'utilizzo edificatorio ammontano a circa 6500 m².

2 - Modifiche alle aree per servizi pubblici

- Ambito 2.a: individuazione di nuova area a servizi pubblici da destinare ad asilo (S);
- Ambito 2.b: reiterazione del vincolo su area già destinata a parcheggio pubblico (p8).

Il Comune di Samone dispone attualmente di una scuola materna in Via Ivrea, distante da Via Tripoli dove sono presenti i principali servizi pubblici: la scuola primaria, la sala polivalente e il centro sportivo. Il Comune intende realizzare in un lotto limitrofo alla scuola elementare, la scuola materna, per cui è necessario assegnare a quest'area la destinazione di servizi pubblici.



Inoltre, l'amministrazione Comunale ha in previsione la realizzazione di un parcheggio nei pressi di Via IV Novembre, a servizio dei servizi pubblici e agli esercizi commerciali.

3 - Razionalizzazione di un ambito edificabile a destinazione residenziale

Ambito 3.a: individuazione di ambito residenziale, senza incremento di capacità edificatoria (R4.06) e inserimento di previsione viaria pubblica di collegamento.

In particolare, la modifica interessa una porzione dell'*area di espansione R 4.06*, localizzata a nord-ovest del concentrico, all'estremità occidentale di Via Tripoli, viabilità pubblica a fondo cieco.

La variazione prevede il prolungamento del suddetto tratto viario con il conseguente collegamento nord sud con la strada parallela a Via Tripoli, anch'essa a fondo cieco, e l'estensione della superficie fondiaria dell'area edificabile senza incremento della capacità edificatoria, al fine di consentire una più agevole disposizione planimetrica dei fabbricati in progetto.

Entrambi i lotti ricadono all'interno dell'ambito della Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto, individuata a tutela di "un territorio ricco di caratteristiche naturali tipiche del paesaggio piemontese". Si sottolinea che le modifiche inserite dalla variante non si pongono in contrasto con le prescrizioni specifiche del bene vincolato.

La variante al punto 2 e al punto 3 prevede un consumo di suolo libero, per questo l'amministrazione comunale ha individuato un intervento di compensazione ambientale su un terreno di proprietà pubblica: si tratta della deimpermeabilizzazione del parcheggio pubblico, di circa 1200 m², ubicato nei pressi del cimitero del capoluogo, lungo Via Pavone. Esso è quasi completamente asfaltato senza alcun apparato arboreo, inoltre attualmente verte in condizioni di degrado ed in occasione di eventi piovosi abbondanti si manifestano importanti problemi di scolo delle acque. Si prevede la pavimentazione con materiale drenante e alla piantumazione di alberi e arbusti selezionati tra le specie autoctone, non presenti nella black list regionale.

Dall'analisi territoriale effettuata da quest'Agenzia emerge che gli interventi previsti non interessano direttamente le aree protette del territorio regionale ed i siti della Rete Natura 2000.

Osservazioni

La variante prevede per l'area R4.06, dove si realizzerà l'edificio scolastico e la nuova viabilità, indicazioni di inserimento paesaggistico ed ambientale per garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni. Si condividono tali indicazioni, inoltre si suggerisce di approfondire quanto indicato nel seguito:

Terreno vegetale di scotico

Per tutti gli interventi ove è necessario realizzare uno scotico di terreno vegetale del suolo in classe II di capacità d'uso del suolo, si ricorda che dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. Dovrà essere eventualmente inerbato per evitare l'insediamento di specie erbacee esotiche invasive. L'eventuale esubero di terreno vegetale, rispetto a quello utilizzabile all'interno del sito in progetto, dovrà comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche.

Acque meteoriche, invarianza idraulica

Nell'intervento ove è prevista la realizzazione dell'edificio della scuola materna che comporterà un aumento della superficie impermeabilizzata, si dovranno individuare opportune modalità di raggiungimento dell'invarianza idraulica nell'area (eventuale presenza di sistemi drenanti, vasche di laminazione, ...) effettuando approfondimenti riguardo la situazione idrogeologica e le eventuali interazioni con la pericolosità geomorfologica dell'area.



Risorse energetiche

Per il nuovo edificio previsto, scuola materna, in merito alle risorse energetiche si suggerisce di prevedere:

- l'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
- l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati, eventualmente proprio sfruttando la falda del tetto.
- la razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.

Parcheggi e viabilità

Per la realizzazione delle aree a parcheggio, compreso l'intervento di compensazione previsto, si suggerisce l'utilizzo di autobloccanti forati inerbiti, per contribuire alla riduzione del tempo di corrivazione delle acque e, di conseguenza, delle portate da smaltire nelle prime fasi di pioggia. Inoltre, sarà necessario prevedere l'impianto di individui arborei di alto fusto e a rapido accrescimento al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi agli utenti. Si raccomanda di utilizzare vegetazione climatica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 07 ottobre 2022, n. 1-5738 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019". Considerando i vincoli imposti dal Codice della Strada è necessario prevedere una piantumazione ai lati della nuova viabilità prevista che risponda alle indicazioni sopra esposte.

Illuminazione

Per quanto riguarda l'intervento di realizzazione del nuovo tratto viario, si ricorda che l'illuminazione dovrà rispondere ai requisiti previsti nella L.R. 31/2000 e successiva modifica L.R. 3/2018 (*Disposizioni per la previsione dell'inquinamento luminoso e per il suo corretto impiego delle risorse energetiche*).

Acustica

La Valutazione di Compatibilità Acustica risulta dettagliata ed esaustiva per tutti gli interventi previsti dalla variante, ad eccezione dell'ambito 2.a, che risultano totalmente compatibili con la classificazione acustica vigente.

Per quanto riguarda invece l'ambito 2.a (nuova scuola dell'infanzia) non è possibile concordare con il giudizio di compatibilità espresso dal tecnico in quanto l'attuale classificazione acustica dell'area (classe II) non è compatibile con la prevista nuova destinazione d'uso scolastica (classe I). A tal proposito è necessaria la modifica del Piano di Classificazione Acustica, così come proposto dallo stesso tecnico, contestualmente all'approvazione della Variante. La nuova classificazione dell'area in questione non determinerà nuovi accostamenti critici.

(Contributo tecnico del Gruppo Rumore - Arpa Dipartimento Torino).

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra formulate, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità alla procedura di VAS della variante in esame, Arpa Piemonte richiede che, al fine di valutare compiutamente la sostenibilità ambientale degli interventi previsti, l'Organo Tecnico Comunale tenga conto delle osservazioni formulate nel presente contributo.

ORGANO TECNICO COMUNALE

(nota prot. n. 5059 del 08/10/2024)



COMUNE DI SAMONE

Città Metropolitana di Torino

ORGANO TECNICO COMUNALE

1^ Variante Parziale al PRG (art.17, c.5 LR 56/1977 e s.m.i.)

Verifica di Assoggettabilità a VAS (art.12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

PARERE DI NON ASSOGGETTABILITÀ

L'Organo Tecnico presso l'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica, costituito con Deliberazione della Giunta Comunale n.69 del 23/09/2024 nella persona dell'ing. Giuseppe Ansinello, riunitosi presso la sede municipale di Samone in data 08/10/2024, alle ore 10:00 per esprimere il parere di competenza in merito all'oggetto,

PREMESSO CHE

- Il Comune di Samone è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (Variante al PRGI) approvato con DGR n. 78–10397 del 22/12/2008. Successivamente, lo strumento urbanistico è stato modificato con Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17bis, c.6° della L.R. 56/77, nelle modalità di cui all'art. 19 del DPR 327/2001, puntualmente dedicata alla reiterazione del vincolo espropriativo relativo ad un'area a servizi pubblici;
- L'Amministrazione Comunale intende predisporre una Variante ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977 e s.m.i., principalmente finalizzata a introdurre puntuali correttivi e modifiche alle previsioni di Piano sulla base di manifestate esigenze dei cittadini e dell'Amministrazione stessa.
In sintesi la variante persegue i seguenti principali obiettivi:
 - la retrocessione di lotti che il vigente PRG classifica come edificabili in aree prive di capacità edificatoria (destinazione agricola o verde pertinenziale), a seguito del mancato l'interesse a costruire da parte dei proprietari e dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013, che ha riportato la fascia di rispetto cimiteriale a 200 m dal perimetro dell'impianto, rendendo inattuabili alcune previsioni insediative di Piano;
 - l'aggiornamento del sistema delle aree per standard pubblici – nel rispetto delle condizioni di cui all'art.17, c.5, lettere c) e d) della LR 56/1977 – al fine di individuare una nuova area per servizi da destinare alla scuola materna e di reiterarne un'altra da adibire a parcheggio;

- la riorganizzazione planimetrica di un ambito residenziale già contemplato dal PRG vigente, senza incrementare la cubatura edificabile, al fine di incentivarne l'attuazione contestualmente al completamento infrastrutturale del comparto urbanizzato in cui si colloca;
- Il D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening* del procedimento di VAS) i piani e i programmi concernenti la pianificazione territoriale che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art.6 c.3, art.12);
- L'art.3bis della LR 56/1977 disciplina l'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica con la pianificazione urbanistica e all'art.17, c.8 dispone che le Varianti Parziali ai PRG siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS;
- Ai sensi della DGR n.25-2977 del 29/02/2016 relativa alle disposizioni per l'integrazione tra le procedure urbanistica e di VAS, l'Amministrazione ha deciso di avviare la modalità "in sequenza" (come da Allegato 1, capitolo 2, schema j.2 della suddetta DGR);
- Con DGC n.60 del 01/08/2024, è stato quindi adottato il *Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS* della 1^ Variante Parziale al PRG, corredato di "*Verifica di compatibilità acustica*";
- In adempimento ai disposti dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, dell'art.3bis della LR 56/1977 e della DGR n.25-2977 del 29/02/2016, con nota prot. n.4018 del 06/08/2024 il Responsabile del procedimento ha trasmesso la predetta documentazione ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale:
 - Dipartimento Ambiente e vigilanza ambientale della Città Metropolitana di Torino – Funzione specializzata Valutazioni Ambientali;
 - ARPA Piemonte – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento Piemonte Nord Ovest (Torino);
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;
 - ASL TO4 – Azienda Sanitaria Locale di Ciriè, Chivasso e Ivrea – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
 - SMAT S.p.A. – Società Metropolitana Acque Torino;
 - SCS Società Canavesana Servizi S.p.A.
 - Comune di BANCHETTE
 - Comune di COLLERETTO GIACOSA
 - Comune di FIORANO CANAVESE
 - Comune di LORANZE'
 - Comune di PAVONE CANAVESE
 - Comune di SALERANO CANAVESE

CONSIDERATO CHE

- è trascorso il termine entro il quale i soggetti e i Comuni in elenco avrebbero potuto esprimere parere ambientale (trenta giorni dalla trasmissione del “Rapporto preliminare di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening*)”);
- in data 26/08/2024, con nota prot. n.4270, è pervenuto il contributo della Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino, in cui vengono formulate alcune osservazioni, chiedendo che vengano tenute in considerazione nel parere conclusivo dell’Organo Tecnico Comunale; in particolare, si raccomanda che:
 - la Variante urbanistica sia accompagnata da un’analisi sulla compatibilità delle azioni proposte con le caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche dell’area;
 - per una corretta gestione e razionale utilizzo della risorsa idrica, al fine di garantire l’invarianza idraulica degli interventi di nuova edificazione, vengano previsti, oltre al ricorso a superfici a verde in piena terra, l’utilizzo di sistemi di accumulo per il recupero delle acque meteoriche e sistemi di dispersione controllata delle stesse nel suolo; a tal fine, dovranno essere verificati per mezzo di indagini sito-specifiche i valori dei livelli di soggiacenza e della massima oscillazione della falda in occasione di periodi di massima piovosità e vengano analizzate le caratteristiche di permeabilità del suolo;
 - con particolare riferimento agli interventi relativi ai parcheggi pubblici, vengano adottate le soluzioni tecniche a disposizione per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS) affiancando alle pavimentazioni drenanti fasce filtranti abbinata a trincee/dreni filtranti o ad aree di bioritenzione vegetata o rain gardens. Inoltre, al fine di ridurre le isole di calore urbane, si richiede di prevedere piantumazioni di specie arboree con caratteristiche della chioma adeguati a fornire ottimali condizioni di ombreggiamento, compatibilmente con le pertinenti disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
 - per quanto riguarda l’ecostenibilità e la qualità del costruito, vengano utilizzati come riferimento per la progettazione i manuali “*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia*” e “*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale*”, approvati con DRG n. 30-13616 del 22/03/2010, mentre per l’intervento di realizzazione della nuova scuola materna, vengano rispettati i Criteri Ambientali Minimi per l’affidamento dei servizi di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM edilizia) approvati con D.M. n. 256 del 23 giugno 2022;infine, in merito alle opere di compensazione individuate nel Documento di Screening, in ragione delle superfici interessate dagli interventi proposti dalla variante, si consiglia di prevedere ulteriori azioni di deimpermeabilizzazione;
- in data 10/09/2024, con nota prot. n.4560, è pervenuto il contributo dell’Arpa, Dipartimento Territoriale Piemonte Nord-Ovest, in cui vengono formulate alcune osservazioni, chiedendo che

vengano tenute in considerazione nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale; in particolare, si raccomanda che:

- ove sia necessario realizzare uno scotico di terreno vegetale del suolo in classe II di capacità d'uso del suolo, questo dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare;
- relativamente all'intervento della scuola materna, vengano individuate opportune modalità di raggiungimento dell'invarianza idraulica, effettuando approfondimenti riguardo la situazione idrogeologica e le eventuali interazioni con la pericolosità geomorfologica dell'area; inoltre, in merito alle risorse energetiche si suggerisce di utilizzare le migliori tecniche disponibili per ottimizzare le prestazioni energetiche dell'edificio e razionalizzare i consumi energetici;
- per la realizzazione delle aree a parcheggio, compreso l'intervento di compensazione previsto, vengano utilizzati autobloccanti forati inerbiti, per contribuire alla riduzione del tempo di corrivazione delle acque e delle portate da smaltire nelle prime fasi di pioggia. Inoltre, sarà necessario prevedere l'impianto di individui arborei di alto fusto e a rapido accrescimento al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi agli utenti;
- per quanto riguarda l'intervento di realizzazione del nuovo tratto viario, l'illuminazione risponda ai requisiti previsti nella L.R. 31/2000 e successiva modifica L.R. 3/2018;

infine, in merito alla Valutazione di Compatibilità Acustica, è stata sollevata una perplessità limitatamente alle considerazioni relative all'ambito della nuova scuola dell'infanzia (mod. 2a), destinazione ritenuta non compatibile con l'attuale classe II;

- non è pervenuto nessun altro parere dagli enti consultati;

VALUTATO CHE

- il comma 2 dell'articolo 35 della LR 07/22 stabilisce che soltanto le nuove previsioni di occupazione di superficie libera oggetto di variante generale ai PRGC determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione;
- la Variante individua comunque, come bilanciamento degli interventi che comportano consumo di suolo libero, un intervento di compensazione ambientale su terreno di proprietà pubblica, finalizzato alla deimpermeabilizzazione del parcheggio di circa 1.200 mq ubicato nei pressi del cimitero del capoluogo, lungo Via Pavone;
- la Variante è ispirata da principi di sostenibilità e miglioramento dell'utilizzo antropico del suolo, dal momento che persegue il contenimento del consumo di suolo e la razionalizzazione di previsioni insediative inattuata; infatti:

- gli stralci di aree edificabili determinano una riduzione delle previsioni insediative, con un contenimento del consumo di suolo prefigurato dal PRG, per un totale di circa 6.500 mq;
 - le modifiche relative alle aree per servizi interessano due ambiti interni o aderenti ai tessuti edificati, già individuati dal PRG vigente come trasformabili;
 - l'ultima modifica relativa alla riorganizzazione di un ambito già in parte edificabile, non comporta incremento di cubatura ed è finalizzato a prevedere una nuova viabilità pubblica volta a mettere in comunicazione due tratti viari a fondo cieco, razionalizzando il traffico interno agli insediamenti residenziali esistenti;
 - le norme specifiche relative agli interventi su suoli liberi conterranno disposizioni dedicate, che accoglieranno anche un'ampia trattazione delle misure di inserimento paesaggistico ed ambientale necessarie a garantire la sostenibilità delle trasformazioni;
- in merito all'osservazione sollevata da Arpa sulla compatibilità acustica della modifica 2a, si rimanda alla nota redatta dal tecnico acustico Dott. Stefano Roletti, allegata al presente parere;

VISTI

- l'art.107 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267/2000);
- la parte II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- la LR 56/1977 e s.m.i.;
- il comma 2 dell'articolo 35 della LR 7/2022;
- la DGR n.25-2977 del 29/02/2016;
- la L.241/1990 e s.m.i.;
- la tipologia dello strumento urbanistico in oggetto;
- la nota del tecnico acustico Dott. Stefano Roletti, allegata al presente parere;

A seguito di approfondito esame del "Rapporto preliminare di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening*)", condividendo le considerazioni e le conclusioni del medesimo

ESPRIME

parere di esclusione della Variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sottolineando la necessità che le misure di mitigazione e compatibilità ambientale e paesaggistica indicate nel Documento di Screening siano recepite nelle Norme di Attuazione della Variante, senza necessità di individuare ulteriori azioni di deimpermeabilizzazione, e che vengano tenuti in debita considerazione i contributi della Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino e di ARPA Piemonte, nonché alla nota redatta dal tecnico acustico Dott. Stefano Roletti.

Si dà atto che il presente provvedimento verrà reso pubblico ai sensi dell'art.12, c.5 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. tramite pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.

Samone, li 08/10/2024

L'Organo Tecnico

Firmato da: Giuseppe Jamo Ansinello
Data: 08/10/2024 12:39:14



Roletti
Stefano

Baltea S Site
via Carlo Alberto, 28
10090 San Giorgio Canavese
(Torino) - IT
tel. +39 347 2631589
envia@libero.it

Data: 16 settembre 2024

Alla c.a Sindaco

COMUNE DI SAMONE
Via Provinciale, 29
10010 Samone (TO)

Oggetto: Os Osservazione alla Verifica di Compatibilità Acustica della Variante Parziale n.1 al PRGC di Samone (Fase di Verifica di assoggettabilità alla VAS) - Controdeduzioni

In relazione al Contributo tecnico di ARPA Piemonte – Dipartimento territoriale di Torino – Attività di produzione Nord Ovest relativo alla Fase di Verifica di assoggettabilità a VAS della *Variante Parziale n.1 al PRGC* di Samone e in specifico all'osservazione acustica alla Verifica di Compatibilità Acustica da noi elaborata, si intende precisare che la Verifica di Compatibilità Acustica ha lo scopo di verificare che le previsioni della variante urbanistica non determinino l'insorgenza di nuovi accostamenti critici acustici rispetto a quelli già presenti nel *Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.)* comunale vigente. Tale analisi si rende necessaria al fine di garantire il rispetto del divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici nello scenario di classificazione acustica comunale in conseguenza di modifiche della pianificazione urbanistica comunale (art. 6 comma 3 *L.R. 52/2000*). Nello specifico la verifica del rispetto di tale divieto avviene confrontando lo scenario di classificazione acustica del *P.C.A.* vigente con l'ipotesi di variazione dello scenario del *P.C.A.* conseguente dell'inserimento delle previsioni della *Variante Parziale n.1 al PRGC* di Samone.

