

COMUNE DI BUSSOLENO

PIANO COMUNALE DI RICOGNIZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE ASSUNTO AI SENSI ART. 58 D.L. 112/2008 E L. 133/2008

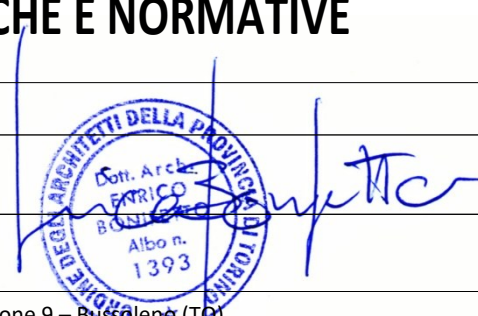
VARIANTE N.10 AL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI
DELL'ART. 16 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I



PROGETTO PRELIMINARE RELAZIONE E MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

PROGETTO:

Architetto Enrico Bonifetto
via Brugnone 12 – 10126 Torino - enricobonifetto@gmail.com - +39 393 9855325



CONSULENZA ACUSTICA

Dott.Ing. Alessandro SOFFREDINI

Via Circonvallazione 9 – Bussoleno (TO)

CONSULENZA GEOLOGICA

Dott.Geol. Mauro CASTELLETTO

EDes Ingegneri Associati - Via Postumia 49 —10142 Torino

IL SINDACO	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Antonella ZOGGIA	Geom. Luca VOTTERO

LUGLIO 2026

INDICE

1. PREMESSE

- 1.1 Finalità della Variante n. 10 - ambito di applicazione e finalità del Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare in Variante al PRGC
- 1.2 La strumentazione urbanistica comunale
- 1.3. La nuova procedura regionale a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica
- 1.4. Procedura di V.A.S. e raccordo con la procedura della variante articolo 16 bis della l.r.56/77 s.m.i.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 10 - PIANO COMUNALE DI RICOGNIZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN VARIANTE AL PRGC

3. VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE

- 3.1 Coerenza con il Piano Territoriale Regionale Approvato con DCR n. 122-29783 del 21 Luglio 2011
- 3.2 Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale – DCR n. 233-35836 del 3 Ottobre 2017
- 3.3 Coerenza Con Il PTCP² approvato con DCR n. 121-29759 del 21 Luglio 2011

4 COMPATIBILITÀ CON I PIANI DI SETTORE

- 4.1 Il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale
- 4.2 Il Quadro del Dissesto Geomorfologico
- 4.3 Rischio Industriale – Attività A Rischio Di Incidente Rilevante “Seveso”

5 ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

6 RISPONDENZA DELLA VARIANTE 10 AI DISPOSTI DELL'ART. 16bis DELLA L.r. 56/77 COME MODIFICATA DALLA L. 3/2013

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

NOTA: *In azzurro grassetto* le frasi inserite a seguito del recepimento del parere degli Enti in merito ai contenuti del Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS preliminarmente adottato con D.G.C. n. 124 del 15/12/2025, come richiesto dall'Organo Tecnico costituito in forma associata presso l'Unione Montana Valle Susa in merito all'esclusione della Variante dal processo di Vas

1. PREMESSE

1.1 Finalità della Variante n. 10 - ambito di applicazione e finalità del Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare in Variante al PRGC

Nell'ambito della ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133 (Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), l'art. 16bis della L.R.56/77 e s.m.i. introdotto dall'articolo 15 della L.R. 18/2010, in merito alla disciplina del Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare e alla relativa procedura di modificazione allo strumento urbanistico generale vigente, regola le modalità di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare contenente modifiche al PRGC.

Il Comune di Bussoleno aveva già provveduto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28/09/2009, ad approvare il Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare comunale. Nel 2014 comune aveva approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari con il quale si era provveduto ad individuare una serie di aree interessate dal tema del riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico comunale; tale piano è stato aggiornato l'11/05/2016 con D.C.C. n. 17 con oggetto "Elenco immobili ricadenti nel territorio del comune non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione". Tale elenco così recita:

"1) BENI IMMOBILI RICADENTI NEL TERRITORIO DI COMPETENZA DEL COMUNE DI BUSSOLENO, NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE PROPRIE FUNZIONI ISTITUZIONALI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE:

NEGATIVO

2) BENI IMMOBILI RICADENTI NEL TERRITORIO DI COMPETENZA DEL COMUNE DI BUSSOLENO, NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE PROPRIE FUNZIONI ISTITUZIONALI, SUSCETTIBILI DI DISMISSIONE:

Beni provenienti da dismissione a titolo gratuito da parte del Demanio Militare identificati con la denominazione "Capannoni Isolabella"

F. 4 (comune censuario di Foresto) n. 301 – sub. 104-105-106-107-108-109-110-111-112.

Metri quadri area complessiva 18.000 circa

Metri quadri area coperta 6.000 circa.

La destinazione urbanistica attuale risulta "area a servizi F10 e SC35", cioè a servizi comunali. La destinazione in variazione si prevede essere "area produttiva mista di natura pubblica e privata".

Deve essere pertanto attuata procedura per la rivalutazione (e conseguente nuova destinazione) immobiliare nell'ambito del presente triennio tecnico contabile, sulla base di azione demandata all'ufficio Urbanistica ed in relazione alle disposizioni dell'art. 16 bis della legge Regione Piemonte 5.12.1977 n. 56 avvalendosi della semplificazione operativa di cui all'art. 58 D.L. n. 112/2008 convertito nella Legge 133/08."

Il precedente elenco è stato successivamente riconfermato con D.C.C. n. 6 del 27/02/2018, nel Documento Unico di Programmazione - DUP del Piano triennale 2018/2020, e ulteriormente riconfermato nei successivi piani triennali nel Documento Unico di Programmazione - DUP del Piano triennale 2020 – 2022 dalla Giunta Comunale in data 4/02/2019, ed infine è stato riaffermato all'interno del Documento Unico di

Programmazione - DUP nel Piano triennale 2025 – 2027 con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 16/12/2024.

La presente Variante 10, predisposta ai sensi dell'art. 16bis, della L.R. 56/77 e s.m.i., è redatta quindi in attuazione degli indirizzi del succitato documento della ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

L'Amministrazione con la presente variante intende quindi valorizzare la maggior parte dell'attuale area in proprietà sita lungo SS n. 25 (Via Susa), censita a catasto terreni al Fg. 4 mappale 301 (18.350 mq) con la ridefinizione di porzione delle attuali aree SC 35 – servizi di interesse comune in progetto – magazzini comunali (oggi mq. 8.215) ed F10 - Servizi di carattere generale - 'Magazzini comunali in locazione' (oggi mq. 10.135), per una porzione totale di mq. 13.700 mq di superficie territoriale, attribuendo ad essa una destinazione produttivo - artigianale e terziaria, equiparandola come caso specifico (DS1) alla limitrofa area DS, individuando già con la presente Variante oltre che le destinazioni d'uso, anche la viabilità interna ed i parcheggi, oltretutto la suddivisione in lotti, superando così la necessità della redazione di un progetto distributivo unitario, con specifiche schede normative (DS1a - DS1b - DS1c - DS1d) riportanti le prescrizioni, anche di carattere architettonico, di cui all'Art. 64.1 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente (Variante strutturale n. 1 approvata con D.C.C. n.43 del 21/12/2023) relative ai soprastanti fabbricati 1, 2 e 4 ed alle palazzine A e B, apportando modifiche e specificazioni puntuali anche a questo articolo.