Per l'Ambito 2.a, oggetto di osservazione da parte di ARPA Piemonte, la previsione di nuova scuola dell'infanzia induce una modifica dell'area in Classe I già presente, in specifico aumentandone la superficie, mantenendo però l'attuale a condizione di assenza di accostamenti critici (essendo tale area in accostamento unicamente con aree in Classe II). Pertanto la modifica urbanistica risulta compatibile.

Per quanto riguarda la vigenza del nuovo scenario di classificazione acustica risulterà necessario che il comune di Samone provveda alla predisposizione di una variante del *P.C.A.*, variante che da prassi consolidata dovrà essere svolta secondo la procedura descritta all'art. 7 della *L.R. 52/2000* una volta approvata definitivamente la *Variante Parziale n.1 al PRGC* di Samone.

Con l'occasione si inviano distinti saluti.

Roletti Stefano
via Carlo Alberto, 28
10090 San Giorgio Canavese
P.I. 07552290012
C.F. RLT SFN 66R08 H3400

Tecnico Competente in Acustica Ambientale Regione Piemonte (D.G.R. 42-16518 del 10/02/1997)
Tecnico Competente in Acustica Ambientale Regione Valle d'Aosta (D. n.16 Ass. Territorio e Ambiente del 28/04/2010)

Il Tecnico Competente
in Acustica Ambientale
Dott. Stefano Roletti

L_VCA_1_24_smn

3.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Trattandosi, come detto, di una Variante avente per oggetto diverse modifiche di varia natura, nel presente documento sono inserite schede sintetiche che facilitano la lettura delle caratteristiche delle aree interessate, degli interventi previsti e le modifiche apportate al PRG.

Nello specifico, i contenuti della Variante si possono riassumere come segue:

- modifica 1 → Stralci di aree edificabili**
- modifica 2 → Modifiche alle aree per servizi pubblici**
- modifica 3 → Razionalizzazione di un ambito edificabile a destinazione residenziale**

MODIFICA 1

Stralci di aree edificabili

Le modifiche incluse in questo primo gruppo discendono da richieste di eliminazione dell'edificabilità concessa dal PRG vigente a terreni liberi sui quali non è più intenzione dei proprietari costruire.

Inoltre, a seguito dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013, operata dall'articolo 11 della LR 10/2024, è necessario riportare la fascia di rispetto cimiteriale a 200 m dal perimetro dell'impianto (cfr. comma 6 dell'articolo 27 della LR 56/77) e, di conseguenza, stralciare le aree edificabili non ancora attuate e per le quali non vi siano permessi di costruire rilasciati, ricadenti all'interno della fascia di rispetto così modificata.

La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione in aree a verde privato, in corrispondenza delle aree di pertinenza di edifici esistenti, e in aree di interesse ambientale, nei contesti ai margini dell'edificato. Infine, vengono puntualmente riconosciute come insediamenti esistenti a capacità insediativa esaurita le aree residenziali già attuate all'interno della fascia di rispetto cimiteriale ampliata.

La presente categoria è ispirata da principi di sostenibilità e miglioramento dell'utilizzo antropico del suolo, dal momento che persegue la razionalizzazione di previsioni già individuate dal Piano vigente. Le modifiche raccolte nella presente categoria determinano, infatti, una riduzione delle previsioni insediative, con un consistente contenimento del consumo di suolo prefigurato dal PRG: **in totale le aree che tornano ad avere la destinazione agricola, o che comunque vengono preservate dall'utilizzo edificatorio, ammontano a 6.500 mq.**



Ortofoto del Comune di Samone con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.1.

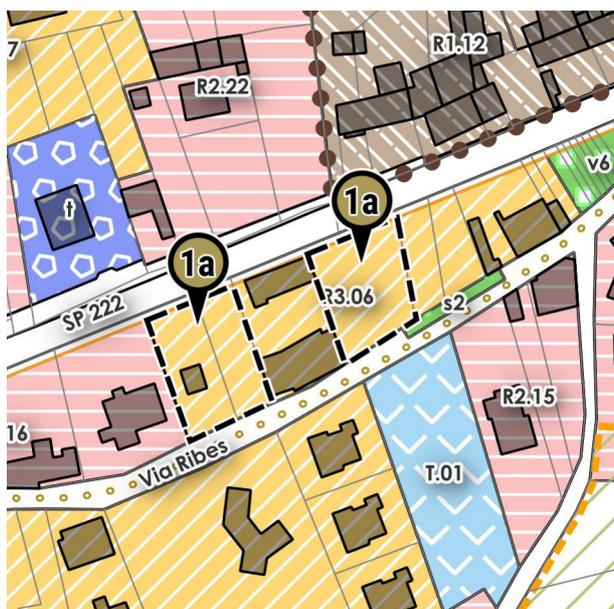
MODIFICA 1a

La modifica **1a** è composta da due lotti distinti, con superficie complessiva di circa 1.500 mq, ricompresi tra la strada provinciale n.22 e Via Ribes, a sud-ovest del Capoluogo.



Ortofoto del Comune di Samone (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

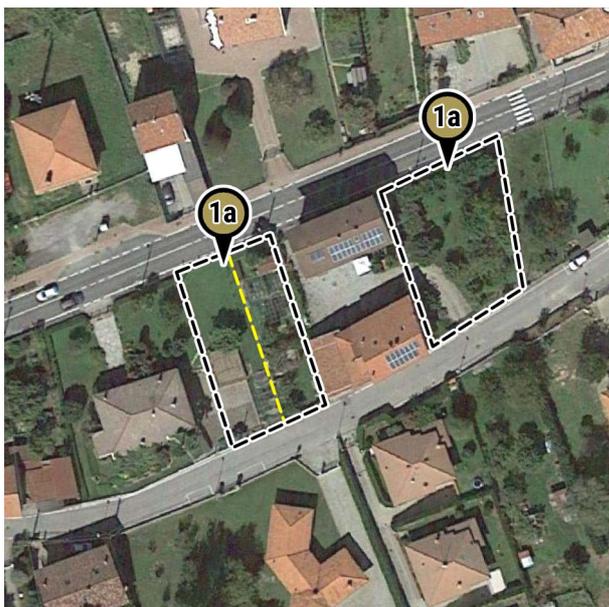
Trattandosi di aree libere limitrofe al Capoluogo, il Piano classifica entrambi i lotti come "R – Ambiti prevalentemente residenziali" e in particolare come *aree di completamento* R3.06, avente indice di densità fondiaria pari a 0,80 mc/mq.



R -Ambiti prevalentemente residenziali:

	R2 – Insediamenti da conservare allo stato di fatto
	R3 – Aree di completamento

Estratto della "Tavola 4 – Sviluppi del Piano Regolatore nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei dintorni di pertinenza ambientale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

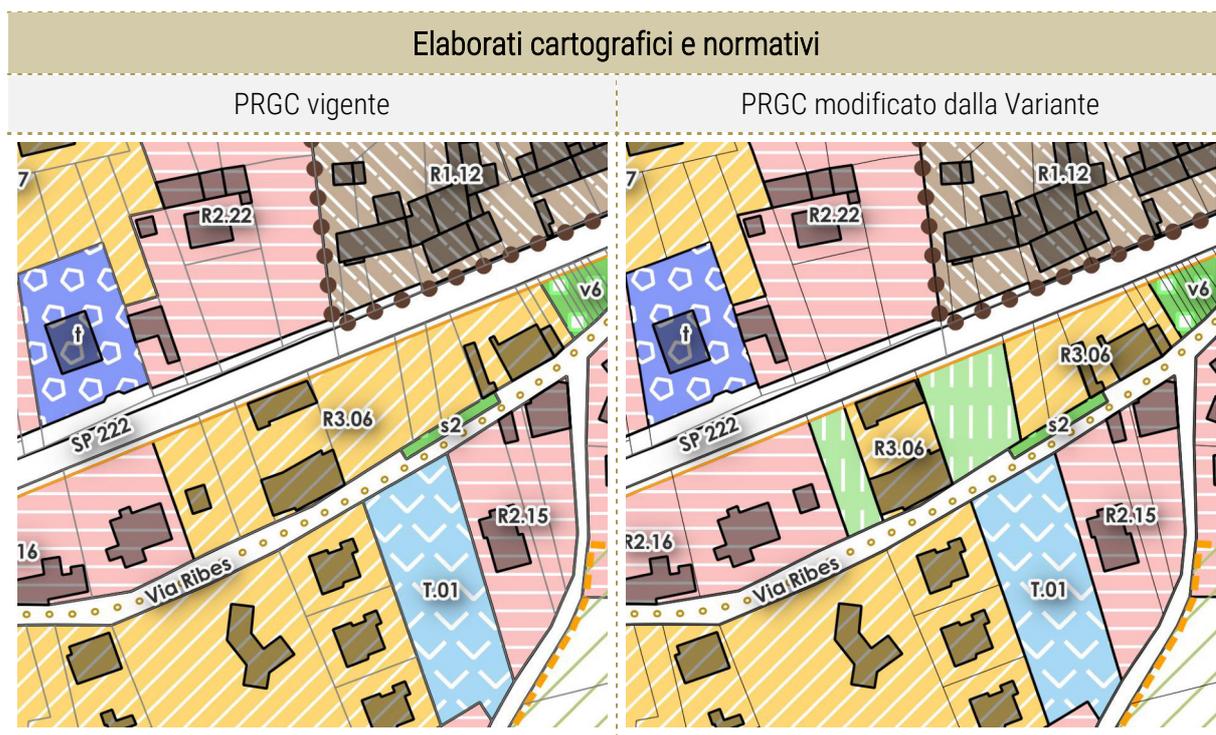


Ortofoto (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

Dalla foto aerea è evidente come i due lotti in esame siano i giardini recintati degli edifici residenziali adiacenti, principalmente lasciati a verde o orto, e soltanto in minima parte pavimentati.

In particolare, per l'area a est e per la porzione destinata ad orto del lotto a ovest (nella figura a lato separata da tratteggio di colore giallo), la Variante prevede una riclassificazione in *Area a verde privato*. La restante porzione ad ovest viene, invece inserita tra le aree residenziali *da mantenere allo stato di fatto* (R2.16), annettendola alla medesima zona urbanistica del fabbricato di cui costituisce pertinenza, priva di capacità edificatoria.

Nell'apparato normativo di Piano vengono inoltre introdotti due articoli: uno che disciplina le aree a verde privato e uno relativo al "Residuo di Piano", in cui si dà atto che a seguito dello stralcio di aree a destinazione residenziale effettuate con la presente Variante non Strutturale al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnati ad alcuna area, 7.520,40 mc (comprensivi dell'avanzo di volumetria residenziale derivante dalla modifica 2a), che restano compresi nel dimensionamento insediativo del PRG vigente e che il Comune ha la facoltà di riallocare nell'ambito di future Varianti al PRG, anche come premialità per incentivare interventi di rigenerazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.



NTA:

Introduzione dell'**articolo 20 bis** relativo alle **Aree VP**.

Introduzione dell'**articolo 32 bis** relativo al **Residuo di Piano**.

Elaborato T1:

Aggiornamento dei dati dimensionali relativi alle superfici territoriali delle aree **R2.16** e **R3.06**.

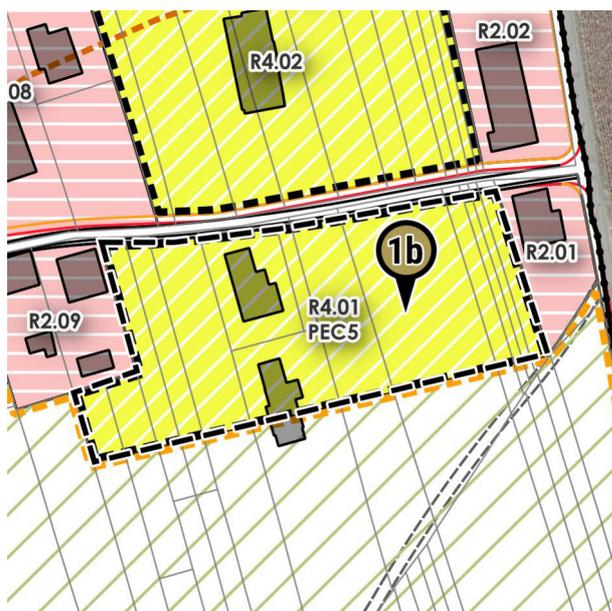
MODIFICA 1b

L'ambito **1b**, con superficie complessiva di poco inferiore a 6.000 mq, sorge a sud-est del centro principale, in prossimità del confine con il Comune di Banchette. L'area confina a nord con Via Tribioglio che, diramandosi dalla SP 222, ne consente l'accessibilità.



Ortofoto del Comune di Samone (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

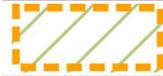
Il Piano Regolatore vigente ricomprende l'ambito tra le *aree di espansione prevalentemente residenziali* (R4.01), dotata di indice di densità fondiaria pari a 1,00 mc/mq e da attuarsi tramite Piano Esecutivo Convenzionato. Interclusa tra ambiti residenziali, l'area **1b** confina a sud con *aree di interesse ambientale* coincidenti con le aree libere che si estendono a sud dell'edificato.



R -Ambiti prevalentemente residenziali:



R4 – Aree di espansione



Aree di interesse ambientale



Fascia di rispetto per cimiteri



Ambiti per piani esecutivi
PEC – Piano Esecutivo Convenzionato

Estratto della "Tavola 4 – Sviluppi del Piano Regolatore nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei dintorni di pertinenza ambientale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito in oggetto.



Ortofoto (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

L'ambito individuato dal PRG come edificabile ricomprende due villette recentemente realizzate e una porzione di giardino di pertinenza dell'abitazione sita più a ovest, appena oltre il confine dell'area. Le restanti parti risultano utilizzate a scopi agricoli.

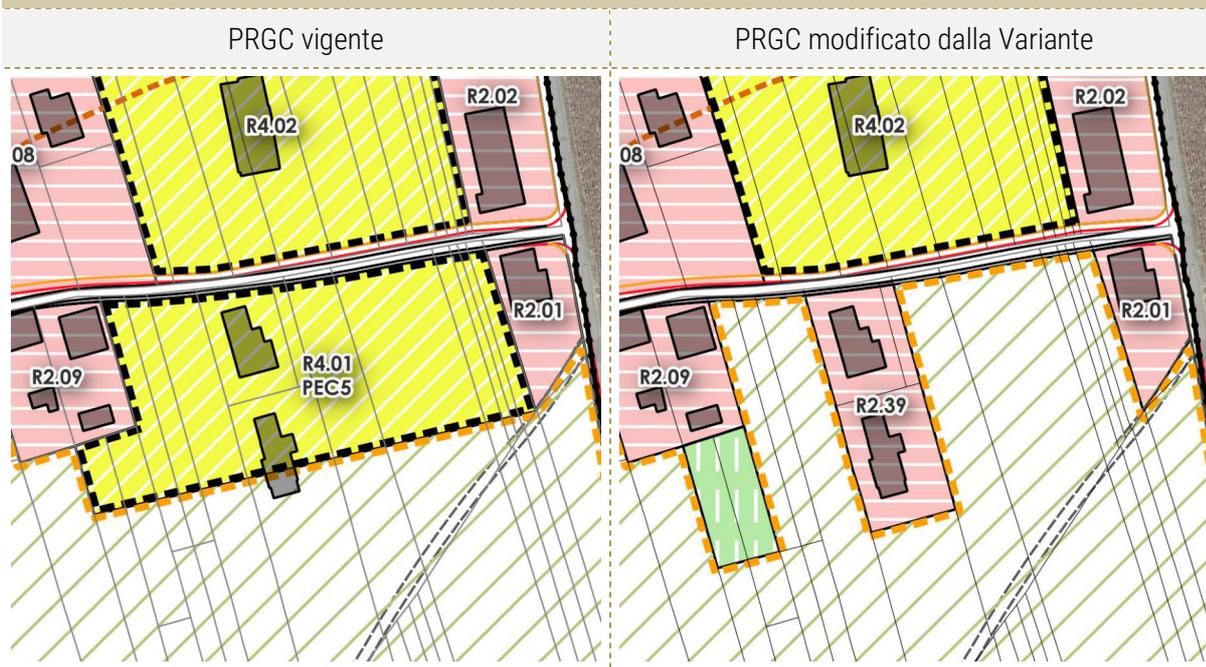
A fronte dell'allargamento della fascia cimiteriale a 200 m dal perimetro dell'impianto, conseguente l'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013, operata dall'articolo 11 della LR 10/2024, è necessario stralciare le previsioni edificatorie ancora inattuato.

Nel dettaglio, le porzioni libere del lotto in oggetto vengono riclassificate in *Aree di interesse*, le pertinenze dei fabbricati esistenti vengono riconosciute come *Aree a verde privato* e il lotto edificato viene annesso alle aree residenziali *da conservare allo stato di fatto* (R2.39).

Anche in questo caso, la capacità edificatoria dell'area viene accantonata ed entra a far parte delle disponibilità del Comune che potrà riallocarla per incentivare interventi di rigenerazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.



Elaborati cartografici e normativi



NTA:

Stralcio del **comma 6.01 dell'articolo 20**, relativo all'**area R4.01**:

Introduzione dell'**articolo 20 bis** relativo alle **Aree VP**:

Introduzione dell'**articolo 32 bis** relativo al **Residuo di Piano**.

Elaborato T1:

Stralcio dei dati relativi all'**area R4.01**.

Inserimento di una nuova riga relativa all'**area R2.39**.

MODIFICA 2

Modifiche alle aree per servizi pubblici

Come spiegato nei capitoli precedenti, il Comune ha effettuato una ricognizione preliminare delle aree per standard, finalizzata a valutarne lo stato attuativo e il fabbisogno del contesto di riferimento, da cui è emersa la necessità, da un lato, di individuare una nuova area a servizi per realizzare la nuova scuola materna, dall'altro, di attuare un ambito già destinato dal PRGC a parcheggio pubblico, per il quale è scaduto il vincolo urbanistico. A margine delle due suddette esigenze principali, occorre stralciare una previsione di area per servizi ancora inattuata e ritenuta di scarsa utilità pubblica, al fine di rispettare i limiti imposti dalla LR 56/77 per le varianti parziali.

Considerato che le suddette modifiche determinano l'apposizione o la reiterazione di vincoli espropriativi, il Comune di Samone ha espletato le procedure di cui all'art.11 del DPR 327/2001, comunicando l'avvio del procedimento diretto all'adozione della presente Variante.



Ortofoto del territorio del Comune di Samone con la localizzazione degli ambiti oggetto della categoria n.2.

MODIFICA 2a

Con una superficie di circa 1.200 mq, il lotto oggetto della modifica **2a** è intercluso alle aree edificate del capoluogo di Samone. L'ambito risulta adiacente all'edificio che ospita la scuola primaria "G. Rodari", accessibile da Via Tripoli, da cui sarà possibile raggiungere anche la nuova area per servizi, attraversando il cortile della stessa scuola elementare.



Ortofoto del Comune di Samone (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

Volontà dell'Amministrazione è quella di trasferire la sede della scuola dell'infanzia, attualmente sita nella porzione orientale del concentrico lungo Via Ivrea, al fine di concentrare in un unico ambito le principali funzioni pubbliche del Comune (scuole, centro sportivo e sala polivalente), consolidando il ruolo di polo dei servizi che negli anni ha assunto l'area comunale di Via Tripoli.

Il lotto in esame, secondo la zonizzazione urbanistica vigente, rientra tra gli *ambiti prevalentemente residenziali* con specifica destinazione ad *area di completamento* (R3.17).



R -Ambiti prevalentemente residenziali:

 R3 – Aree di completamento

 S -Servizi di interesse locale:
se – scuola elementare
pl – pluriuso

Estratto della "Tavola 4 – Sviluppi del Piano Regolatore nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei dintorni di pertinenza ambientale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito in oggetto.



La foto aerea riportata a lato mostra come l'ambito risulti attualmente a prato e direttamente confinante con l'edificio sede della scuola primaria.

La modifica prevista dalla Variante comporta l'individuazione di una nuova area a *Servizi di interesse locale* con destinazione specifica *asili nido e scuola materna (am3)* in luogo di una porzione dell'*Area di completamento R3.17* e il riconoscimento dell'area di pertinenza dei fabbricati adiacenti con la riclassificazione dell'estremità sud del lotto come *Insedimenti da conservare allo stato di fatto R2.23*.

Ortofoto (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

Anche in questo caso, la capacità edificatoria residenziale viene accantonata ed entra a far parte delle disponibilità del Comune che potrà riallocarla per incentivare interventi di rigenerazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante introduce inoltre norme specifiche relative al nuovo ambito scolastico, che contengono anche un'ampia trattazione relativa alle misure di inserimento paesaggistico ed ambientale necessarie a garantire la sostenibilità della trasformazione edilizia, con particolare riferimento a:

- terreno vegetale di scotico: lo scotico di terreno vegetale del suolo deve essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. L'eventuale esubero rispetto a quello riutilizzabile all'interno del sito in progetto, deve comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche;
- contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli: al fine di garantire l'invarianza idraulica, le superfici pertinenziali delle aree insediative (con particolare attenzione agli spazi e ai percorsi pedonali) devono essere realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e deve essere assicurata una dotazione di 1 mq di superficie a verde alberato in piena terra ogni 20 mc di costruzione. Per le alberature devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali. Inoltre devono essere previsti sistemi di dispersione controllata nel suolo delle acque meteoriche non riutilizzate, previo accertamento per mezzo di indagini sito-specifiche della fattibilità tecnica dei volumi d'invaso e/o dei sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti o rain garden) in relazione alle condizioni idrogeologiche dell'area;
- risparmio idrico: devono essere recuperate le acque meteoriche, per un loro successivo riuso per scopi non potabili (irrigazione, ecc.);
- contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità

delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati. La fase di progettazione esecutiva deve quindi essere orientata a utilizzare sorgenti luminose ad elevata tecnologia, corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso l'alto, materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva;

- contenimento dell'inquinamento acustico: la progettazione degli edifici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004;
- efficienza energetica: devono essere rispettati gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio e degli impianti e agli approvvigionamenti minimi da fonti rinnovabili; si richiede l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni e l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o di lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. Si richiama il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento dei servizi di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM edilizia) approvati con D.M. n. 256 del 23/06/2022;
- corretto inserimento paesaggistico: la progettazione del nuovo edificio scolastico dovrà ricorrere a tipologie edilizie ed elementi costruttivi complementari ed integrati a quelli degli edifici già preesistenti nel contorno, utilizzando come riferimento i manuali "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati con DRG n. 30-13616 del 22/03/2010.

A fronte del consumo di suolo libero comportato dalla modifica, l'Amministrazione Comunale ha individuato un **intervento di compensazione ambientale** su un terreno di proprietà pubblica, ovvero la **deimpermeabilizzazione del parcheggio pubblico di circa 1.200 mq** ubicato nei pressi del cimitero del capoluogo, lungo Via Pavone.



Localizzazione del parcheggio cementato su foto aerea.

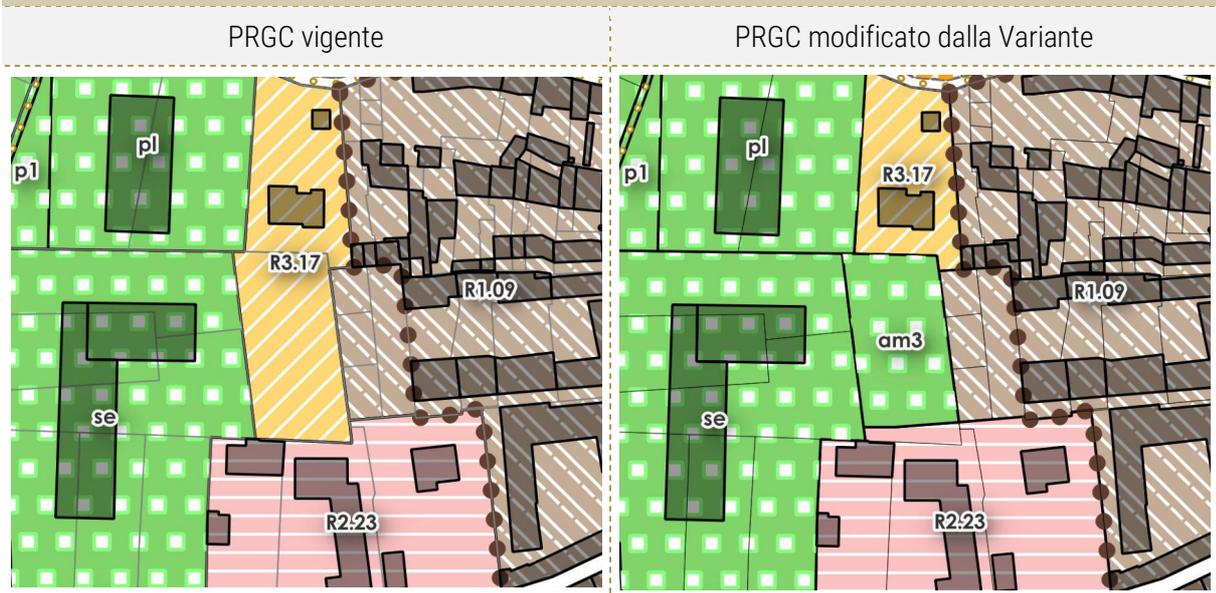


Viste del parcheggio cementato da Via Pavone.

Esso, quasi completamente asfaltato, senza alcun apparato arboreo, attualmente verte in condizioni di degrado e in occasione di eventi piovosi abbondanti manifesta importanti problemi di scolo delle acque. L'intervento prevede la completa desigillazione del lotto, la ripavimentazione con materiale drenante e la piantumazione di alberi e arbusti selezionati tra le specie autoctone, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali.



Elaborati cartografici e normativi



NTA:

Introduzione del **comma 6** nell'**articolo 29 "Aree S e ST"** relativo all'area am3, in cui realizzare la nuova scuola materna.

Introduzione del **comma 8** nell'**articolo 29 "Aree S e ST"** relativo al parcheggio pubblico p9, limitrofo al cimitero.

Introduzione dell'**articolo 32 bis** relativo al **Residuo di Piano**.

Elaborato T1:

Aggiornamento dei dati dimensionali relativi alla superficie territoriale delle aree **R2.23** e **R3.17**.

MODIFICA 2b

L'area **2b**, localizzata a sud del Capoluogo, si estende per circa 300 mq oltre via IV Novembre che, attraverso una diramazione, ne consente l'accessibilità. Il lotto sorge nelle vicinanze del Municipio e della farmacia.



Ortofoto del Comune di Samone (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

Secondo il PRG vigente, il lotto già possiede la destinazione a servizi di interesse locale (S), con specifica destinazione a parcheggio (p8). Su quest'ambito la Variante conferma tale destinazione, reiterando il vincolo preordinato all'esproprio, in modo da consentirne l'attuazione.



S - Servizi di interesse locale:
p - parcheggio

Estratto della "Tavola 4 - Sviluppi del Piano Regolatore nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei dintorni di pertinenza ambientale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito in oggetto.



Ortofoto (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

Come si osserva dalla foto aerea riportata di lato, l'area, di ridotte dimensioni, risulta circondata su tre lati da aree edificate ed è utilizzata a scopi agricoli.

A fronte della volontà espressa dall'Amministrazione comunale, la Variante intende reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, ad oggi decaduto, così da consentire la realizzazione di un necessario parcheggio pubblico a servizio delle attività e dei servizi pubblici localizzati nel centro del paese.

Anche in questo caso, la variante introduce norme specifiche per l'attuazione dell'area a parcheggio, con particolare riferimento a:

- terreno vegetale di scotico: lo scotico di terreno vegetale del suolo deve essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. L'eventuale esubero rispetto a quello riutilizzabile all'interno del sito in progetto, dovrà comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche;
- contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli: al fine di garantire una corretta gestione delle acque meteoriche, si richiede l'applicazione di soluzione tecniche volte al drenaggio urbano sostenibile (SuDS);
- riduzione delle isole di calore urbane: si richiede di prevedere piantumazioni di specie arboree in numero di esemplari e con caratteristiche della chioma adeguati a fornire ottimali condizioni di ombreggiamento, compatibilmente con le disposizioni normative in tema di piantumazioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione ed evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla DGR 07/10/2022 n. 1-5738 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019";
- contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 (come modificata dalla LR 3/2018) e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati. La fase di progettazione esecutiva deve quindi essere orientata a utilizzare sorgenti luminose ad elevata tecnologia, corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso l'alto, materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva.

L'attuazione della previsione di Piano comporta consumo di suolo libero, che dovrà essere compensato con la deimpermeabilizzazione del parcheggio pubblico ubicato nei pressi del cimitero, descritta in precedenza.



Elaborati normativi

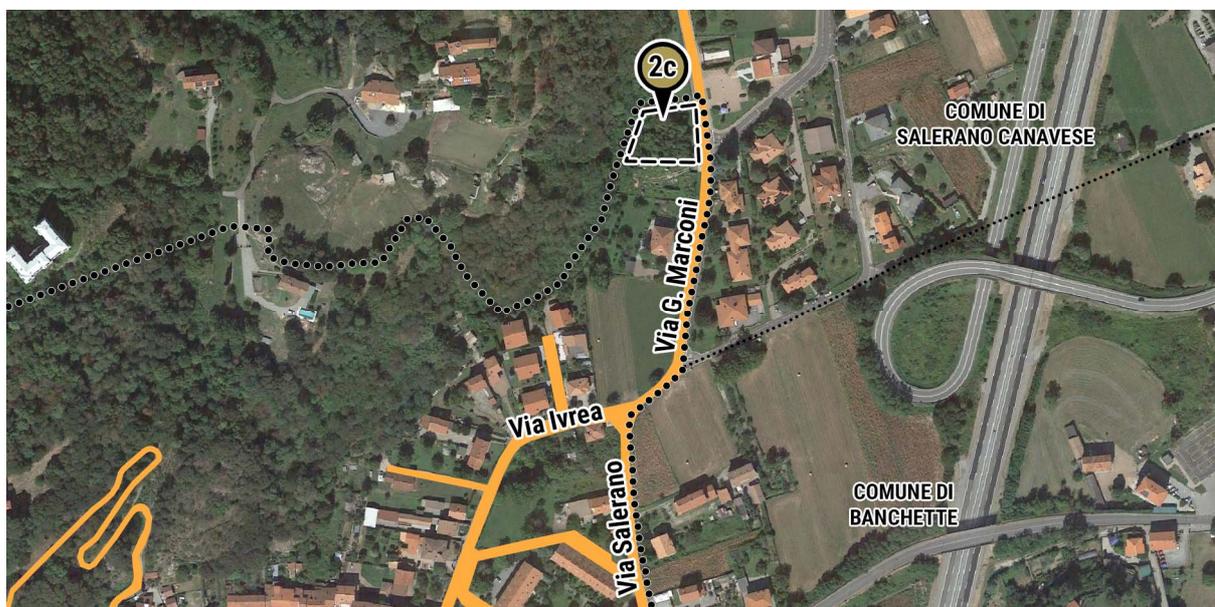
NTA:

Introduzione del **comma 7** nell'articolo 29 "Aree S e ST" relativo al parcheggio pubblico p8.

Introduzione del **comma 8** nell'articolo 29 "Aree S e ST" relativo al parcheggio pubblico p9, limitrofo al cimitero.

MODIFICA 2c

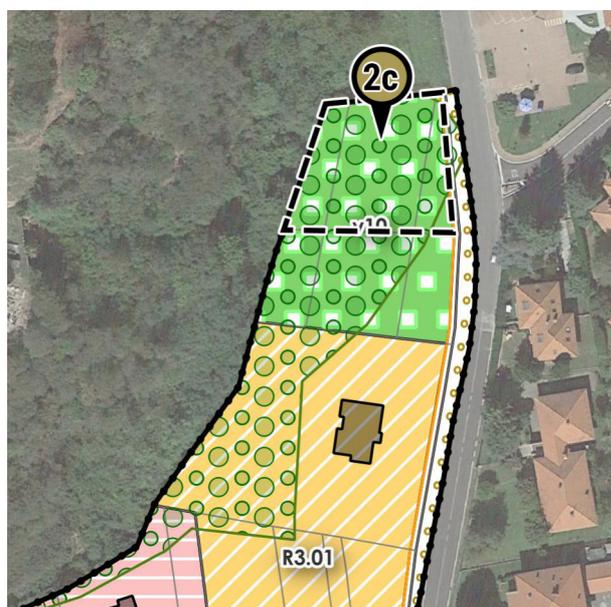
Il lotto oggetto della presente modifica è localizzato all'estremità nord-est del territorio comunale, misura circa 1.300 mq e si affaccia su Via Guglielmo Marconi, che in quel tratto costituisce il confine tra i Comuni di Samone e Salerano Canavese.



Ortofoto del Comune di Samone (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

Il PRG vigente individua in quella zona un'area per *Servizi di interesse locale* puntualmente destinata a verde attrezzato, che si estende anche verso sud sui lotti limitrofi.

Come anticipato in precedenza, la Variante prevede per l'ambito la riclassificazione in *Area di interesse ambientale* al fine di compensare l'incremento di aree a standard effettuato con la modifica 2a, operazione necessaria per non eccedere i limiti stabiliti per le varianti parziali dall'articolo 17, comma 5 della LR 56/77.



R -Ambiti prevalentemente residenziali:



R3 - Aree di completamento

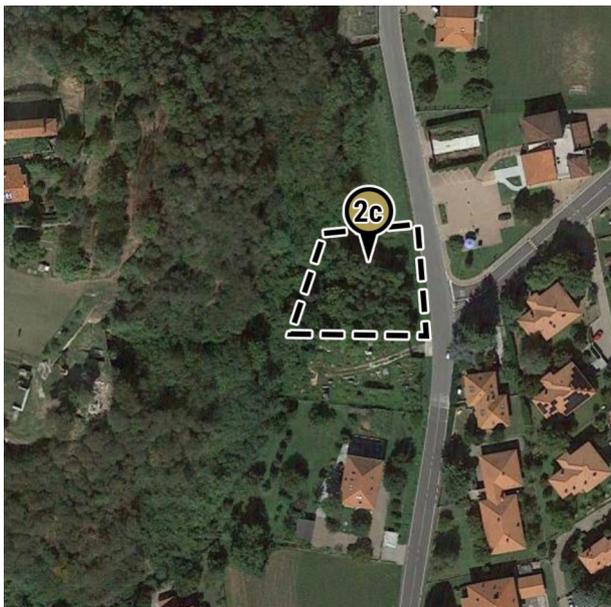


S -Servizi di interesse locale:
v - verde



Territori coperti da boschi (DLgs 42/2004,
art.142, c.1, lett. g)

Estratto della "Tavola 4 – Sviluppi del Piano Regolatore nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei dintorni di pertinenza ambientale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito in oggetto.



La foto aerea dimostra come l'ambito sia completamente libero da costruzioni e parzialmente interessato dal bosco, come anche confermato dalla Carta Forestale Regionale del 2016.

La modifica opera quindi la riclassificazione dell'area da *Servizi* ad *Area di interesse ambientale*, in continuità con le aree libere boscate che si estendono oltre i confini del territorio comunale e riconosciute come tali dal PRG di Salerano.

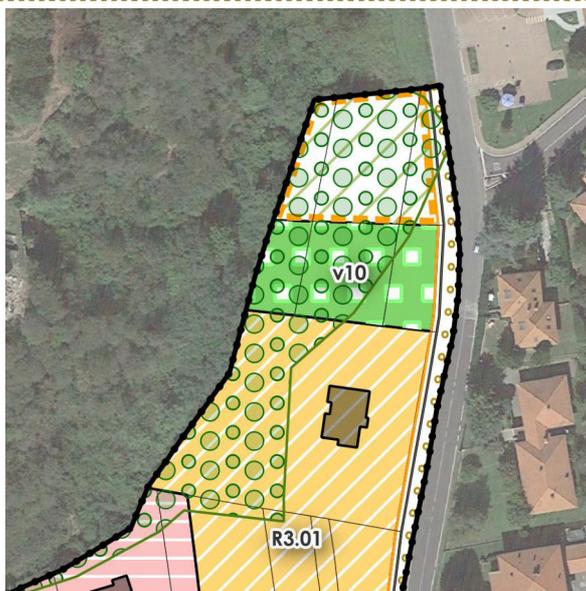
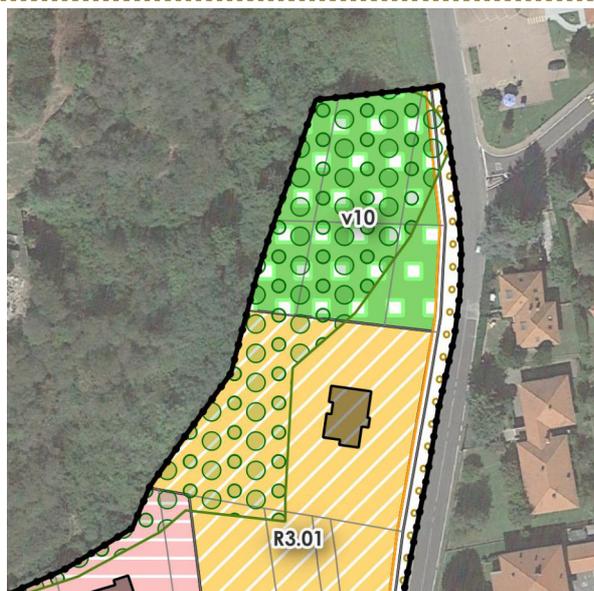
Ortofoto (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.