1.2 La strumentazione urbanistica comunale

Il Comune di Bussoleno è dotato di Piano Regolatore approvato dalla Regione Piemonte con DGR n°21-11637 del 22/06/2009.

Successivamente, l'Amministrazione comunale ha approvato, nel tempo, le seguenti Varianti strutturali/parziali:

- Variante parziale 1 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C. 4 del 28/02/2011;
- Variante parziale 2 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C. 5 del 28/02/2011;
- Variante parziale 3 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C. 6 del 28/02/2011;
- Variante parziale 4 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C.51 del 29/09/2011;
- Variante parziale 5 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C 15 del 27/06/2013;
- Variante parziale 6 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C. 31 del 27/09/2012;
- Variante parziale 7 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C. 18 del 30/04/2014;
- Variante parziale 8 al P.R.G.C approvata con Delibera C.C. n. 11 del 27.03.2017;
- Variante semplificata n. 9 al P.R.G.C art. 17 comma 6 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n 44 del 21.12.2023

Inoltre, il Comune di Bussoleno ha adeguato lo Strumento Urbanistico Generale con la:

- **Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C.**, per *l'adeguamento del P.R.G.C. con l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)* approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 e 43 del 21.12.2023, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Infine, il Comune è dotato di:

- **Progetto definitivo di Zonizzazione Acustica**, approvato con D.C.C. n. 18 del 20/04/2004;
- **Regolamento Edilizio**, approvato con D.C.C. n. 28 del 26.11.2018.

1.3. La nuova procedura regionale a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica

L'Articolo 16 bis della Legge Urbanistica Regionale 56/77 così come modificato dalla L.R. 3 del 19 marzo 2013 contiene alcuni diversi disposti rispetto all'analogo articolo precedente: in particolare, il primo comma è così integrato:

"...se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;*
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse."*

Inoltre, il secondo, terzo e quarto comma dell'articolo sono così riarticolati ed integrati:

- 2. L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.*
- 3. La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.*
- 4. Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla deliberazione di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica.*

1.4. Procedura di V.A.S. e raccordo con la procedura della variante articolo 16 bis della l.r.56/77 s.m.i.

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Nel caso di piani e programmi che definiscono l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e programmi stessi, la Valutazione Ambientale Strategica deve essere effettuata solo qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

L'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. recita: *"Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano."*

In merito alla procedura in essere, ai sensi del comma 5 dell'art. 16 bis: *"le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S."*, in quanto non vi sono le condizioni per l'esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 6 che recita: *" Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA."*

Si è proceduto, pertanto, alla stesura del documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. che sarà valutato dall'Organo Tecnico Comunale.

L'Amministrazione comunale, quale ente competente alla gestione urbanistica, procederà all'adozione della Variante di cui all'art. 16 bis secondo la procedura indicata dalla deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e riassunta nella tabella che segue:

i. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti necessarie per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari art. 16 bis, comma 1

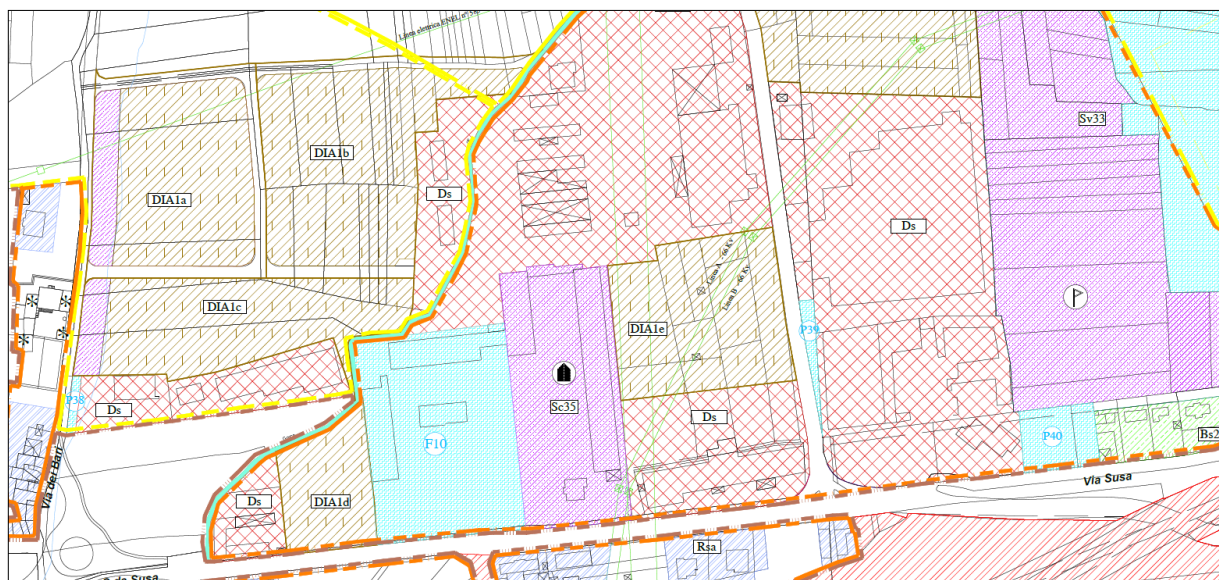
Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte dell'ente competente		
Invio al Comune per l'avvio della variante urbanistica (se il piano di alienazione è proposto da Ente diverso dal Comune)		
Il Comune adotta , con delibera di Giunta, il documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante		
Il Comune trasmette la documentazione adottata alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e agli altri soggetti competenti in materia ambientale che devono fornire pareri, entro i successivi 30 gg dalla data di ricevimento degli elaborati		
L'autorità comunale competente per la VAS, tenuto conto dei pareri pervenuti dai soggetti con competenza ambientale, emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dalla data di ricevimento del materiale ; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE	
Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica, adotta la variante dando atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)	Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica e degli elementi di specificazione, adotta la variante comprensiva del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)	
Il Comune trasmette la variante e il provvedimento di esclusione dalla VAS alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati	Il Comune trasmette la variante, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati	
a seguito della 1° seduta pubblica la variante per 15+15 gg per le osservazioni	Il Comune	
	pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006)	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
Il Comune trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli atti	Il comune trasmette le osservazioni e i pareri ricevuti ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli atti	
La conferenza si esprime entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta	La conferenza si esprime entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta	
Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e della verifica di VAS (DCC)	L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza	
	Il Comune, procede alla revisione della variante, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
	Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione (DCC) dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e di aver tenuto conto del parere motivato	

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 10 - PIANO COMUNALE DI RICOGNIZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN VARIANTE AL PRGC

La proprietà comunale oggetto di variante si inserisce in un più ampio ambito collocato nella parte periferica a nord - ovest dell'abitato di Bussoleno ai margini della zona industriale che si sviluppa a monte della SS 25. La planimetria generale su ortofoto sotto riportata mostra cerchiata in rosso la sua collocazione a scala vasta comprensiva dei comuni limitrofi.