Elaborati cartografici e normativi

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante



MODIFICA 3

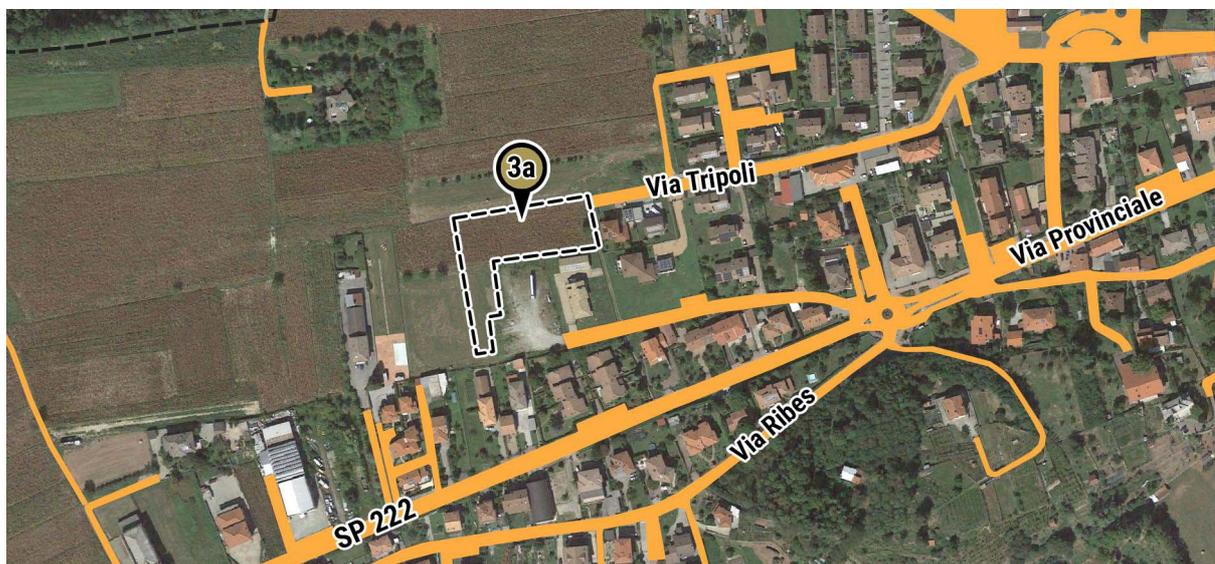
Razionalizzazione di un ambito edificabile a destinazione residenziale

L'ultima modifica contemplata dalla Variante interessa un'area che il PRG già destina a edificazione per usi residenziali e introduce specifiche disposizioni attuative al fine di agevolare l'attuazione e contestualmente portare a compimento le opere infrastrutturali ad essa afferenti, che dopo 15 anni dall'approvazione del PRG permangono in una situazione di incompiutezza, a discapito di tutto il settore nord-occidentale del concentrico samonese.



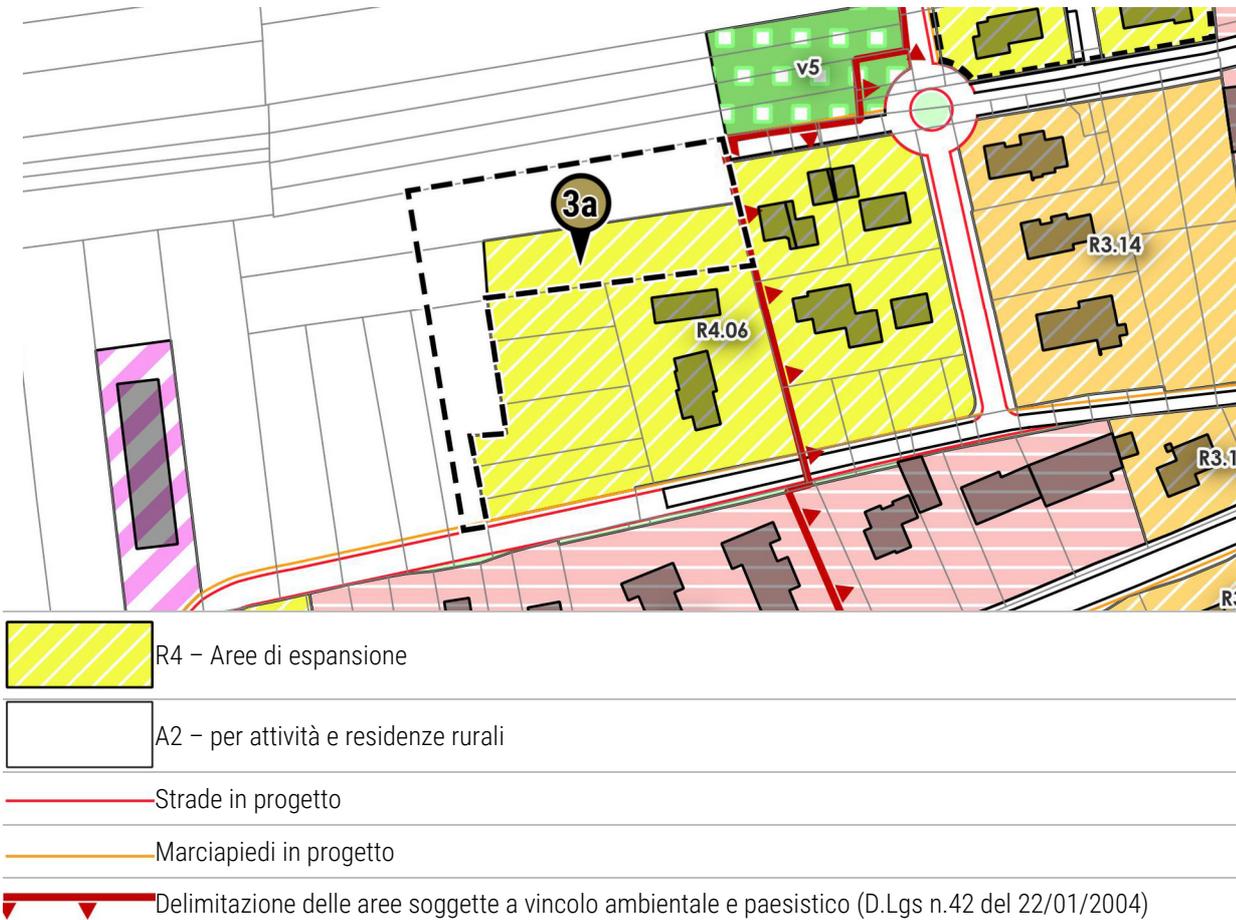
Ortofoto del territorio del Comune di Samone con la localizzazione dell'ambito oggetto della categoria n.3.

Nel dettaglio, l'area 3a, con una superficie complessiva di circa 3.800 mq, è localizzata all'estremità occidentale di Via Tripoli (strada a fondo cieco), estendendosi verso sud-ovest a ridosso dei tessuti edificati esistenti.

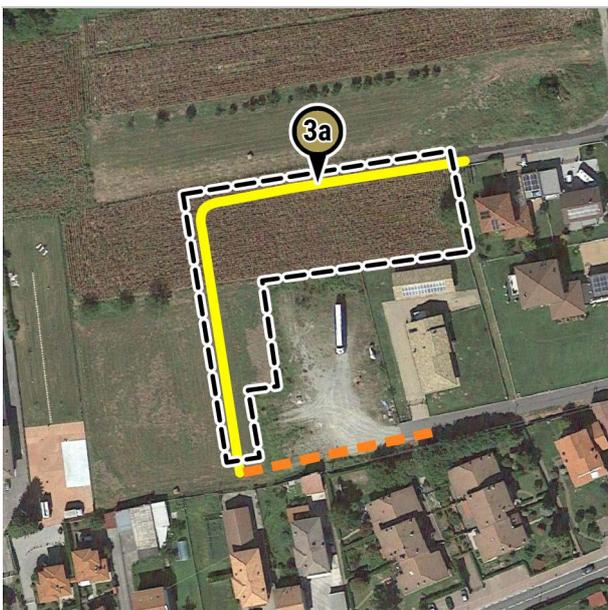


Ortofoto del Comune di Samone (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

L'area è classificata dal Piano vigente in parte come *ambito prevalentemente residenziale (R)*, specificatamente destinato ad *area di espansione (R4.06)*, e in parte come *area agricola per attività e residenze rurali (A2)*.



Estratto della "Tavola 4 – Sviluppi del Piano Regolatore nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei dintorni di pertinenza ambientale" del PRGC con la localizzazione dell'ambito in oggetto.



Ortofoto (fonte: Google Maps) con la localizzazione dell'ambito in oggetto.

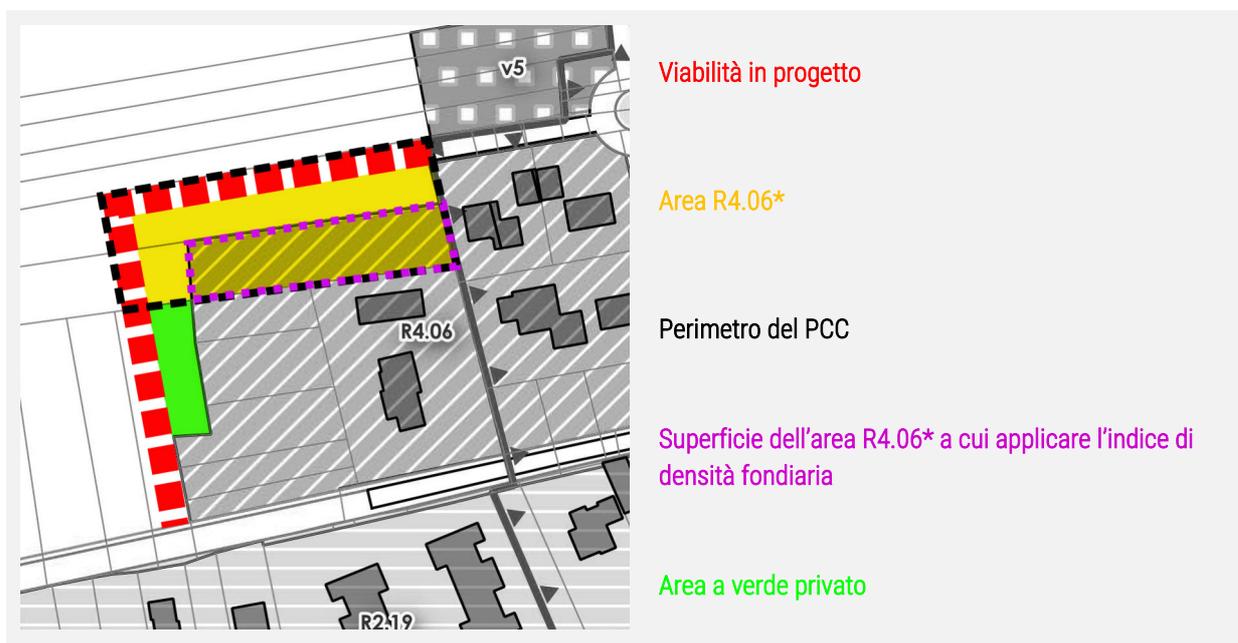
L'ortofoto mostra come l'area risulti attualmente libera, in parte utilizzata a scopi agricoli e contigua ad aree edificate.

La modifica di Variante è finalizzata a consentire una distribuzione più razionale dell'area, andando a completare una porzione di territorio parzialmente già ricompresa tra le aree edificate del Piano vigente.

Inoltre, il collegamento viario in progetto (individuato dal tratto giallo) consente una maggiore separazione tra le aree edificate e quelle libere esterne al concentrico, andando a limitare i fenomeni di sfrangiamento tipici dei contesti di transizione tra le aree urbanizzate e quelle a maggiore vocazione agricola.

Si apportano pertanto le seguenti modifiche agli elaborati cartografici di Piano:

- viene previsto un nuovo tracciato viario di collegamento tra Via Tripoli e la strada ad essa parallela verso sud,
- viene individuata una nuova *Area di espansione* R4.06*, comprensiva della porzione dell'area R4.06 e delle superfici attualmente destinate ad *Aree agricole per attività e residenze rurali* A2, fino al confine con la nuova previsione stradale,
- si individua il perimetro di un Permesso di Costruire Convenzionato, comprensivo dell'area R4.06* e del tratto della previsione viaria in corrispondenza dei mappali 142 e 51 del foglio 4;
- il lotto intercluso tra la nuova previsione viaria e la vigente R4.06 viene riclassificato in *Area a verde privato*.



L'attuazione dell'area di espansione R4.06* così individuata deve quindi essere vincolata al rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'intervento, ovvero:

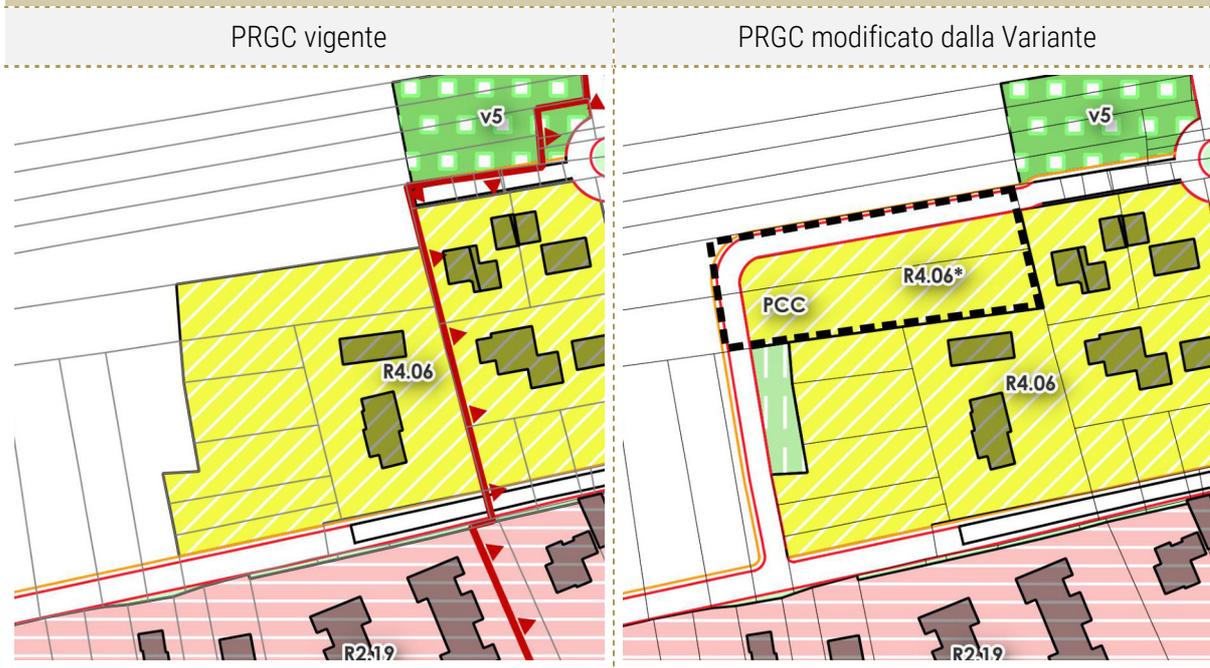
- terreno vegetale di scotico: lo scotico di terreno vegetale del suolo deve essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. L'eventuale esubero rispetto a quello riutilizzabile all'interno del sito in progetto, dovrà comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche;
- contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli: al fine di garantire l'invarianza idraulica, le superfici pertinenziali delle aree insediative (con particolare attenzione agli spazi e ai percorsi pedonali) devono essere realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e deve essere assicurata una dotazione di 1 mq di superficie a verde alberato in piena terra ogni 20 mc di costruzione. Per le alberature devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali. Inoltre devono essere previsti sistemi di dispersione controllata nel suolo delle acque meteoriche non riutilizzate, previo accertamento per mezzo di indagini sito-

specifiche della fattibilità tecnica dei volumi d'invaso e/o dei sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti o rain garden) in relazione alle condizioni idrogeologiche dell'area;

- risparmio idrico: devono essere recuperate le acque meteoriche, per un loro successivo riuso per scopi non potabili (irrigazione, ecc.);
- contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e delle relative *"Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso"*, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati. La fase di progettazione esecutiva deve quindi essere orientata a utilizzare sorgenti luminose ad elevata tecnologia, corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso l'alto, materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: la progettazione degli edifici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004;
- efficienza energetica: devono essere rispettati gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio e degli impianti e agli approvvigionamenti minimi da fonti rinnovabili; si richiede l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni e l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o di lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa;
- corretto inserimento paesaggistico: la progettazione dei nuovi edifici dovrà ricorrere a tipologie edilizie ed elementi costruttivi complementari ed integrati a quelli degli edifici già preesistenti nel contorno, utilizzando come riferimento i manuali *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"* e *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"*, approvati con DRG n. 30-13616 del 22/03/2010. La viabilità in progetto dovrà essere affiancata lungo il confine con il territorio rurale da un filare alberato, in modo da creare uno schermo visivo tra il sistema insediato e quello più "naturale"; a tale scopo dovranno essere utilizzate essenze autoctone aventi duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo, compatibilmente con le disposizioni normative in tema di piantumazioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione ed evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla DGR 07/10/2022 n. 1-5738 *"Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019"*.



Elaborati cartografici e normativi



NTA:

Introduzione del **comma 6.01** nell'articolo 20 "Aree R4" relativo all'area R4.06*.

Introduzione dell'**articolo 20 bis** relativo alle Aree VP.

Introduzione del **comma 8** nell'articolo 29 "Aree S e ST" relativo al **parcheggio pubblico p9**, limitrofo al cimitero.

Elaborato T1:

Aggiornamento dei dati dimensionali relativi alla superficie territoriale delle aree R4.06.

Inserimento di una nuova riga relativa all'area R4.06*.

4.

VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE

I contenuti della presente Variante, come prospettati nei capitoli precedenti, risultano conformi all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto concerne i limiti posti alle Varianti Parziali.

La tabella seguente, con riferimento al comma 5 e alla sua ripartizione in lettere, evidenzia gli elementi che concorrono a definire la natura "parziale" delle modifiche introdotte dalla Variante stessa:

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a)	<i>"Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione."</i>
	I contenuti della presente Variante non incidono sull'impianto strutturale del PRG vigente (i cui obiettivi strategici sono desumibili dalla Relazione Illustrativa di Piano), né sono riferibili alle modifiche introdotte con l'approvazione dello strumento urbanistico generale.
b)	<i>"Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale."</i>
	Le modifiche effettuate nell'ambito della presente Variante Parziale non sono riferibili ad infrastrutture di rilevanza sovracomunale. Infatti, come illustrato nei capitoli precedenti del presente documento, si tratta di interventi che hanno una portata esclusivamente comunale. Per quanto riguarda la nuova previsione viaria di cui alla modifica 3a , si tratta di una viabilità esclusivamente comunale, finalizzata a collegare due strade a fondo cieco e a fluidificare il traffico di quartiere.
c)	<i>"Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge."</i>
<i>cfr. Verifiche dimensionali</i>	La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali. Le tabelle delle verifiche dimensionali allegate di seguito riportano infatti le quantità stralciate, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.
d)	<i>"Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, oltre i valori minimi di cui alla presente legge."</i>

cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegata di seguito riportano infatti le quantità aggiunte, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.</p>
e)	<p><i>“Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i 10.000 abitanti; non incrementano la predetta CIR in misura superiore al 4%, nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti, con un minimo di 500 mq di superficie comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale [...]”</i></p> <p>La Variante non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore vigente, ma al contrario opera alcuni stralci di aree edificabili a destinazione residenziale. La titolarità della capacità edificatoria stralciata dai suoli riclassificati entra a far parte delle disponibilità comunali affinché l’ente pubblico abbia la facoltà di allocarla nell’ambito di Varianti non Strutturali del PRGC, incentivando interventi di rigenerazione urbana, volti al riuso del patrimonio edilizio esistente e al suo efficientamento energetico. Per quanto riguarda la modifica 3a, relativa alla ridefinizione planimetrica dell’area urbanistica R4.06, essa non comporta incrementi di carico antropico ma esclusivamente l’ampliamento della superficie fondiaria del lotto.</p>
f)	<p><i>“Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore [...] all’8%¹ nei comuni con popolazione residente fino ai 10.000 abitanti.”</i></p> <p>La presente Variante non incrementa le superfici territoriali e gli indici di edificabilità relativi ad attività economiche.</p>
g)	<p><i>“Non incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente.”</i></p> <p>La Variante non incide sull’individuazione delle aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico. Riguarda modifiche che non comportano ricadute significative sotto il profilo geologico, e prevede trasformazioni coerenti con il quadro del dissesto e con la zonizzazione di sintesi; a tal proposito si fa rimando alla <i>Relazione di compatibilità geologica</i>, a firma del tecnico competente, Dott. Geol. Nicola Lauria.</p>
h)	<p><i>“Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell’art.24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.”</i></p> <p>La Variante non si riferisce a beni culturali e paesaggistici o ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77, né comporta modifiche alle norme di tutela e salvaguardia dei medesimi.</p>

¹ I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità ammessi con variante parziale al PRG sono stati incrementati dalla LR 13/2020, come modificata dalla LR 7/22.

Il comma 6 del medesimo art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. dispone inoltre che “[...] *le previsioni insediative oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.*”

Il Comune di Samone non ha ancora provveduto alla redazione della perimetrazione dei centri e nuclei di cui al comma 2, punto 5bis) dell'articolo 12 della LR 56/77, a cui fa riferimento il succitato articolo 17, comma 6 della LUR. Tuttavia il Comunicato dell'Assessore ai rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità **“Chiari-menti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della LR 56/1977, come modificata dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”**, specifica che *“Con particolare riferimento alla procedura di approvazione delle varianti parziali, di cui all'articolo 17 della LR 56/1977 e alla verifica del rispetto delle condizioni localizzative delle relative previsioni in rapporto al centro abitato, occorre precisare che nelle more dell'individuazione del perimetro del centro abitato attraverso un nuovo Piano o la prima variante strutturale o generale o con specifica deliberazione avviata dal Comune, non è esplicitamente vietata l'adozione e la relativa approvazione di una variante parziale”*.

Pertanto, con riferimento alla presente variante, si precisa quanto segue:

- le modifiche appartenenti alla prima categoria non comportano nuove previsioni insediative, ma al contrario operano la retrocessione alla destinazione agricola di alcuni terreni che il vigente PRG classifica come edificabili, a seguito del mancato interesse a costruire da parte dei proprietari e dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013;
- il lotto individuato per la realizzazione della nuova scuola materna (mod **2a**) è accessibile attraversando il cortile della scuola elementare, è facilmente allacciabile alle dorsali di rete esistenti, non presenta condizioni escludenti l'edificazione, quali ad esempio una classe geologica inidonea o vincoli infrastrutturali, paesaggistici o ambientali;
- la reiterazione del vincolo espropriativo di un'area già destinata dal PRG vigente a parcheggio pubblico (mod. **2b**) non si configura come nuova previsione insediativa;
- la modifica **3** è finalizzata alla riorganizzazione planimetrica di un ambito residenziale già contemplato dal PRG vigente, senza incrementarne la cubatura edificabile, e al completamento infrastrutturale del comparto urbanizzato in cui si colloca.

Ad ulteriore dimostrazione di quanto sopra esposto, di seguito si riporta una rappresentazione schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti nell'intorno degli ambiti oggetto delle modifiche **2a** e **3**:



fognatura

acquedotto

luce

4.1 PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI

Con riferimento ai disposti del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 come modificata dalle L.R. 3/2013 e 17/2013, di seguito si riporta *"[...] un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferiti al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga."*

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE del PRGC = 2.013 abitanti

SUPERFICI A SERVIZI del PRGC
 Variazioni massime concesse con VP +/- 0,5 mq/ab = +/- 1.006,50 mq

SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE del PRGC=
 Totale delle ST per attività economiche previste dal PRG = 76.974 mq

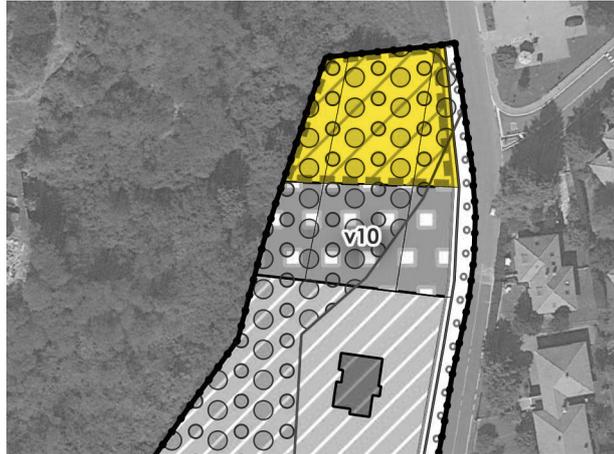
Incremento massimo concesso con VP pari al 8%:
 8% di 76.974 mq = 6.157,92 mq

VARIANTI PARZIALI	ESTREMI DI APPROVAZIONE	PARAMETRI ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.			
		LETT. C)	LETT. D)	LETT. E)	LETT. F)
VP1	PRESENTE VARIANTE	- 1.308 mq	+ 1.210 mq	--	--
TOTALI		- 1.308 mq	+ 1.210 mq	--	--

4.2 VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

Superfici a Servizi

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.2a INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA AREA A SERVIZI PER REALIZZARE LA NUOVA SCUOLA MATERNA	
	--	+ 1.210 mq

	MODIFICA n.2c STRALCIO DI UNA PORZIONE DELL'AREA PER SERVIZI V10	
	- 1.308 mq	--
DECREMENTO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE: - 98 mq		

capacità insediativa massima di PRG	2.013 abitanti
superficie per servizi in incremento o diminuzione consentita con Variante Parziale (+/- 0,5 mq/ab)	+/- 1.006,50 mq
saldo superficie per servizi pubblici incrementata o diminuita in occasione di precedenti Varianti Parziali	0 mq
superficie per servizi pubblici diminuita con la presente Variante Parziale	- 98 mq
saldo finale di superficie per servizi pubblici ridotta con Varianti Parziali	- 98 mq
verifica standard: $98 \text{ mq} < 1.006,50 \text{ mq}$ - 0,05 mq/ab	

Residuo di Capacità Edificatoria a destinazione residenziale

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.1a STRALCIO DI UNA PORZIONE DELL'AREA R3.06	
	1.488 mq x 0,8 mc/mq = - 1.190,40 mc	---

	<p>MODIFICA n.1b STRALCIO DELL'AREA R4.01</p> <table border="1"> <tr> <td>4.350 mq x 1,18 mc/mq</td> <td>=</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- 5.133 mc</td> </tr> </table>	4.350 mq x 1,18 mc/mq	=	---			- 5.133 mc
4.350 mq x 1,18 mc/mq	=	---					
		- 5.133 mc					
	<p>MODIFICA n.2a STRALCIO DI UNA PORZIONE DELL'AREA R3.17</p> <table border="1"> <tr> <td>1.322 mq x 0,90 mc/mq</td> <td>=</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- 1.189,80 mc</td> </tr> </table>	1.322 mq x 0,90 mc/mq	=	---			- 1.189,80 mc
1.322 mq x 0,90 mc/mq	=	---					
		- 1.189,80 mc					
<p>Ammontare complessivo delle variazioni di volumetria a destinazione residenziale</p> <p style="text-align: right;">- 7.513,20 mc</p>							

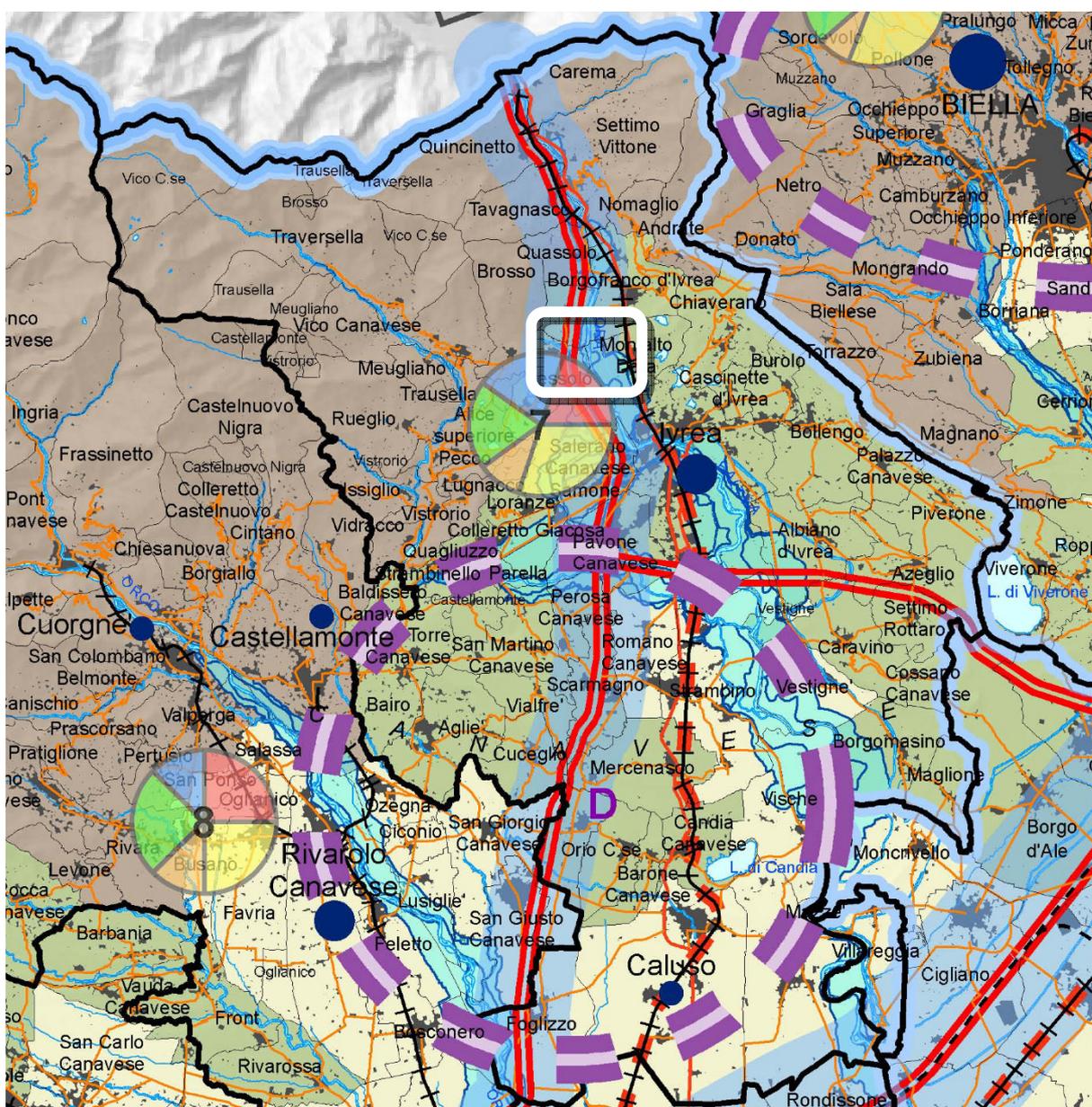
Si ricorda che la modifica 3a non comporta incrementi della capacità edificatoria dell'area R4.06*, ma esclusivamente la sua ridefinizione planimetrica a parità di volumetria realizzabile.

5.

VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

I contenuti della Variante Parziale n.1 al PRGC di Samone risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali di livello sovraordinato, come si argomenta in seguito.

5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR.

Il PTR (approvato con DCR n.122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi. Samone è ricompreso nell’AIT 7 “Ivrea”.

Seppure il diretto confronto tra gli obiettivi del PTR riferiti all’intero AIT 7 e quelli della Variante in oggetto non risulti così agevole, data la diversa scala di ragionamento, si possono comunque riscontrare i seguenti elementi di compatibilità:

Art.16 “Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio”

Obiettivo primario del PTR è la riqualificazione territoriale, intesa sia nella dimensione urbana sia in quella rurale del territorio *“ed è finalizzata alla promozione di una crescita equilibrata dei sistemi locali attraverso il potenziamento dei fattori di competitività a vantaggio delle attività economiche presenti”*.

La pianificazione territoriale deve contribuire al raggiungimento del suddetto obiettivo attraverso *“la riqualificazione delle aree urbane in un’ottica di inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree dismesse e degradate”* e *“il contenimento dell’edificato frammentato e disperso”*.

Nell’ottica di promuovere una crescita equilibrata del sistema locale, la Variante opera per contenere il consumo di suolo, eliminando un ambito di trasformazione non più attuabile (fascia di rispetto cimiteriale), promuovendo indirettamente il riuso del patrimonio edilizio esistente e privilegiando interventi di razionalizzazione delle aree per servizi e di completamento delle infrastrutture interne ai tessuti edificati dei tessuti edificati.

Art.20 “Le aree urbane esterne ai centri storici”

Secondo il PTR, *“le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, si configurano come il luogo privilegiato per la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana, riuso del patrimonio edilizio”*.

In questa direzione, gli strumenti di pianificazione locale devono promuovere azioni volte a programmare interventi tesi a qualificare e rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e attrezzature, e riordinare il traffico veicolare.

La Variante contribuisce a concretizzare tali obiettivi a livello locale: infatti opera alcune modifiche alla viabilità comunale, finalizzate alla razionalizzazione delle infrastrutture e al loro completamento (mod. 3), individua e riorganizza alcune aree a servizio pubblico, a fronte di concrete volontà dichiarate dall’Amministrazione Comunale (mod. 2).

Art.26 “Territori vocati allo sviluppo dell’agricoltura”

La maggior parte del territorio comunale di Samone è classificata come di classe II di capacità d’uso, pertanto vocata all’agricoltura, ai sensi dell’art. 26 delle NdA del PTR.

A questo proposito si evidenzia che la Variante limita le trasformazioni dell’uso del suolo agricolo in quanto:

- incide principalmente su aree già antropizzate, apportando lievi correttivi a previsioni urbanistiche già contemplate dal PRG vigente;
- preserva dall’utilizzo edificatorio 6.500 mq di terreni che tornano ad avere la destinazione agricola o comunque inedificabile (**mod. 1**);
- individua una nuova area a servizi, su cui realizzare la nuova scuola materna, interclusa ai tessuti edificati del capoluogo, (**mod. 2**);
- modifica l’estensione planimetrica di un ambito residenziale, al fine di consentire una migliore disposizione planimetrica delle consistenze edilizie previste dal PRG vigente, e inserisce una previsione viaria di collegamento di due strade esistenti a fondo cieco, definendo in modo più compiuto il margine urbano del settore nord-ovest del paese (**mod. 3**).

Art.27 “Le aree rurali periurbane”

Le aree rurali periurbane sono aree prossime alle zone urbane che non sono in grado di esprimere una vocazione d’uso definita e stabile. In tali ambiti la pianificazione persegue prioritariamente obiettivi di limitazione dell’eccessivo e disordinato consumo di suolo, e mantenimento della conduzione agricola dei fondi. A tal fine bisogna promuovere azioni volte a favorire la permanenza dell’attività agricola, migliorare la qualità ambientale attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali, il mantenimento e il potenziamento dei corridoi ecologici esistenti.

In coerenza con gli obiettivi sopra descritti, la viabilità urbana prevista con la Variante (**mod. 3**) è stata tracciata optando per la soluzione meno invasiva, con particolare riguardo al circostante suolo agricolo, lungo il cui confine dovrà essere realizzato un filare alberato con essenze autoctone aventi duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio libero.

Art.30 “La sostenibilità ambientale”

La Variante n. 1 al PRG di Samone opera in un’ottica di sostenibilità socio-ambientale, poiché risponde alle esigenze espresse dalla comunità subordinando le trasformazioni del suolo ad una serie di misure mitigative, finalizzate alla minimizzazione dell’impermeabilizzazione dei suoli, dei consumi idrici ed energetici, dell’inquinamento luminoso ed acustico e all’inserimento paesaggistico, nonché individuando azioni compensative volte a bilanciare gli impatti sul suolo e a qualificare ambiti di pubblica fruizione.

Art.31 “Contenimento del consumo di suolo”

Il PTR “riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile” e assume come “obiettivo strategico la riduzione e il miglioramento qualitativo dell’occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori”, in modo da promuoverne lo sviluppo sostenibile.

La Variante n.1 contribuisce a configurare un uso parsimonioso del territorio e delle sue risorse, favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, agendo sull’insediato esistente o già previsto (riorganizzazione e densificazione) e preservando territori agricoli da un loro utilizzo insediativo.

Per quanto riguarda il rispetto dei disposti del comma 10 del presente articolo, si specifica quanto segue.

Samone, a fronte di una superficie del territorio comunale di 243 ha, possiede una superficie urbanizzata esistente di 47 ha (cfr. Monitoraggio Regione Piemonte 2015 – CSU Samone), corrispondente al 19,27% della superficie territoriale complessiva.

Ai sensi dell’articolo 31 comma 10 del PTR e della DGR n.2-6683 del 04/04/2013, la soglia del 3% di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo è applicabile ogni quinquennio a partire dal 26/08/2011 (data di efficacia dell’atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del PTR).