Come si vedrà più in dettaglio, si tratta di porzione di un'area facente parte del patrimonio immobiliare del Comune, attualmente inutilizzata a fini pubblici e caratterizzata da alcune criticità di gestione. La sua collocazione in prossimità di tessuti edificati consolidati o in via di densificazione, accompagnata da elevati livelli di accessibilità ed infrastrutturazione, fa sì che si possano prospettare ottime opportunità di trasformazione, confermando parte delle le attuali destinazioni urbanistiche, ed ampliando quelle esistenti nel contorno, contribuendo al contempo al compattamento dell'edificato presente, senza consumo di suoli liberi per l'insediamento di nuove costruzioni sparse o isolate.



Il complesso immobiliare è stato trasferito nella piena proprietà dal Demanio dello Stato al Comune di Bussoleno con l'atto n. 2015/17721/DR-TO del 12/12/2015, mantenendo immutati gli usi pregressi a deposito e magazzini degli edifici nn. 1,2,3,4. Le palazzine, precedentemente utilizzate anche come alloggi sociali, erano già abbandonate da tempo a causa del crescente degrado che ne ha progressivamente inibito l'agibilità.

L'Amministrazione Comunale di Bussoleno ha manifestando sin dall'inizio l'interesse nell'attivare un intervento di riqualificazione e valorizzazione urbana sul lotto con l'obiettivo di riorganizzare l'area, in modo tale da garantire al comune la proprietà di una parte degli edifici con area di pertinenza da adibirsi a capannoni comunali ed ecocentro, ma soprattutto per sfruttare il complesso come polo artigianale – terziario polifunzionale al servizio dell'area produttiva e, più in generale della collettività.

A tal fine, nel 2016 è stata attivata una indagine esplorativa attraverso un Bando Pubblico tesa ad acquisire notizie circa le aspettative di insediamento da parte di operatori interessati ad insediarsi sull'area. A seguito del buon esito del Bando, il complesso è stato inserito nel Piano delle alienazioni comunali con D.C.C. n. 17 dell'11/05/2016, e riconfermato nei successivi piani triennali e dell'ultimo 2025-2027 con D.C.C. n.33 del 16/12/2024 all'interno del Documento unico di programmazione DUP

Il PRGC di Bussoleno, approvato con D.G.R. n°21-11637 del 22/06/2009 e s.m.i. classifica l'area come *“servizi di interesse comune in progetto – magazzini comunali SC 35”*, ed *“F10 – Magazzini comunali (in locazione)”*, interclusa a est ed a nord da *“aree per attività produttive sature (DS)”* (Bellando Tours Autolinee) ed *“aree per attività produttive di nuovo impianto (DIA1e)”* (F. Roche sas), mentre ad est dal lotto (DIA1d) di proprietà della ditta Edil Bussoleno. Il tutto all'interno del comparto produttivo ed a servizi della *“Regione Isolabella”* come meglio evidenziato nell' ortofoto e nell'estratto di PRGC riportati sotto e nella pagina precedente.



Una simile utilizzazione viene prevista anche per le aree poste a nord est dove si alternano un'area per attività produttive sature Ds ove ha sede la ditta *“MA.VA. – Vendita ed assistenza macchine agricole”* e tre comparti di *“aree per attività produttive di nuovo impianto (DIA1a – DIA 1b – DIA 1c)”*, suddivisi da tratti di viabilità in progetto.

Specificando meglio il riferimento al Piano vigente, l'area dei *“Capannoni Isolabella”* è suddivisa in n°2 zone normative, entrambe relative a *“servizi di interesse comune”*:

- Zona F10 Servizi di carattere generale - 'Magazzini comunali in locazione' (artt. 24 e 64 delle NTA);

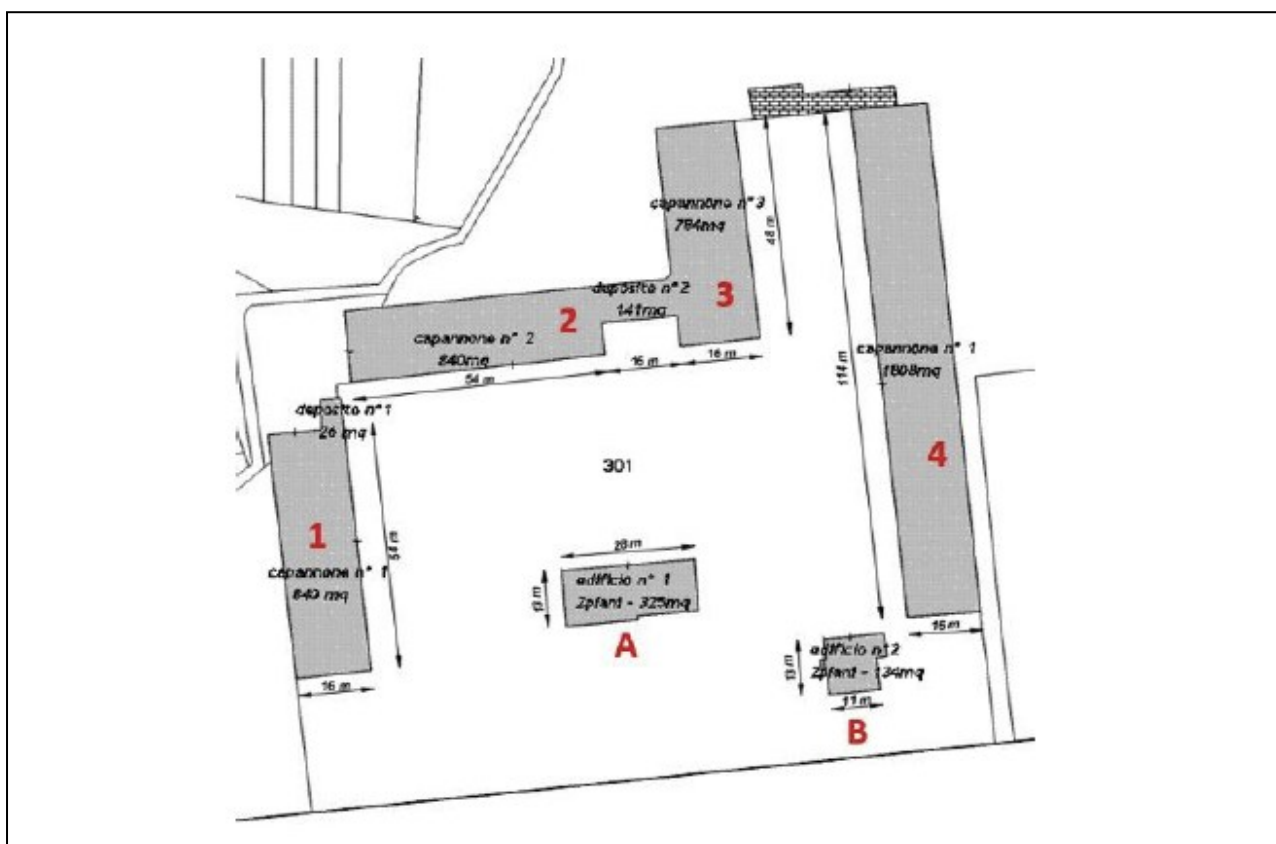
- Zona SC35 Servizi di interesse comune di progetto – ‘Magazzini comunali (artt. 24 e 64 delle NTA)

Al di là della destinazione urbanistica impressa dal Piano, gli edifici longitudinali dei ‘capannoni’ hanno da sempre svolto un uso a magazzino e rimessaggio, in passato al servizio dell’attività militare e più recentemente come spazi di ricovero di mezzi e materiali comunali. Le due palazzine invece, dopo aver cessato la loro funzione residenziale/dirigenziale nell’ambito dell’attività militare, sono state utilizzate come residenze sociali prima del loro definitivo abbandono. Attualmente il Comune di Bussoleno, oltre ad utilizzare alcuni dei locali come magazzini, ha localizzato all’interno dell’area l’ecocentro municipale.