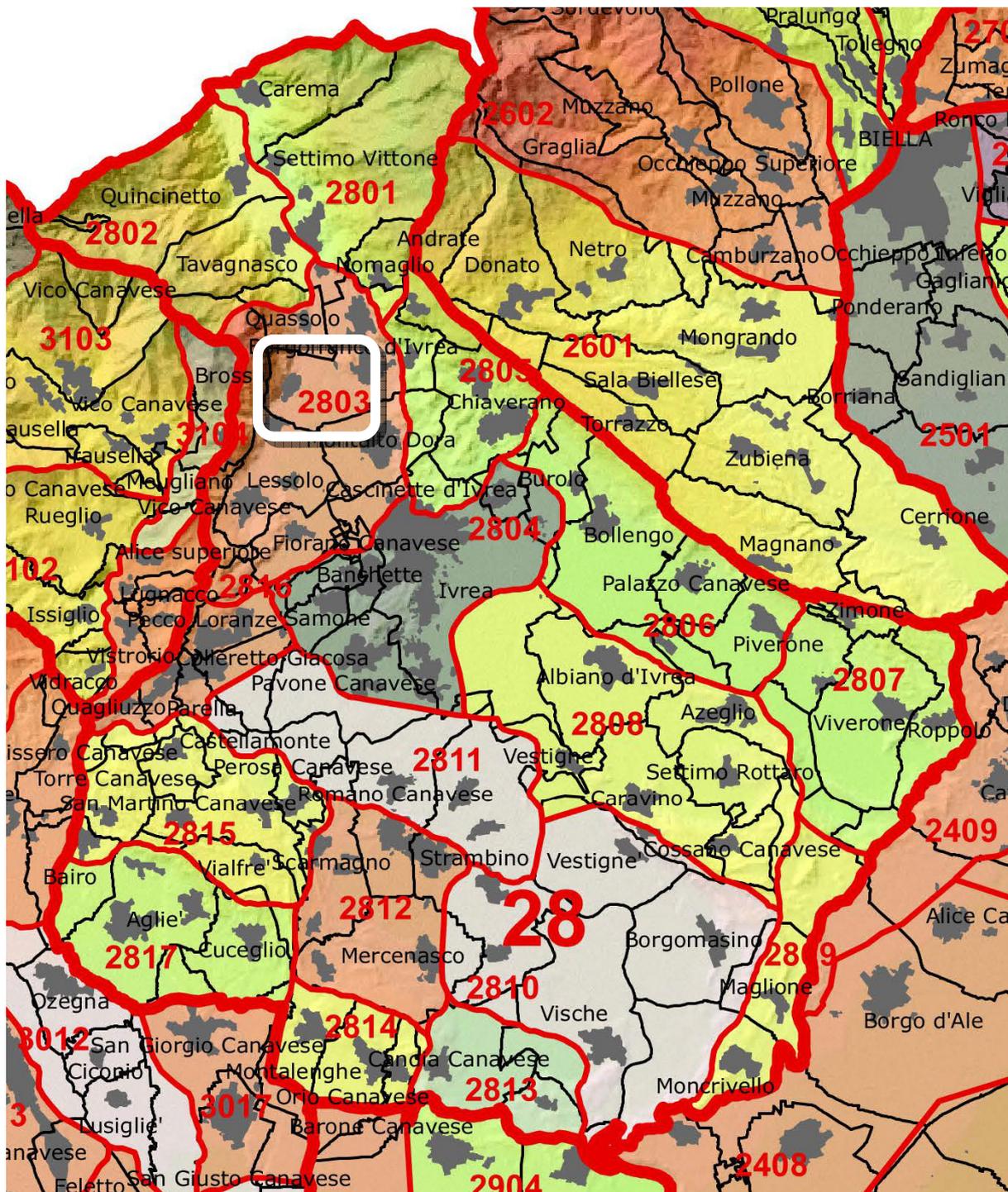
Considerato che dal 26/08/2021 (data di inizio dell’attuale quinquennio di riferimento) il Comune di Samone non ha approvato nessuna variante, la presente Variante è l’unica che ha comportato nuovi impegni di suolo esterni alle aree già previste dal PRGC vigente, per un totale di 1.310 mq (cfr. mod. 3a), corrispondenti allo 0,28% di incremento rispetto al CSU 2015. Pertanto, la percentuale di incremento disponibile nel quinquennio 2021-2026 non è più pari al 3%, ma al 2,72%, corrispondenti a 1,28 ha.

La seguente tabella è stata redatta in applicazione della DGR n.2-6683 del 04/04/2023, secondo il modello di cui alla DGR n.1-2681 del 29/12/2020 (Tabella n.18):

MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO QUINQUENNIO 26/08/2021 – 25/08/2026					
	Sup. Comune (ha)	CSU (ha)	CSU in incremento (3% max 5 anni)	Δ (mq)	Δ (%)
Valore monitoraggio regionale	243 ha	47 ha	1,41 ha	--	--
1^ Variante Parziale (2024)	243 ha	47 ha	1,28 ha	1.310 mq	0,28 %

5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il nuovo PPR, approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017, articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Samone ricade nell'AP 28 "Eporediese".



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

Le AP sono a loro volta strutturate in Unità di Paesaggio (UP), subambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive) fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e rico-

noscibile senso identitario. Interessano il territorio comunale di Samone le UP 2804 denominata "Ivrea" (di tipologia normativa 5: *Urbano rilevante alterato*) e 2816 "Colleretto Giacosa e Loranze" (di tipologia normativa 7: *Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*).

Tra le linee d'azione finalizzate al conseguimento di obiettivi specifici di qualità paesaggistica all'interno dell'AP 28 figurano:

- il ripristino e il mantenimento delle superfici stabili al fine di valorizzare la componente paesaggistica e ambientale delle colture agrarie;
- la riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche mediante la formazione di corridoi per il superamento dei principali fattori di frammentazione lineare;
- la tutela e l'incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali;
- il contenimento e mitigazione delle espansioni insediative.

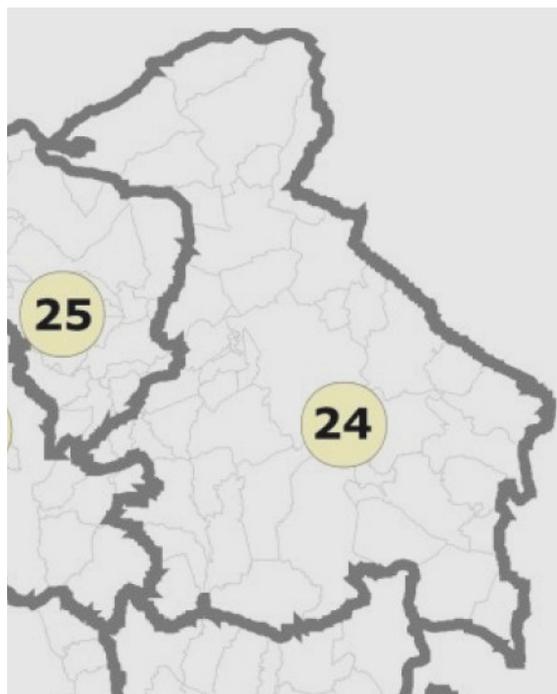
La Variante Parziale n.1 comporta una diminuzione delle aree edificabili previste dal vigente PRG da cui discende un risparmio di suolo libero a fini insediativi; inoltre, si occupa di individuare una nuova area a servizi nel concentrico principale e di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio su un'area da destinare a parcheggio. Razionalizza, infine un ambito residenziale al fine di garantirne un migliore sviluppo planimetrico, senza incrementare gli indici urbanistici vigenti, non interferisce con vincoli infrastrutturali, paesaggistici o ambientali che possano escluderne l'edificabilità ed è funzionale al rafforzamento dei bordi dell'insediamento.

Per una verifica dettagliata della coerenza delle modifiche precedentemente descritte con Indirizzi, Direttive e Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, si rimanda all'**Appendice** del presente documento, [*Verifica di coerenza della variante con la disciplina di beni e componenti del PPR.*](#)

5.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)

Il PTC2 (approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale. Samone è ricompreso nell'AAS 24 denominato "Ivrea".

Tra gli obiettivi principali del Piano provinciale figurano il contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali, lo sviluppo socio-economico, la riduzione delle pressioni ambientali.



Estratto dalla "Relazione illustrativa" del PTC2 (fig.29 a pag.65).

Nonostante la diversa scala territoriale di riferimento dei due strumenti, anche la Variante Parziale n. 1 al PRG del Comune di Samone opera in coerenza con tali finalità, poiché stralcia alcune previsioni insediative ancora inattuato, preservando i terreni dall'edificazione, e fornisce risposta al fabbisogno sociale e insediativo manifestato sul territorio attraverso azioni di densificazione e compattamento dei tessuti urbani esistenti, affiancate da apposite misure di mitigazione e sostenibilità ambientale.

Art.13 "Mitigazioni e compensazioni (direttiva)"

Il PTC2 dispone che *"gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione di insediamenti, opere, manufatti, infrastrutture, dovranno essere prioritariamente mitigati"*, mentre *"gli impatti residuali, che non è possibile evitare e mitigare, dovranno essere oggetto di opportune compensazioni ambientali, culturali e sociali"*.

Tutte le trasformazioni del suolo introdotte dalla Variante sono accompagnate da misure di mitigazione volte a garantire un equilibrato rapporto con le componenti ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo, elementi naturali, paesaggio).

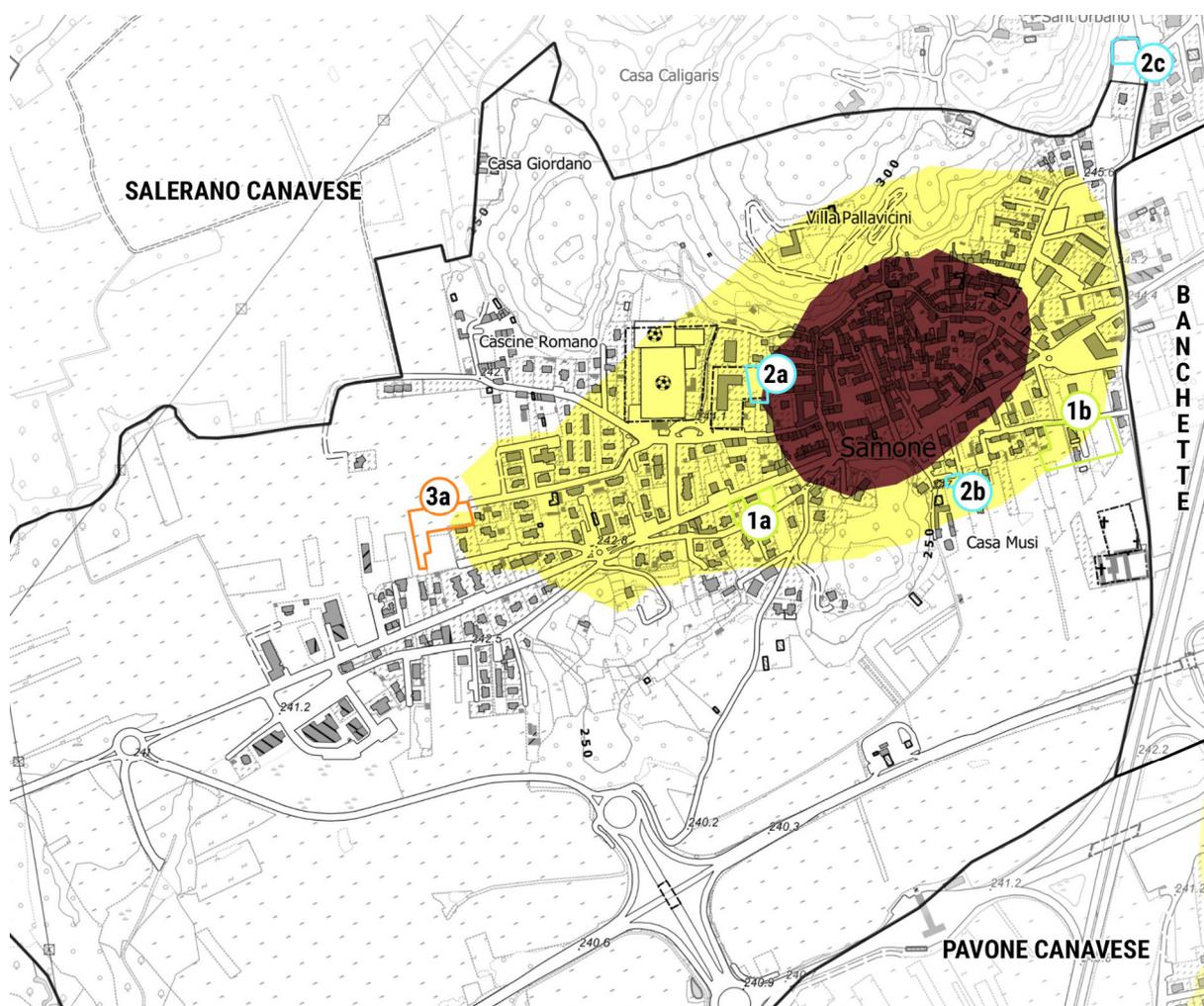
Inoltre, l'eventuale contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01, verrà destinato alla realizzazione di un intervento di compensazione ambientale rivolto alla rinaturazione del parcheggio asfaltato a servizio del cimitero comunale.

Titolo II, Capo I. Regole generali per limitare il consumo di suolo libero

Il Piano provinciale attribuisce agli strumenti urbanistici generali e relative varianti *"l'obiettivo strategico del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling"*, privilegiando, *"per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente"*. Pertanto promuove interventi di rafforzamento della

struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi, esclude nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero/non urbanizzato, persegue il fine di realizzare forme compatte degli insediamenti, disciplina gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici (art. 15 NdA).

La Variante n.1 contribuisce a concretizzare tutte queste azioni a livello locale, dal momento che elimina previsioni insediative in aree agricole, implementa la dotazione di servizi in ambito urbano, favorisce la definizione dei margini urbani attraverso la riorganizzazione di un'area residenziale e l'inserimento di una previsione viaria a completamento della rete infrastrutturale esistente, individua specifiche misure di mitigazione e compensazione ambientale a corredo degli interventi che consumano suolo libero.



Aree dense e di transizione individuate dal PTC2 sul territorio di Samone.

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale ai sensi dell'art.16 delle NdA, sebbene il Comune di Samone non abbia ancora provveduto a redigere la propria *Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere*, è comunque possibile esporre alcune considerazioni localizzando le modifiche oggetto di Variante sul modello di perimetrazione proposto dalla Città Metropolitana:

- i due ambiti oggetto di stralcio delle previsioni insediative ricadono totalmente (mod. 1a) o in parte (mod. 1b) in area di transizione. Per la prima modifica, la Variante opera un riconoscimento delle pertinenze private degli edifici, mentre per la seconda, localizzata ai margini dell'edificato, vengono da un lato riconosciuti in adeguata area urbanistica (residenziale saturata) i fabbricati esistenti con i relativi giardini privati, dall'altro vengono retrocesse ad area agricola da salvaguardare le porzioni inedificate di territorio libero;
- due delle aree a servizi appartenenti alla seconda categoria di modifiche (2a e 2b) rientrano in area di transizione, in cui *"sono congruenti nuovi processi insediativi, [...] mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse"* (art.17);
- l'ambito per cui viene predisposta la riclassificazione da area a servizi ad *Area di salvaguardia ambientale* (mod. 2c) è localizzato in area libera, per cui pienamente compatibile con la destinazione urbanistica prevista dalla variante;
- la maggior parte dell'ambito di modifica 3a ricade in area libera e solo una porzione minore è ricompresa nelle aree di transizione; ad ogni modo si evidenzia che la variante comporta una limitata estensione della superficie fondiaria di un'area strettamente aderente ai tessuti edificati esistenti già riconosciuta come edificabile dal PRGC vigente, la cui attuazione è funzionale al completamento della rete infrastrutturale del settore nord-ovest dei tessuti residenziali di Samone.

Art.21 "Fabbisogno residenziale"

Le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, si configurano come il luogo nel quale si localizza la nuova edificazione di completamento, idonea a compattare e riqualificare l'assetto urbanistico, funzionale o architettonico esistente, a fronte di una preventiva verifica circa l'effettiva presenza di domanda abitativa.

La Variante prevede la razionalizzazione di un ambito residenziale già individuato dalla pianificazione comunale vigente, evitando la formazione di ulteriori insediamenti dispersi e frammentati e perseguendo la complessiva qualità urbanistica ed edilizia del costruito. Le norme vengono infatti integrate con una serie di prescrizioni a garanzia della sostenibilità ambientale e del corretto inserimento paesaggistico delle trasformazioni (mantenimento dell'invarianza idraulica, impiego di impianti tecnologici ad alta efficienza energetica e a contenuto consumo delle risorse, ecc.).

Art.27 "Aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola"

Art. 35 "Rete ecologica provinciale"

Buona parte del territorio comunale rientra tra i suoli agricoli in classe II di capacità d'uso dei suoli per i quali il PTC2 vieta interventi in grado di pregiudicarne la vocazione, le potenzialità e le caratteristiche pedologiche; i suoli così individuati dovranno essere adibiti, in via preferenziale, all'uso agricolo o ad usi naturalistici.

In accordo con quanto previsto a livello metropolitano, la Variante stralcia previsioni edificatorie che insistono su queste aree (Mod. 1), destina a servizi pubblici aree intercluse al centro abitato (Mod. 2) e prevede una diversa distribuzione planimetrica di un ambito residenziale già parzialmente ricompreso nella pianificazione urbanistica vigente (Mod. 3).

Le modifiche appartenenti alla prima e alla seconda categoria rientrano, inoltre, tra le *aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (buffer zones)* essendo ricompreso nell'areale di vincolo dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto, dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 04/02/1966. Trattandosi di stralci di aree edificabili e dell'individuazione di due aree a servizi, una delle quali già presente nel Piano vigente, di ridotte dimensioni e site in contesti urbani e compromessi, non si osservano elementi naturali da salvaguardare.