Successivamente, con la Variante Strutturale n. 1 di adeguamento della Carta di Sintesi del PRGC poiché l’area è in classe di rischio IIIb2, a seguito dell’applicazione dei provvedimenti cautelari sugli ambiti interessati dall’evento alluvionale del 7 giugno 2018, è stato inserito nuovo specifico articolo 64.1 – Zona F10 ed Sc 35, - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato “Capannoni Isolabella” - che definisce gli interventi ammissibili per ogni singolo fabbricato nelle more della realizzazione delle opere di riassetto, ovvero:

Art. 64.1 Zona F10 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato ‘Capannoni Isolabella’.

Tenuto conto degli approfondimenti eseguiti nell’ambito della Variante Strutturale N.1, al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente denominato ‘Capanni Isolabella’ sono ammessi, oltre agli interventi indicati nella Tabella 1 dell’art 81 bis, i seguenti interventi aggiuntivi, in relazione alle precise condizioni poste di seguito e con puntuale riferimento agli edifici indicati.



Stato ‘Ante-operam’. Interventi ammissibili nelle more della realizzazione delle opere di riassetto.

Settore occidentale (Capannoni 1, 2, 3 e Palazzina A)

Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili interventi di:

- manutenzione ordinaria;*
- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- adeguamento igienico-funzionale;*
- ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione);*
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità).*

Per i capannoni nn. 1, 2 e 3 è ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche e artigianato di servizio.

In tali casi, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%).

Per la Palazzina A sono ammessi gli usi di cui all'art. 40 limitatamente a uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (es. studi professionali).

Tali usi sono ammissibili solo con il vincolo del mantenimento dei piani terra ad uso magazzino e comunque privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone.

L'intervento di 'ristrutturazione' ammesso per il settore occidentale è da intendersi unicamente limitato:

- alla possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni ammissibili;*
- alla realizzazione di interventi che comprendano il "ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, così come l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", purché nel rigoroso rispetto delle caratteristiche morfotipologiche esistenti e con l'osservanza della tutela delle arcate;*
- interventi sui prospetti finalizzati a garantire una più adeguata fruibilità degli spazi interni in relazione alla destinazione d'uso ammessa, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche esistenti, senza introdurre alterazioni o dissonanze compositive nello sviluppo delle facciate;*
- agli "interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza)" che dovrà riproporre le caratteristiche originarie degli edifici preesistenti.*

Si precisa inoltre che, nonostante la 'ristrutturazione edilizia' ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 230/01 e s.m.i. annoveri anche la "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche", questa fattispecie non è ammissibile per gli interventi disciplinati nel complesso 'Capannoni Isolabella', sia nello scenario 'ante operam' che in quello 'post operam'.

Settore orientale (Capannone 4 e Palazzina B)

Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili soltanto opere che non determineranno un aumento del carico antropico senza alcun cambio di destinazione d'uso:

- manutenzione ordinaria;*
- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazione d'uso);*
- adeguamento igienico-funzionale (fino al massimo di 25 mq);*
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità abitative).*

Sui capannoni sono ammessi gli usi già in essere come magazzini, rimessaggio mezzi e attrezzature e depositi.

Su entrambi i settori è sempre ammesso il mantenimento degli usi in essere, ivi comprese le attività di servizio (ecocentro). Quest'ultimo potrà essere ricollocato all'interno dell'ambito previa verifica preventiva attraverso una relazione geologica e di approfondimento delle dinamiche idrauliche delle condizioni di sicurezza per l'insediamento delle strutture.

Relativamente agli interventi previsti sugli edifici dalla fase ante-operam, la loro agibilità è comunque subordinata al completamento delle opere di riassetto e dopo aver esperito la procedura di presa d'atto ai sensi dell'art. 28 del PAI per il tratto completo (sia di monte che di valle).

Per gli edifici privati è necessaria la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e a persone

comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.

L'atto liberatorio di cui sopra deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.

Fase post-operam. Interventi ammissibili a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto, con possibilità di aumento del carico antropico.

A seguito del collaudo delle opere di mitigazione del rischio sarà possibile aumentare il ventaglio degli usi sull'area con l'aumento del carico antropico, così come prefigurato dalla D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.

Su tutti i capannoni sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche, artigianato di servizio ed esercizi di vicinato.

Sulle palazzine, sarà ammessa la destinazione terziaria/direzionale su tutta la superficie disponibile, limitatamente a:

- uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali);
- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali);
- attrezzature di interesse collettivo: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto.

Sono sempre ammesse le destinazioni a servizi.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%).

Al fine di salvaguardare complessivamente l'impianto e le caratteristiche architettoniche, formali e costruttive degli edifici (con particolare attenzione alle arcate dei capannoni), le trasformazioni ammesse dalla Fase post operam dovranno essere inquadrare all'interno di un progetto urbanistico unitario che fissi le regole compositive di dettaglio e che, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, disciplini la determinazione degli standard e l'uso degli spazi della corte.

La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione e il rigoroso recupero delle strutture portanti ad arcate dei capannoni.

A seguito del superamento delle condizioni di rischio geomorfologico potrà essere ammesso l'aumento della SLP all'interno dei capannoni soltanto mediante l'interposizione di soppalchi, purché compatibili con le caratteristiche geometriche e dimensionali di cui al Regolamento Edilizio, e con la prescrizione che siano collocati tra le campate interne delle arcate senza interferire con gli elementi portanti.

Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione della Legge n. 122/1989.

Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale

.....

Tutela della salute – Protezione dall'elettrodotto

L'area del complesso è interessata dalla presenza di due elettrodotti in Alta tensione 132 Kw – linee T585_Mompantero - RFI Bussoleno e T582 FS Bussoleno-Condove.

La formazione del Progetto unitario di recupero o l'istruttoria di eventuali istanze inerenti singoli capannoni, pertanto, dovrà essere preceduta dalla verifica della reale ampiezza della Fascia di Rispetto sulla base dei dati che, nel rispetto dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e di quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008, il proprietario/gestore dell'elettrodotto ha l'obbligo di comunicare al Comune, ai fini delle opportune verifiche e per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità delle trasformazioni previste.

Ai sensi della Legge n. 36/2001 nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, infatti, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, le era h).