Estratto della "Tavola 3.1. Sistema del verde e delle aree libere" del PTC2.



appendice

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR

PREMESSA

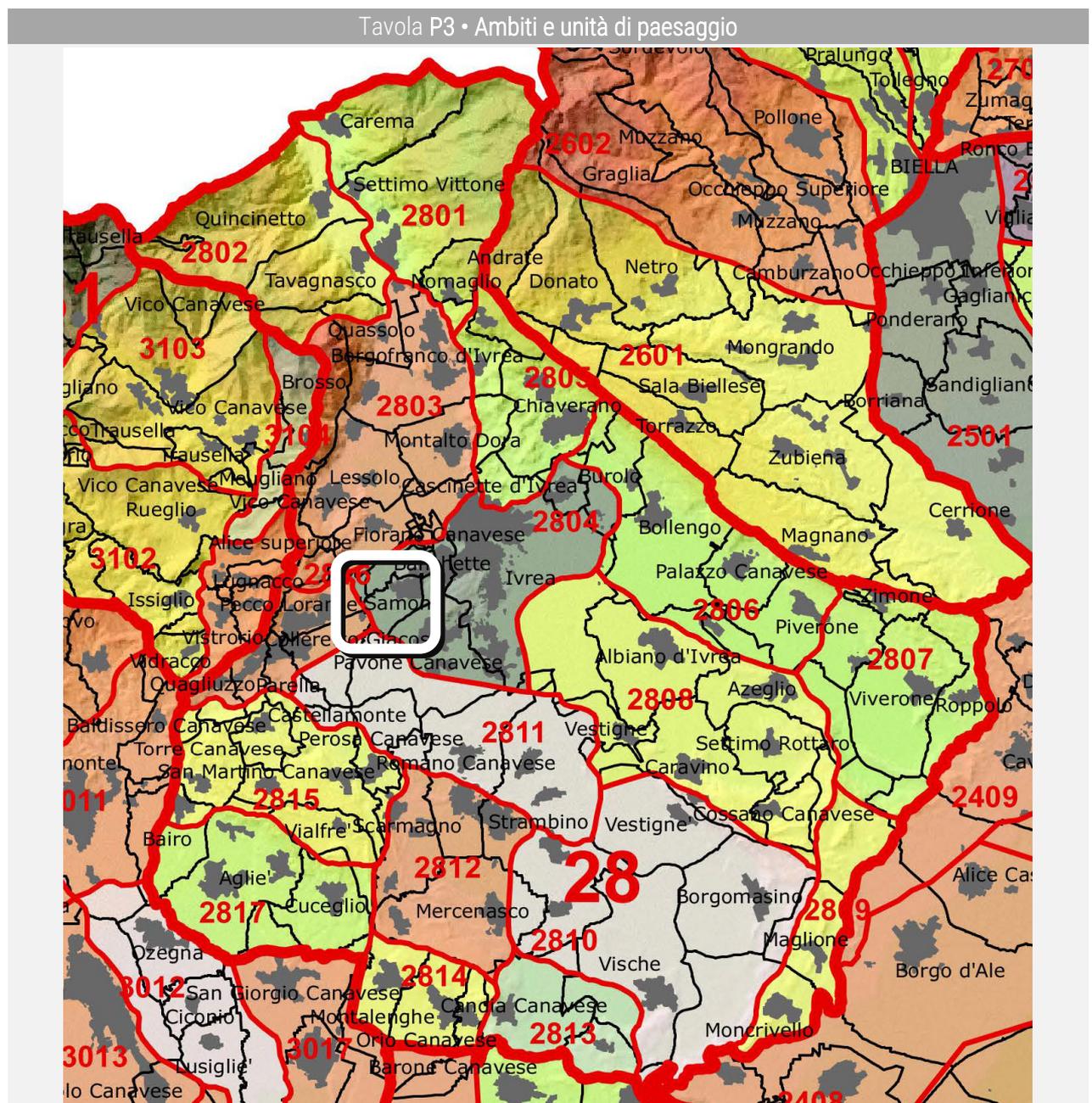
Questo documento è stato predisposto in ottemperanza all'art.46, c.9 delle Norme di Attuazione del PPR e agli artt.11 e 12 e allegato B del relativo Regolamento attuativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4/R del 22/03/2019.

Si ricorda che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR.

PARTE PRIMA

Il Piano Paesaggistico Regionale articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

Il comune di **SAMONE**, come evidenziato sullo stralcio cartografico sotto allegato, è compreso nell'AP 28 "Epo-rediese".



Di seguito si riporta una sintesi dei principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalla scheda relativa all'ambito di paesaggio in questione, e i relativi schemi "obiettivi - linee di azione" (allegato B delle Norme di Attuazione del PPR):

AP 28 - scheda descrittiva

[...]

Dinamiche in atto

- Si segnala l'espansione urbanizzativa nei centri maggiormente accessibili dalle strade di scorrimento e lungo gli assi viari di maggiore traffico;
- nell'area urbana di Ivrea, si rileva che, al progressivo processo di dismissione delle attività Olivetti e alla connessa crisi del sistema economico, ma anche insediativo, con aree che attendono una riconversione industriale anche di cospicue dimensioni, si associa da qualche anno un programma di valorizzazione di alcuni contenitori e delle aree di servizio, con l'organizzazione di un museo a cielo aperto dell'architettura moderna, legata ad architetti di fama e alla committenza della stessa famiglia Olivetti. Nelle aree esterne alla città, soprattutto negli insediamenti maggiori, dopo un periodo di interventi non sempre accorti sulle architetture storiche, è attualmente in fase di attuazione un'estesa campagna di restauri del patrimonio soprattutto ecclesiastico, che annovera esempi di valore (edifici di Vittone, Costanzo Michela, edifici romanici minori, architetture eclettiche);
- si segnala che il paesaggio agroforestale è sostanzialmente stabile, dominato dalla pianura cerealicola alluvionale contrapposta ai contrafforti morenici a bosco ceduo; crescono gli utilizzi per impianti a legnose, vigneti, frutteti, oliveti;
- si riscontra un rapido aumento delle superfici forestali, per l'abbandono di coltivi relitti, e anche delle utilizzazioni del bosco, a causa della crescita della domanda delle legna da ardere o per paleria;
- si ravvisa che i processi naturali di interrimento di alcuni ambienti paludosi sono velocizzati dalla diminuzione della scabrezza di alcuni canali, che aumentano il trasporto solido.

Criticità e rischi

Dal punto di vista naturalistico le criticità maggiori sono imputabili alla situazione della rete ecologica, caratterizzata dalle aree di interesse naturalistico, in buona parte protette, dalle superfici forestali di maggiore valore, da corsi e specchi d'acqua e dalle formazioni legnose a prevalente sviluppo lineare. Essa si presenta poco interconnessa, soprattutto all'interno del cordone morenico, ove mancano strutture minori di collegamento, come le formazioni lineari.

È da notare inoltre che gli assi viari e ferroviari (ferrovia Chivasso-Aosta, SS26) costituiscono un limite talvolta insuperabile per la fauna. In particolare le autostrade (A5 e raccordo A4-A5) con i loro rilevati suddividono nettamente il territorio pianeggiante anche dal punto di vista della rete ecologica.

Si segnalano i castagneti degradati (per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono) e il taglio delle ultime grandi querce campestri e dei grandi alberi nei boschi, con rischi di un prelievo indiscriminato e della sparizione delle rare riserve di querce a fustaia.

L'interrimento degli stagni e delle paludi può portare alla diminuzione di ambienti di interesse naturalistico.

Gli ambienti agrari della pianura intramorenica sorgono su terre dalla tessitura grossolana, con profondità talora ridotta a causa del contatto con lo scheletro o con falde superficiali, quindi con limitate capacità di protezione nei confronti della falda acquifera. Queste zone devono quindi considerarsi a notevole fragilità ambientale, specialmente per gli aspetti di eco-compatibilità delle attività agrarie (spandimento dei liquami, impiego di fitofarmaci).

Lo sviluppo di infrastrutture viarie e di zone industriali tende a cancellare il paesaggio agrario tradizionale; si segnala a riguardo la criticità determinata dal progetto "Mediapolis" in ambiti ad elevata qualità paesaggistica e con presenza di elementi di valore storico-culturale e percettivo-identitario di assoluto rilievo (Casello di Masino, Serra di Ivrea, piana irrigua della Dora Baltea).

Dal punto di vista della continuità dei paesaggi con valore storico-culturale, si segnalano alcuni processi preoccupanti:

- abbandono delle aree produttive terrazzate (alcune a vigneto, altre ad alberi da frutto) a favore di aree più piane e facilmente coltivabili in modo meccanico;

- interventi di ristrutturazione puntuale nei nuclei storici e di ampliamento dei medesimi, privi di attenzione alla qualità dell'architettura e dell'inserimento ambientale (banalizzazione delle soluzioni, eccessivo ricorso all'*hightech* e alle soluzioni ultramoderne senza contestualizzazione o interventi "in stile");
- tendenza all'urbanizzazione lineare lungo le strade principali o all'espansione indiscriminata dei nuclei storici, specialmente in prossimità del nucleo radiale di Ivrea, con la crescita delle aree commerciali (visibile anche a Borgofranco, Caluso, Feletto);
- invasività delle opere di arginatura, cementificazione degli alvei o di contenimento del dissesto idrogeologico;
- crescita di insediamenti privi di matrice storica, legati ai caselli autostradali, senza organicità, e rapidamente sede di "capannoni" industriali o di deposito non sempre compatibili con le qualità paesaggistiche;
- adeguamento delle infrastrutture viarie storiche privo delle attenzioni al valore documentario dei manufatti stradali e infrastrutturali;
- abbandono di alcuni insediamenti minori posti lungo la viabilità più antica ed esclusi da quella nuova di fondovalle;
- dismissione delle attività legate alla Olivetti e conseguente rischio di interventi snaturanti, nel tentativo di un reimpiego delle architetture olivettiane.

Strumenti di salvaguardia paesaggistico - ambientale

[...]

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del gruppo di cipressi secolari esistenti sul piazzale antistante la Chiesa parrocchiale di San Giorgio Martire (D.M. 01/02/1927);
- [...]
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto (D.M. 04/02/1966);
- [...]

Indirizzi e orientamenti strategici

Il territorio presenta indubbe emergenze che definiscono un comprensorio unico in Piemonte. La componente di maggiore pregio e rarità risulta dalle caratteristiche morfologiche del territorio, che mantengono un'elevata stabilità temporale, intrecciate con un ricchissimo sedimento di testimonianze storiche e dei modelli insediativi tradizionali, spesso caratterizzati dalle localizzazioni particolari e dai micro-paesaggi di contesto di assoluta specificità (piccoli laghi, versanti morenici, terrazzi fluviali).

Le specificità geomorfologiche e l'altissima intervisibilità dei contesti rendono di grande interesse paesaggistico anche i fattori insediativi e la ricca componente delle testimonianze storico-culturali, che sono sistematicamente situate in posizioni di grande visibilità e panoramicità.

A questi aspetti di valore specifico fanno da contrappunto alcuni aspetti di rarità, di fragilità o di criticità che impongono strategie di particolare attenzione per la valorizzazione paesaggistica dell'intero sistema.

In generale per la tutela e la qualificazione ambientale sono prioritari:

- il mantenimento/ripristino delle superfici a prato stabile, al fine di valorizzare la componente paesaggistica e ambientale delle colture agrarie, oltre a favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo;
- la difesa delle zone lacuali e delle zone umide minori, con ricostituzione di fasce seminaturali a prevalenza boscate circostanti per il miglioramento dell'habitat;
- un'attenta riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche con la formazione di specifici corridoi per il superamento dei principali fattori di frammentazione lineare; tale intervento è da favorire anche nei canali affluenti degli stagni, per limitare la velocità di flusso dell'acqua e conseguentemente il minore apporto di materiale solido in sospensione, e quindi rallentare i processi di interrimento.

Inoltre costituiscono interventi da favorire:

- l'integrazione di fasce di vegetazione forestale riparia lungo la Dora e nelle sue casse d'espansione;
- la ricostituzione di un reticolo di formazioni lineari di ontano nero e di altre specie, sia nelle forme tradizionali sia per uso energetico specializzato, che connetta in più punti i due lati dell'anfiteatro morenico, collegando le micro-aree umide presenti nella pianura intramorenica.

Per quanto riguarda gli aspetti di fragilità e di rischio, tenendo conto della rarità di alcuni ambienti planiziali, emerge che:

- la falda freatica abbastanza alta e la presenza di terreno asfittico impone attenzioni nel tipo di colture; è mediamente da favorire lo sviluppo della pioppicoltura, anche nelle sue forme di ripa;

- nella piana intramorenica il rischio di inquinamento delle acque impone particolare attenzione nell'impiego di fitofarmaci, fertilizzanti e nello spandimento dei liquami, oltre che nelle opere di depurazione civili e nei depositi di materiali inquinanti industriali o di discarica.

Per gli aspetti insediativi sono di particolare importanza per l'intero ambito:

- il contenimento e la razionalizzazione delle espansioni insediative, in particolare dove diminuiscono gli intervalli consolidati storicamente tra borghi e centri differenti o rendono meno leggibili le specificità morfologiche dei siti e delle modalità insediative originarie (pedemontane, di crinale, di terrazzo);
- la mitigazione degli impatti dovuti alle infrastrutture e la definizione delle aree "irrisolte" (aree di cantiere, parcheggi siti di eventi, opere idrauliche o altre attrezzature);
- il recupero delle borgate in via di abbandono e soprattutto dei percorsi storici;
- la realizzazione di percorsi che consentano il riconoscimento di sistemi di beni utili per la comprensione complessiva della storia del territorio, con la sistemazione dei contesti, la difesa dal bosco e la mitigazione degli impatti antropici; in particolare costituiscono i riferimenti strutturali dell'intero ambito:
 - le emergenze facenti parte del sistema dell'antica diocesi di Ivrea;
 - il sistema fortificatorio "minore" delle torri, dei lacerti, dei borghi nuovi e dei ricetti;
 - il complesso di Settimo Vittone, con particolare riguardo all'area del castello, in posizione paesaggistica preminente;
 - l'area archeologica di Ivrea, che richiede adeguati percorsi mirati (romano, altomedioevale, bassomedioevale);
 - le residenze signorili (da inserire in un circuito di visite programmate su prenotazione);
 - i grandi canali storici (Canale Cavour, Naviglio d'Ivrea);
 - gli insediamenti protoindustriali (Quincinetto, Lessolo);
 - le architetture olivettiane, secondo circuiti di "archeologia industriale" (anche in connessione con ambiti limitrofi, quali Val Chiusella e Cuorognatese).

AP 28 - schema Obiettivi / Linee di azione

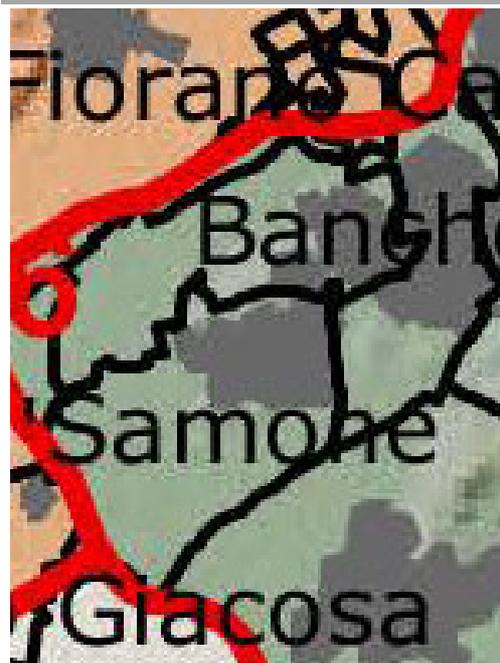
	Obiettivi	Linee di azione
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici a prato stabile al fine di valorizzare la componente paesaggistica e ambientale delle colture agrarie, oltre a favorire lo stoccaggio dell'anidride carbonica nel suolo.
1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche mediante la formazione di corridoi per il superamento dei principali fattori di frammentazione lineare
1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Recupero delle borgate in via di abbandono, dei percorsi storici, e del sistema di testimonianze architettoniche ed urbanistiche del progetto Olivetti.
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento e mitigazione delle espansioni insediative, soprattutto lungo le direttrici a est e ovest del comune di Ivrea, estendendosi al territorio dei comuni di Burolo e Banchette, dove diminuiscono gli intervalli tra borghi e centri. Rispetto delle specificità morfologiche dei luoghi

		e delle modalità insediative originarie.
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.7.1	Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Salvaguardia e difesa delle zone lacuali e delle zone umide minori, con ricostituzione di fasce seminaturali circostanti, in prevalenza boscate, per il miglioramento dell'habitat.
1.7.5	Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale.	Riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche mediante la formazione di corridoi per il superamento dei principali fattori di frammentazione lineare.
1.8.1	Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana.	Promozione di buone pratiche per la gestione del bosco. Recupero delle borgate e degli insediamenti minori lungo la viabilità anche al fine di salvaguardare le aree produttive terrazzate.
1.8.4	Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici.	Recupero delle borgate in via di abbandono e dei percorsi storici, con la sistemazione dei contesti, la difesa dal bosco e la mitigazione degli impatti antropici.
1.9.1	Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Mitigazione degli impatti prodotti dalle infrastrutture, sistemazione delle aree "irrisolte" (cantieri, parcheggi, opere idrauliche) e recupero dei siti dismessi dall'attività produttiva.
2.1.1	Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Promozione di misure di attenzione nell'impiego di fitofarmaci, fertilizzanti e nello spandimento dei liquami, oltre che nelle opere di depurazione civili.
2.4.1	Salvaguardia del patrimonio forestale.	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e degli alberi maturi, in misura adeguata a favorire la tutela della biodiversità.
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.	Salvaguardia e/o realizzazione di fasce di vegetazione lungo il fiume e nelle sue casce d'espansione.

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

SAMONE ricade su due diverse UP: la 2804 denominata "Ivrea" (dove rientrano le aree di modifica oggetto di Variante) e la 2816 denominata "Colleretto Giacosa e Lorzane".

Tavola P3 • Ambiti e unità di paesaggio



	Unità di paesaggio
	Confini comunali
	Edificato
	Tip. normativa 5: urbano rilevante alterato
	Tip. normativa 7: naturale/ rurale o rurale a media rilevanza e integrità

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

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

Rispetto ai succitati “**Indirizzi e orientamenti strategici**” definiti per l’Ambito di Paesaggio 28, all’interno del quale rientrano le modifiche in esame, la Variante prevede interventi volti al contenimento e la razionalizzazione delle espansioni insediative evitando, in particolare, ulteriori episodi di frammentazione del margine urbano e di erosione di suolo agricolo e dispone opere di compensazione da destinare alla riqualificazione di un’area di sosta pubblica.

Analogamente, promuove gli “**Obiettivi specifici di qualità paesaggistica**” volti al contenimento delle espansioni insediative e dei fenomeni frammentativi che comportino la perdita di suolo rurale e, grazie all’introduzione di specifiche prescrizioni normative, garantisce il corretto inserimento paesaggistico delle trasformazioni insediative e la loro sostenibilità ambientale.

Infine, la **tipologia normativa** assegnata all’UP 2804 identifica un ambito prevalentemente antropizzato, con presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali. La Variante comporta una revisione in diminuzione delle previsioni insediative di Piano, prediligendo la riorganizzazione delle superfici territoriali al fine di contenere ulteriori episodi di frammentazione territoriale e definire i bordi dell’urbanizzato esistente.

PARTE SECONDA

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2 “Beni paesaggistici”, P4 “Componenti paesaggistiche” e P5 “Rete di connessione paesaggistica”;
- la verifica di coerenza dei contenuti della Variante rispetto a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano beni e componenti interessati.