L'ambito oggetto di variante, relativo a porzione delle attuali aree F10 ed Sc 35, viene, come già detto, innanzitutto riclassificato come caso specifico delle aree DS (area DS1) suddiviso in comparti (DS1a - DS1b - DS1c - DS1d) al fine di definire i limiti di pertinenza anche nell'ottica di una eventuale vendita attraverso asta pubblica. Dalla visura risulta coinvolta la particella 301 del Foglio 8 di mq. 18.350 per la sua maggior parte, ovvero:

Foglio	Particella	Superficie (mq)
8	301 parte	13.700

La superficie territoriale derivante oggetto di riclassificazione risulta quindi pari a 13.700 mq circa.

Si prende inoltre atto della non corretta perimetrazione sulla cartografia di PRGC dell'attuale area Sc 35, che, inglobando anche la porzione residua dell'area F10, che viene abolita, è con la presente variante riportata nei limiti della particella 301 del fg. 8, escludendo la porzione del mappale 314 (accesso privato alla ditta Roche legnami e basso fabbricato retrostante ai capannoni Isolabella sempre di proprietà della ditta prima citata) e mantiene a seguito della variante una superficie di mq. 4.650 circa.

La presente Variante 10, in ottemperanza del precitato comma dell'Art. 64.1, che così recita:

“..... le trasformazioni ammesse dalla Fase post operam dovranno essere inquadrare all'interno di un progetto urbanistico unitario che fissi le regole compositive di dettaglio e che, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, disciplini la determinazione degli standard e l'uso degli spazi della corte”

Prevede sugli attuali ambiti F10 ed Sc 35, riclassificati per la maggior parte come area DS, (area DS1) un progetto distributivo unitario che individua complessivamente l'uso degli spazi delle corti, suddividendoli in lotti (DS1a, DS1b, DS1c, DS1d, DS1e) e determina la viabilità interna ed i parcheggi.

Si ritiene opportuno quindi, equiparando la destinazione d'uso della quasi totalità dell'attuale lotto F10, che viene abolito, e di porzione del lotto Sc 35 alle zone Ds, individuare già con la presente Variante con una scheda specifica per ogni singolo lotto, riportante le prescrizioni, anche di carattere architettonico di cui all'Art. 64.1 relative ai fabbricati esistenti (capannoni 1,2 e 4 e palazzine A e B) che viene anch' esso adeguato con modifiche e precisazioni ai tipi di intervento, ammettendo ove impossibile operare altrimenti anche interventi di demolizione e ricostruzione ovvero modificando, nella “Fase Post operam” la frase *“La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione e il rigoroso recupero delle strutture portanti ad arcate dei capannoni”* con la frase *“La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione **del sedime e della medesima sagoma**. oltrechè inserendo in ciascuno dei lotti relativo ai capannoni (DS1a, DS1b, DS1) la frase, come integrata a seguito delle osservazioni degli Enti **“Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si ritenesse di dover procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito”***. Ed infine, inserendo nell'ambito “Isolabella” oltre che le destinazioni d'uso ammissibili, anche la viabilità

interna ed i parcheggi, superando così la necessità della successiva redazione di un progetto distributivo unitario.

L'ambito in progetto si intende quindi assimilabile a quanto definito alla lett. C dell'art. 26 della L.R. 56/77 – (impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione) e pertanto richiede una dotazione di spazi pubblici pari al 10% della superficie fondiaria, che la presente Variante già individua (parcheggio pubblico Sp 37) oltre ai parcheggi e verde privato da reperire secondo quanto indicato Scheda Sinottica relativa alle aree Ds

Infine, in merito ai vincoli in atto che a vario titolo interessano l'area, si rileva che:

L'area dei "Capannoni Isolabella" è potenzialmente interessata da fenomeni di esondazione da parte delle acque provenienti dal Fiume Dora Riparia. L'area ricade completamente all'interno della Fascia C del Piano delle Fasce Fluviali vigente. Le opere di riassetto consistono nella realizzazione di un argine in sinistra orografica del Fiume Dora Riparia a protezione dell'abitato ed in particolare a protezione della linea ferroviaria internazionale e della S.S. 25

Sul lato nord est vi è il canale irriguo "Gora di Bussoleno" con una fascia di rispetto di mt. 5,00 per lato

Il complesso è interessato dalla presenza di due elettrodotti in Alta tensione 132 Kw – linee T585 Mompantero - RFI Bussoleno e T582 FS Bussoleno-Condove con una fascia di rispetto approssimativa di mt. 10, che interessa il capannone n.4.

Per l'area, anche a seguito della realizzazione e relativo collaudo delle opere di riassetto, (Art. 64.1 delle N.d'A.) sono comunque previsti solo interventi di recupero dei fabbricati esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, ma con incremento di SUL derivante unicamente dalla realizzazione di soppalchi interni alla sagoma dei fabbricati stessi.

In sintesi, i contenuti della variante si articolano principalmente secondo i seguenti punti:

1) Variazioni cartografiche:

Sono state apportate le seguenti modifiche alla cartografia del Piano Regolatore sulle Tav. "2/P Territorio comunale - (sc 1:10.000) e Tav. "3/P – Territorio urbanizzato ed urbanizzando - (sc 1: 2.000):

- Abolizione dell'area F10 con contestuale ripermimetrazione dell'area Sc 35 e individuazione di nuova area Ds (Ds1) suddivisa nei comparti fondiari Ds1a – Ds1b – Ds1 c – Ds1d, comprensiva della nuova viabilità e dei parcheggi in progetto, includendo tutto il sedime di proprietà comunale del mappale 301 del Fg. 8;

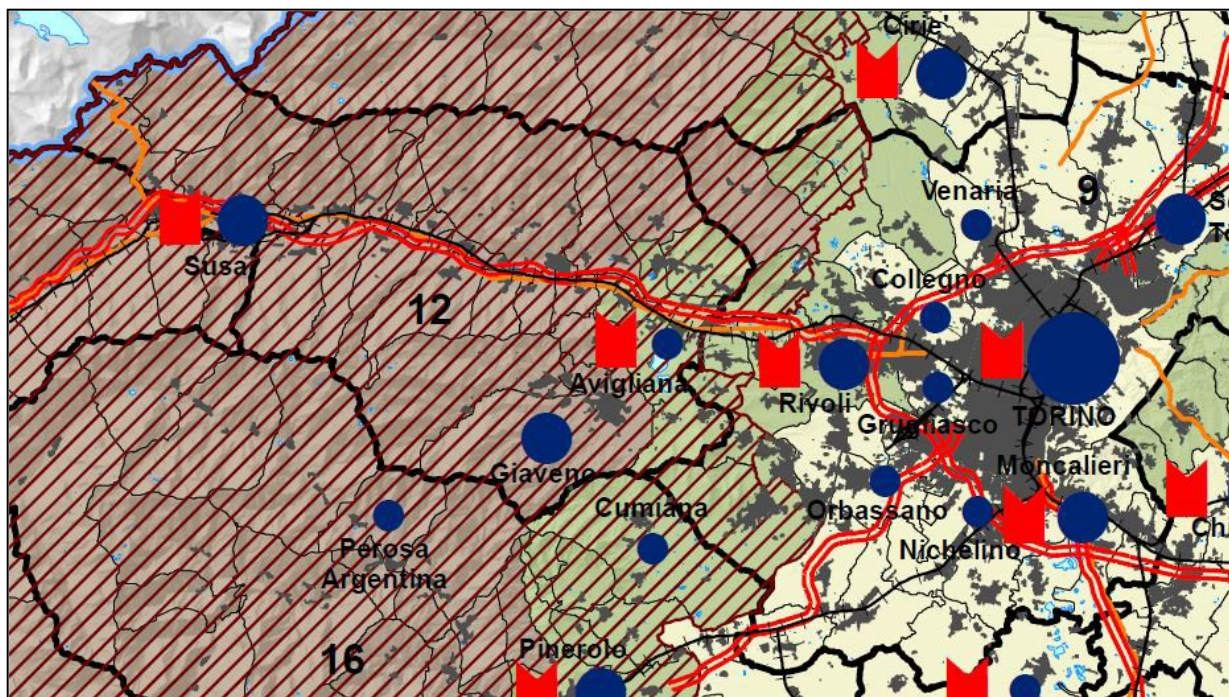
2) Variazioni normative:

- Adeguamento dell'Art. 64.1 con modifiche e precisazioni ai tipi di intervento consentiti e riferimento alla nuova area Ds1 ed al progetto urbanistico unitario;
- Introduzione di nuove schede specifiche relative alle Aree per attività produttive esistenti sature Ds 1 e suoi comparti fondiari Ds1a – Ds1b – Ds1 c – Ds1d – allegata alle N.d'A.;

Il tutto come meglio indicato sulle successive schede MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE poste in fondo al presente fascicolo.

3. VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE

3.1 COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con DCR n. 122- - 29783 del 21 luglio 2011

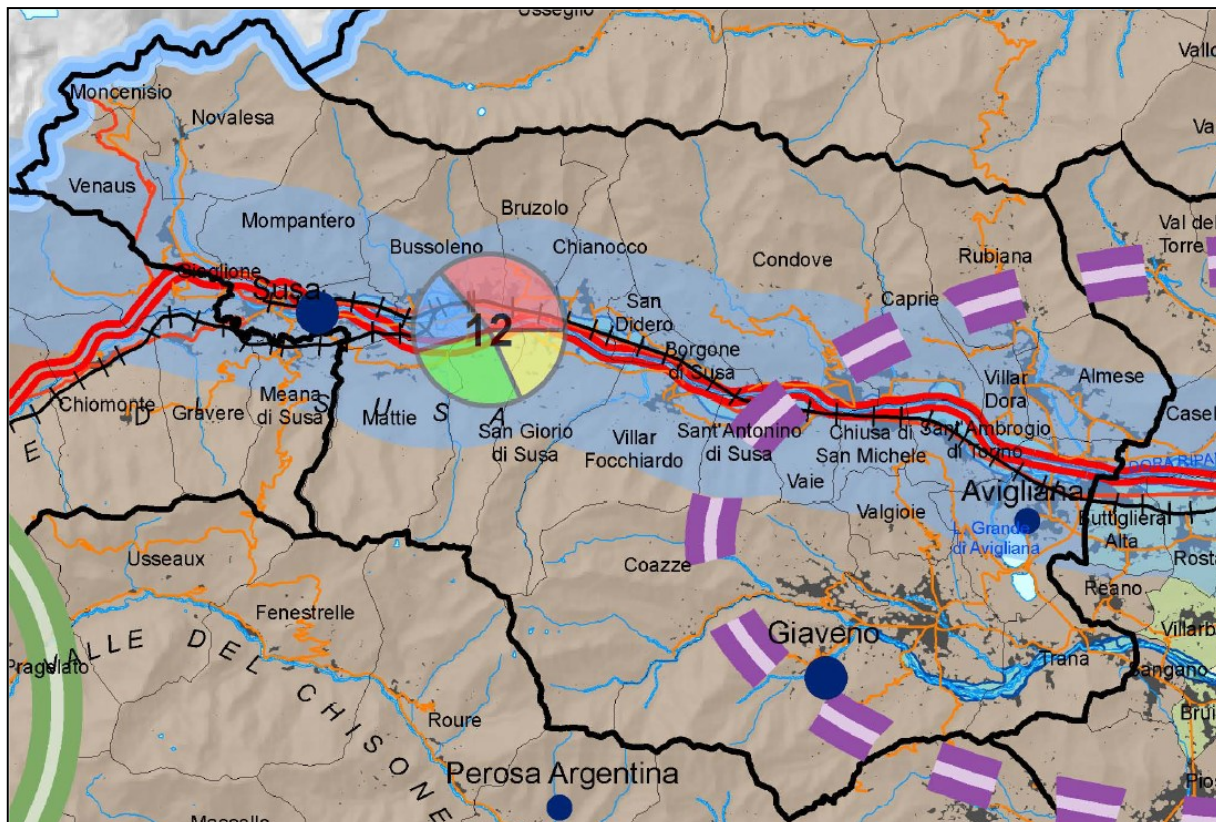


Estratto della Tavola A del PTR

Il comune di Bussoleno viene inserito, all'interno dell'AIT n° 12 denominato "SUSA", insieme ai comuni di Susa, Avigliana, Almese, Borgone di Susa, Bruzolo, Caprie, Chianocco, Chiusa di San Michele, Coazze, Condove, Giaveno, Mattie, Mompantero, Moncenisio, Novalesa, Rubiana, Sant'Ambrogio di Torino, Sant'Antonino di Susa, San Didero, San Giorio di Susa, Trana, Vaie, Venaus, Villar Dora e Villar Focchiardo.

L'AIT n. 12 è costituito da tipologie di territorio eterogenee comprendenti una vasta regione centrale relativa alle valli di Susa e Sangone ad ovest di Torino quasi totalmente all'interno di zone montane e pedemontane. Il Ptr costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata e i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi.

A tal fine il Ptr contiene una prima interpretazione strutturale del territorio nella quale vengono riconosciuti una serie di elementi fisici, idrogeologici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali ed urbanistici che lo caratterizzano; sulla base dei quali costruisce una serie di regole, declinate in indirizzi e direttive per lo sviluppo, la conservazione e la trasformazione del territorio regionale.

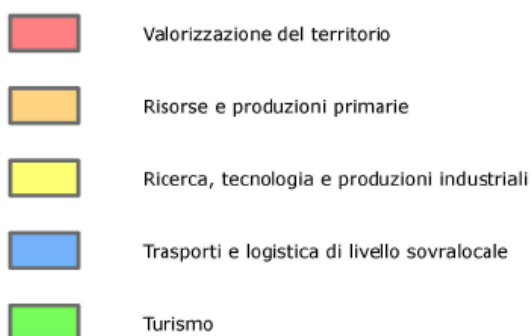


PTR – Tavola di progetto

Successivamente, sempre con lo scopo ultimo di conservare una visione integrata e multidisciplinare anche a scala locale, il Ptr articola il territorio in ambiti sovracomunali (Ait – 33 in totale) omogenei per gli aspetti ambientali, sociali, culturali ed economici. Il territorio è analizzato, descritto e interpretato secondo una logica scalare: si parte dal livello locale (Ait) per passare ai quadranti relativi alle Province (aggregati di Ait) fino ad arrivare alle reti che, a livello regionale e sovraregionale, connettono gli Ait tra loro e con i sistemi territoriali esterni.

L'allegato C delle NdA del PTR riporta quindi gli indirizzi generali previsti per l'AIT n. 12 suddivisi per aree tematiche. Tali linee d'azione costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

L'estratto riportato indica inoltre le tematiche settoriali di rilevanza territoriale rappresentate, in base alla loro importanza, dal grafo a torta presente in cartografia suddiviso in:



Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Tutela e gestione del patrimonio naturalistico con particolare riferimento a: Parco Orsiera-Rocciavré, Gran Bosco di Salbertrand, laghi di Avigliana, collina morenica, massiccio d'Ambin (valutare la possibilità di estensione dell'attuale area protetta a saldatura tra il Parco di Avigliana e la ZPS della Collina di Rivoli). Valorizzazione delle identità paesaggistiche, storico-culturali ed archeologiche (Sagra di S. Michele, S. Antonio di Ranverso, Novalesa, centri storici di Avigliana, Susa, ecc). Gestione sostenibile delle risorse idriche e forestali, anche in funzione di produzione di energia. Necessità di coordinare gli interventi infrastrutturali del Corridoio 5 con la riorganizzazione urbanistica in base a un piano strategico operativo che: ▪ ridistribuisca i carichi insediativi e infrastrutturali, ad oggi interamente. concentrati nel fondovalle in corrispondenza delle statali SS 24 e 25; – riqualifichi le condizioni ambientali; – migliori l'accessibilità e la mobilità locale; – crei opportunità di insediamento per attività produttive e servizi, nella prospettiva di una integrazione, non puramente dipendente, delle basse valli di Susa e del Sangone nel sistema metropolitano di Torino (quadrante Ovest e Corona Verde). A Susa è prevista la collocazione dell'attestamento del sistema ferroviario metropolitano Contenimento della dispersione insediativa, specie arteriale, con riqualificazione degli insediamenti esistenti e rifunionalizzazione dell'offerta di aree produttive (APEA). Prevenzione del rischio idraulico, idrogeologico, sismico e degli incendi boschivi Attestamento nella bassa valle di Susa del sistema ferroviario metropolitano
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Integrazione nel sistema metropolitano e incentivi alla localizzazione di attività innovative e allo sviluppo di quelle già presenti.
Trasporti e logistica	Attuazione degli interventi infrastrutturali del Corridoio 5 attraverso un'adeguata dotazione infrastrutturale della tratta transalpina per potenziare l'integrazione con l'area metropolitana favorendo inoltre l'accessibilità e la mobilità locale..
Turismo	Valorizzazione turistica integrata delle ingenti risorse patrimoniali (v. sopra) collegata sia con i circuiti metropolitani (Corona Verde, residenze Sabaude ecc.), sia con le stazioni del turismo bianco dell'alta valle di Susa (AIT Montagne Olimpiche), sia ancora con i circuiti transfrontalieri del Delfinato e della Savoia, attraverso i valichi del Monginevro, del Moncenisio e i trafori ferroviario e autostradale del Frejus.

All'interno delle proprie norme di attuazione il PTR definisce una serie di indirizzi, direttive e prescrizioni che la pianificazione locale deve recepire. Vengono di seguito riportate le indicazioni ritenute maggiormente pertinenti agli obiettivi/azioni della variante, nonché rispetto al contesto territoriale analizzato.

Le azioni promosse dalla variante appaiono quindi coerenti con gli indirizzi strategici indicati in tabella, con particolare riferimento a quelli relativi alla *“Ricerca, tecnologia, produzioni industriali”* dove si legge: ***“...Integrazione nel sistema metropolitano e incentivi alla localizzazione di attività innovative e allo sviluppo di quelle già presenti ...”***.

Inoltre un altro elemento di coerenza (cfr. grassetto) è rinvenibile all'interno dell'Art. 21 - Gli insediamenti per attività produttive, dove il PTR definisce politiche e azioni volte a ***“...valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività, mettendo in evidenza le aree da privilegiare - anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali...”***. Sempre nello stesso articolo vengono poi dettate alcune direttive rivolte anche alla pianificazione comunale:

Gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire:

a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico;

b) l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta;

c) la qualità degli spazi aperti: parcheggi, interconnessioni con la rete stradale e/o ferroviaria, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante;

d) la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo;

e) la ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite. ...

Gli strumenti di pianificazione del territorio devono comunque:

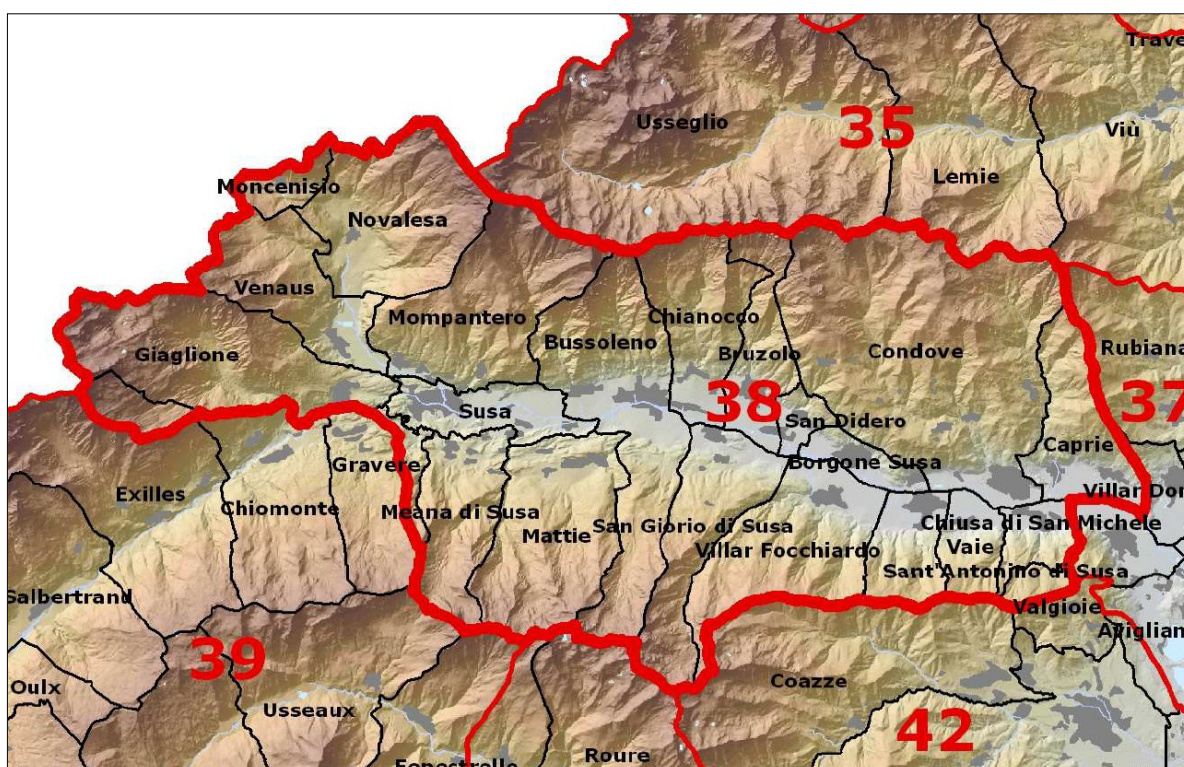
.....

b) prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati.