Tavola P2 • Beni paesaggistici

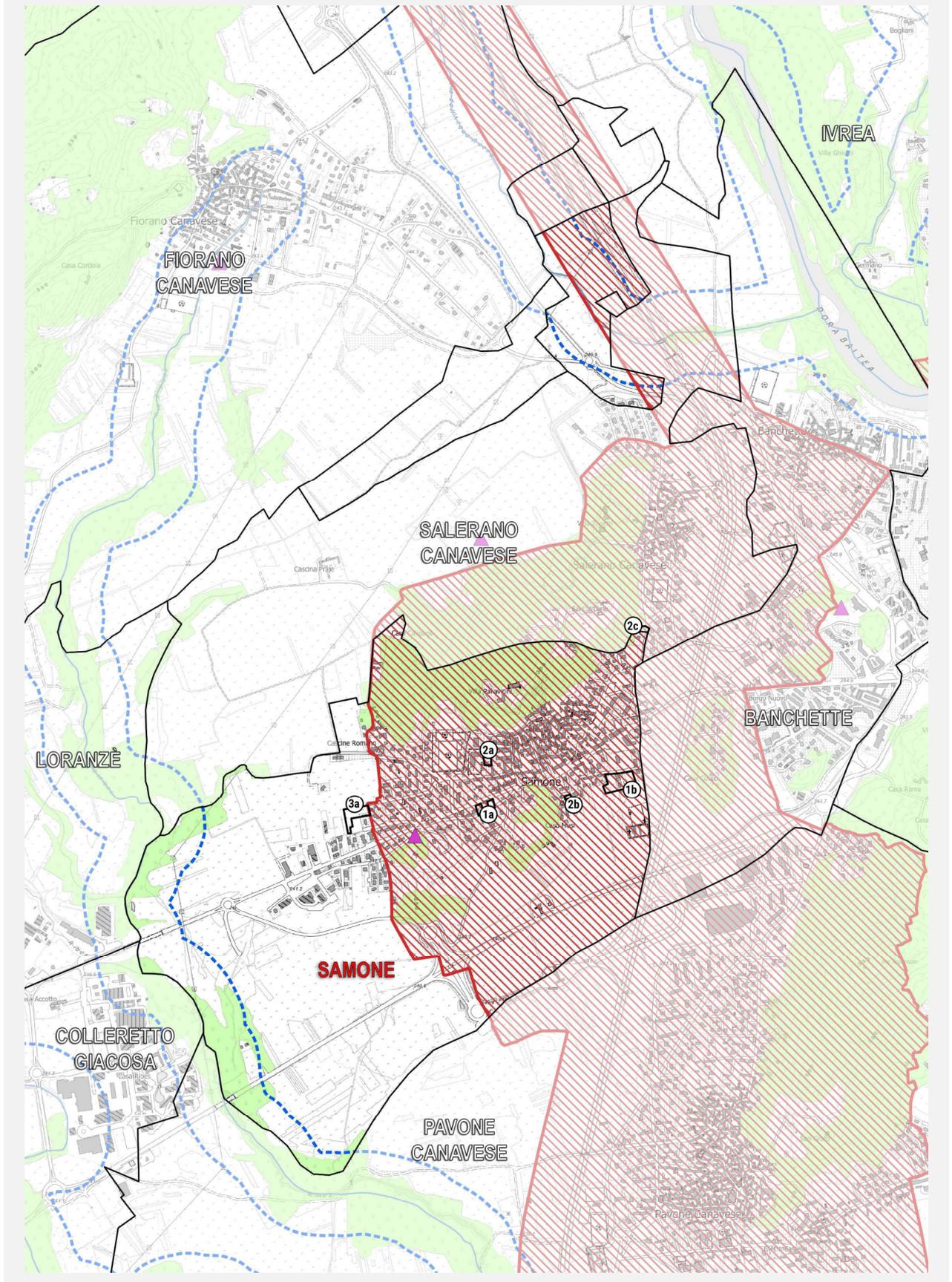


Tavola P4 • Componenti paesaggistiche

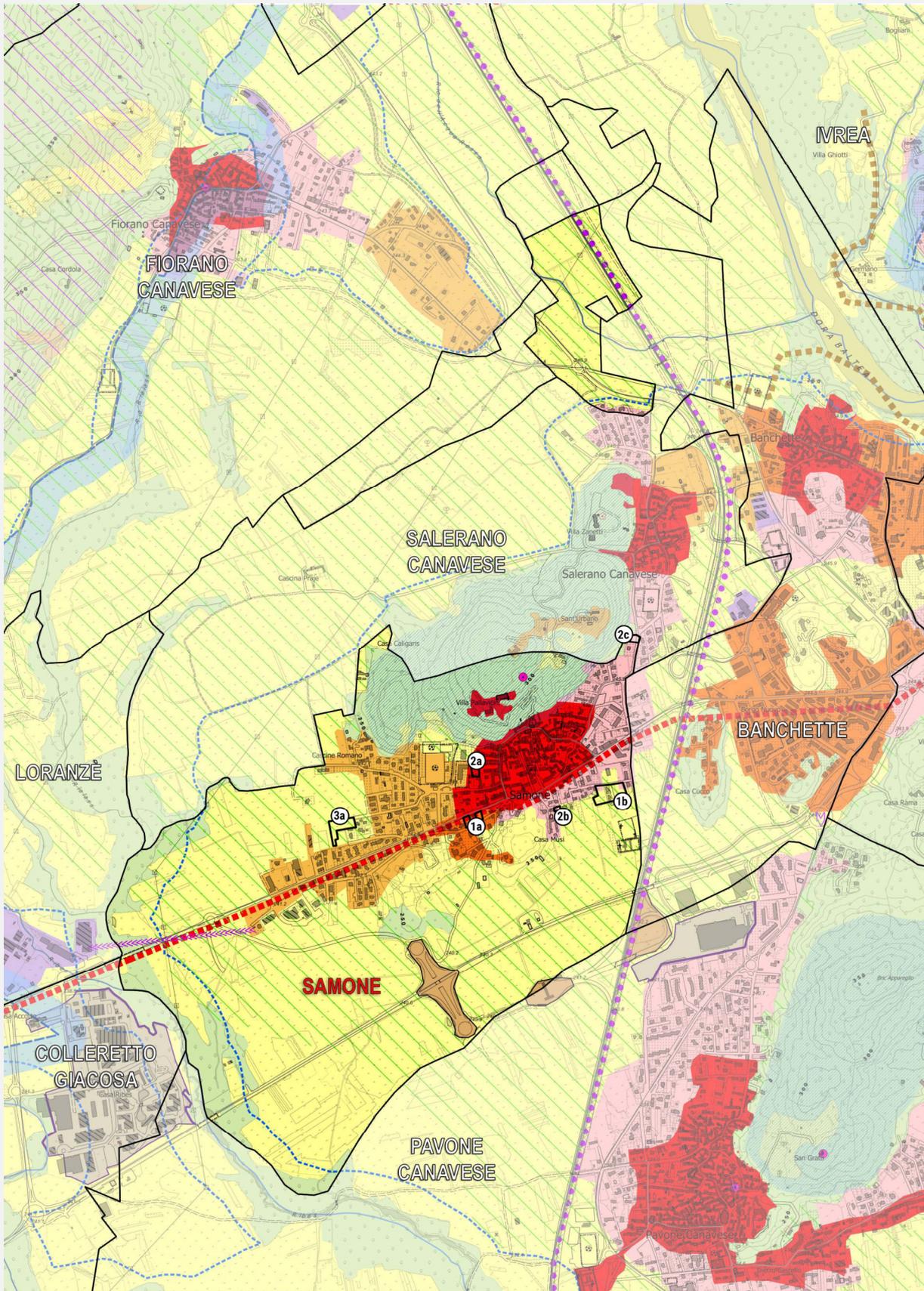


Tavola P2.2 • Beni paesaggistici

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. n.42/2004

 Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004

 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

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

 Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA)

Tavola P4.7 • Componenti paesaggistiche

COMPONENTI NATURALISTICO - AMBIENTALI

 Zona fluviale interna (art.14 NdA)

 Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)

 Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

COMPONENTI STORICO - CULTURALI**Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):**

 Rete viaria di età moderna e contemporanea

 Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24)

 Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)

COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE

 Percorsi panoramici (art.30)

 Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

 Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati

COMPONENTI MORFOLOGICO - INSEDIATIVE

 Varchi tra aree edificate (art. 34)

 Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i. 2

 Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) m.i.3

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

 Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i. 6

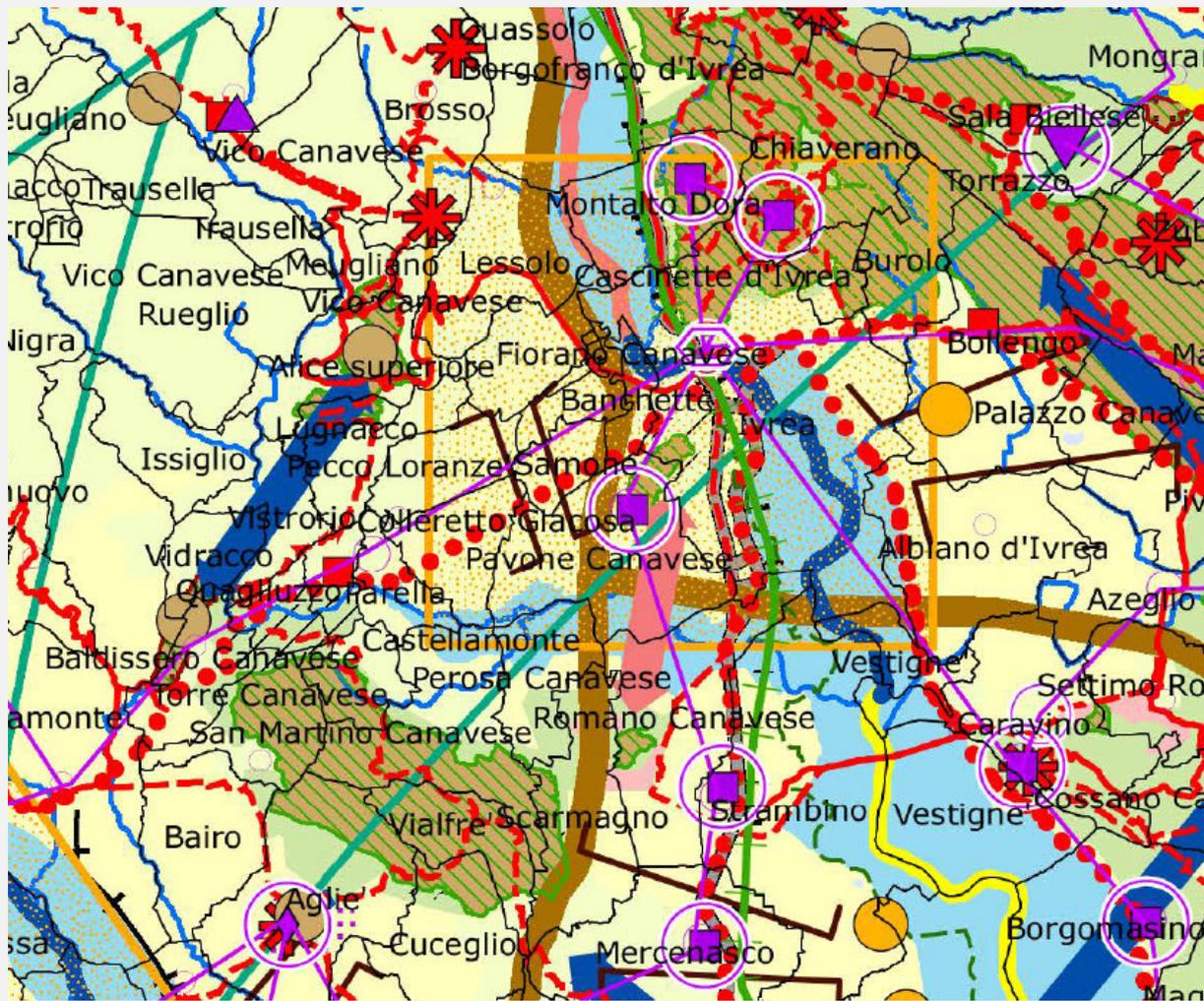
 Complessi infrastrutturali (art.39) m.i.9

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

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

 Elementi di criticità lineari (art. 41)

Tavola P5 • Rete di connessione paesaggistica



RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Aree di progetto

- Contesti fluviali
- Varchi ecologici

Aree di riqualificazione ambientale

- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa

Tav.
P.5

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

- 2 - sistema dei castelli del Canavese

Rete di fruizione

- Greenways regionali
- Infrastrutture da mitigare

IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DEGLI ARTT. 136 E 157 DEL D.LGS. N.42/2004

Tav.
P2

Bene individuato ai sensi della L.778/1922 e 1497/1939:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto (DM 04/02/1966).

Prescrizioni specifiche	Elementi di coerenza della Variante
<p>Devono essere salvaguardate le visuali dall'autostrada verso i beni culturali, i fulcri del costruito e gli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con le vedute stesse (14).</p> <p>L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dall'autostrada e dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi dal Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15).</p> <p>Nei nuclei/centri storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8).</p> <p>Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12).</p> <p>Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei/centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17).</p> <p>Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Gli interventi riguardanti i comparti edilizi non residenziali devono privilegiare il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi; le eventuali nuove realizzazioni devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, in particolare in relazione ai valori</p>	<p>Modifiche 1a, 1b, 2a, 2b e 2c</p> <p>Data la natura e il posizionamento delle modifiche che riguardano lo stralcio delle potenzialità edificatorie (Mod. 1), l'individuazione di due aree a servizi interne al centro abitato (Mod. 2a e 2b) e la retrocessione alla destinazione agricola di un'attuale area per standard (Mod. 2c), non si prevedono interventi tali da interferire con le visuali dall'autostrada.</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p> <p>L'unica modifica che comporterà un nuovo intervento edificatorio interno all'ambito di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto è quella relativa alla nuova scuola materna (mod.2a), che si collocherà in posizione interclusa ai tessuti edificati, ai margini del centro storico.</p> <p>Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'inserimento dell'opera pubblica nel contesto di appartenenza che verrà valutato nell'ambito dell'autorizzazione paesaggistica ex art.136 del DLgs 42/04.</p>

paesaggistici del bene, alla morfologia naturale dei luoghi e ai caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse (19).

Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4).

Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse, evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole; in particolare devono essere mantenute le «topie» in pietra e i muretti a secco esistenti nelle aree vitate (1).

Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; la posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20).

Lungo i tratti di viabilità panoramica individuati nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

Non pertinente

Gli ambiti in esame non sono interessati da elementi rurali di rilievo quali particellare agrario storico, formazioni lineari di campo, coltivazioni tipiche, ecc.

Non pertinente

Non pertinente

AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO [articolo 20]

Tav. P4	 Componenti naturalistico - ambientali Aree di elevato interesse agronomico
------------	---

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p>I indirizzi</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p> <p>Direttive</p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>Modifiche 1b e 3a</p> <p>La modifica 1b, configurandosi come stralcio di previsioni insediative, tutela i caratteri agricoli presenti su gran parte dell'area in oggetto, salvaguardandola da future trasformazioni.</p> <p>La modifica 3a opera su un ambito già parzialmente individuato dal Piano vigente come edificabile per destinazioni residenziali, per il quale si prevede una riorganizzazione planimetrica, senza incremento degli indici edificatori stabiliti dal PRG, incentivando il compimento della rete infrastrutturale afferente il settore nord-ovest del paese.</p> <p>La destinazione ad usi extrarurali è funzionale a qualificare e consolidare il margine urbano rispetto all'espansione del capoluogo verso ovest, soprattutto in considerazione del nuovo tracciato viario, che si configura come "limite fisico" dell'edificato, ulteriormente definito dal filare alberato con funzione di mitigazione visiva verso il territorio libero.</p> <p>Si evidenzia, inoltre, che l'impegno di suolo generato dall'area R4.06 comporterà l'obbligo di compensazione, attraverso l'intervento di desigillazione e riqualificazione del parcheggio pubblico del cimitero.</p>

AREE URBANE CONSOLIDATE [articolo 35]

Componenti morfologico - insediative

Tav.
P4



Morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)



Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) m.i.3

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche 1a e 2a

I indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

[...]

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)

La modifica 1a si limita a stralciare le previsioni insediative previste dal Piano vigente riconoscendone la destinazione attuale a pertinenza privata.

La modifica 2a, invece, contribuisce a potenziare la dotazione di servizi del centro storico, andando a individuare una nuova area a servizi sulla quale realizzare la nuova scuola dell'infanzia comunale.

Nessuna delle modifiche è suscettibile di alterare l'impianto originario del concentrico.

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [articolo 36]

Tav.	Componenti morfologico - insediative
P4	 Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p>I indirizzi</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde. 	<p>Modifica 2b e 2c</p> <p>Con la modifica 2b la Variante si limita a reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, ad oggi decaduto, relativo ad un'area da destinare a parcheggio pubblico, la cui posizione è strategica per il centro del paese e per i suoi esercizi commerciali, particolarmente comodo alla farmacia e al municipio.</p> <p>La modifica 2c, invece, comporta il cambio di destinazione d'uso da area a servizi ad area agricola di salvaguardia di un ambito ineditato parzialmente boscato, localizzato ai margini dei tessuti abitati e contiguo ad altre aree libere boscate che si estendono sul territorio di Salerano.</p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5. 	<p>Le modifiche non comporta interventi di completamento o di rigenerazione urbana.</p>

INSEDIAMENTI RURALI [articolo 40]

Tav. P4	Componenti morfologico - insediative Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
------------	--

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
	Modifiche 1b e 3a
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a) disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b) collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>d) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f) definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g) consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h) consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mi-</p>	<p>La modifica 1b, stralciando le previsioni edificatorie vigenti e riconoscendo lo stato di fatto dei luoghi, non contempla ulteriori trasformazioni dei terreni interessati, salvaguardandone i caratteri agricoli presenti.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica 3a, che opera su un ambito contiguo ai tessuti edificati esistenti e prevede la riorganizzazione di un ambito già in parte edificabile e il completamento infrastrutturale del settore nord-ovest del paese, vengono introdotte specifiche misure volte a garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e la sua compatibilità ambientale.</p>

tigative e di compensazione territoriale, paesaggistica
e ambientale.

RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
Indirizzi	
<i>comma 8</i>	
<p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificchino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p>	<p>Nonostante la diversa scala territoriale di riferimento dei due strumenti, anche la Variante n.1 al PRG del Comune di Samone opera in coerenza con gli obiettivi fissati dal PPR per la rete ecologica.</p> <p>Infatti, come dimostrato dalle analisi sviluppate al capitolo 3 del Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS, le aree oggetto di modifica non presentano valenze ambientali o ecologiche di particolare pregio.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica appartenente alla terza categoria, finalizzata alla riorganizzazione di un ambito residenziale, la Variante dispone misure di intervento per la salvaguardia dell'ambiente (risparmio idrico e contenimento dell'inquinamento luminoso) e per il corretto inserimento nel paesaggio.</p>
<i>comma 9</i>	
<p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p>	<p>La Variante non incide sull'accessibilità alla rete storico-culturale e di fruizione.</p>
<i>comma 11</i>	
<p>Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p>	<p>La Variante non introduce elementi in grado di creare disturbo percettivo.</p>
<ol style="list-style-type: none"> a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante Parziale n.1 al vigente PRGC del Comune di Samone è coerente e rispetta le norme del PPR.