3.2 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con DCR n. 233 – 35836 del 03.10.2017, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. L'inquadramento strutturale regionale del paesaggio, definito con una prima indagine sui sistemi storico – culturali e sulla morfologia naturale, ha prodotto un insieme di 76 ambiti di paesaggio (AP), la cui definizione si è basata sull'evidenza degli aspetti geomorfologici, sulla presenza di ecosistemi naturali, sulla presenza di sistemi insediativi storici coerenti, sulla diffusione consolidata di modelli colturali e culturali.

Il territorio di Bussoleno è compreso nell' Ambito 38 – Bassa Valsusa.



Tratto della Valle di Susa compreso fra Sant'Ambrogio, all'imbocco della valle stessa, e Susa, con chiusura occidentale in corrispondenza del salto altimetrico causato da una soglia glaciale (Gravere), e comprende la diramazione della Val Cenischia, fino al confine di Stato con la Francia verso il colle del Moncenisio.

In particolare, l'ambito è delimitato a nord dallo spartiacque con la Val di Viù (ambito 35), collegato con il Col del Lys; a sud con la Val Chisone (ambito 40), collegata attraverso la strada del col delle Finestre, e la Val Sangone (ambito 42), collegata attraverso il Colle Braida; a ovest con l'anfiteatro morenico (ambito 37).

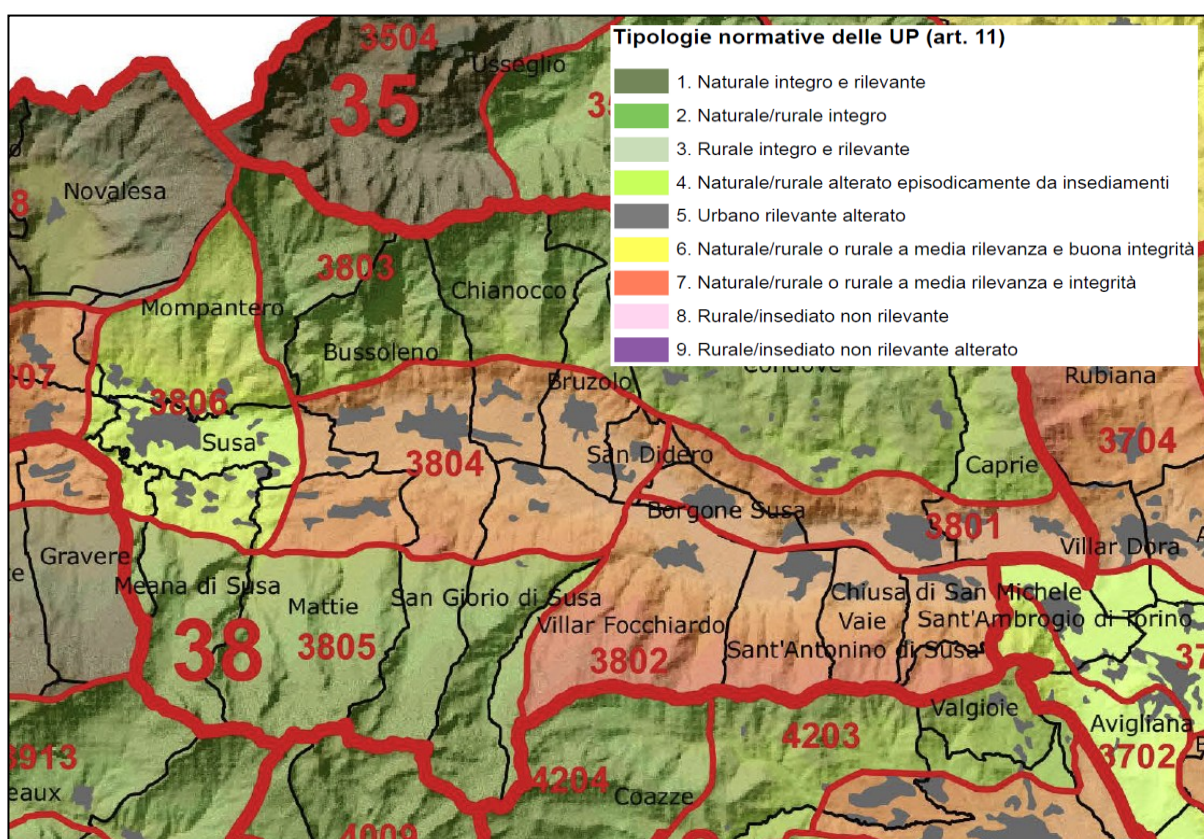
Il paesaggio è costituito da due ambienti principali, il fondovalle della Dora Riparia e i versanti montani. Si evidenzia che, a causa della morfologia glaciale, la valle fino a Susa presenta un ampio fondovalle e, proprio grazie a questa superficie pianeggiante, si sono create, fin dall'antichità, le premesse per il passaggio di importanti vie di comunicazione con due valichi transfrontalieri in quota, un tunnel autostradale e uno ferroviario, fino ai tempi attuali, in cui le infrastrutture viarie si sono sommate con crescenti impatti, ultimo fra tutti il progetto della ferrovia ad alta velocità/capacità.

I due poli principali su cui si attesta il sistema insediativo sono Avigliana e Susa, centri istituzionali storici di rango superiore, con importanti aree archeologiche antiche e

medioevali, di rilevanza paesaggistica. Sulle due sponde della Dora si sviluppano i sistemi insediativi lungo la sequenza dei due fasci di strada, tracciati tra il fondovalle e il piede dei versanti: numerose le persistenze storiche – sia architettoniche, come castelli signorili locali e centri religiosi, sia urbane, come borghi fortificati – dotate di valenza paesaggistica e ben individuabili sia dal nastro stradale attuale, sia dai versanti adiacenti

La tavola P3 del PPR – Ambiti e unità di paesaggio viene fornita una prima descrizione generale caratterizzante gli ambiti comprendenti il territorio di Bussoleno. Le sotto-unità vengono definite rispettivamente “UP caratterizzate da una consolidata relazione tra sistemi naturali con buona integrità complessiva e sistemi insediati rurali tradizionali, poco trasformati da interventi e usi innovativi, se non episodici, e semmai segnati da processi di abbandono, severi per le aree coltivate e diffusi anche per gli edificati, con incrementi del bosco e progressiva perdita di varietà e identità paesistica

In particolare, all’interno della tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio l’ambito 39 è a sua volta suddiviso in 6 unità di paesaggio (UP); di seguito sono riportate quelle che interessano il territorio in esame sono e le relative tipologie normative:



- Unità di paesaggio n. 38.03 denominata “Borgate di Condove” ed Unità di paesaggio n. 38.05 denominata “Inverso Bussoleno” appartenenti alla tipologia “2. Naturale/rurale integro”. I caratteri tipizzanti riportano la *“compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali a buona integrità e sistemi insediativi rurali tradizionali, poco trasformati da interventi e attività innovative e segnati da processi di abbandono.”*
- Unità di paesaggio n. 38.04 denominata “Bussoleno”, appartenente alla tipologia “7 – Naturale – rurale a media rilevanza ed integrità” ove si riporta la *“consolidata interazione e compresenza tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi”.*

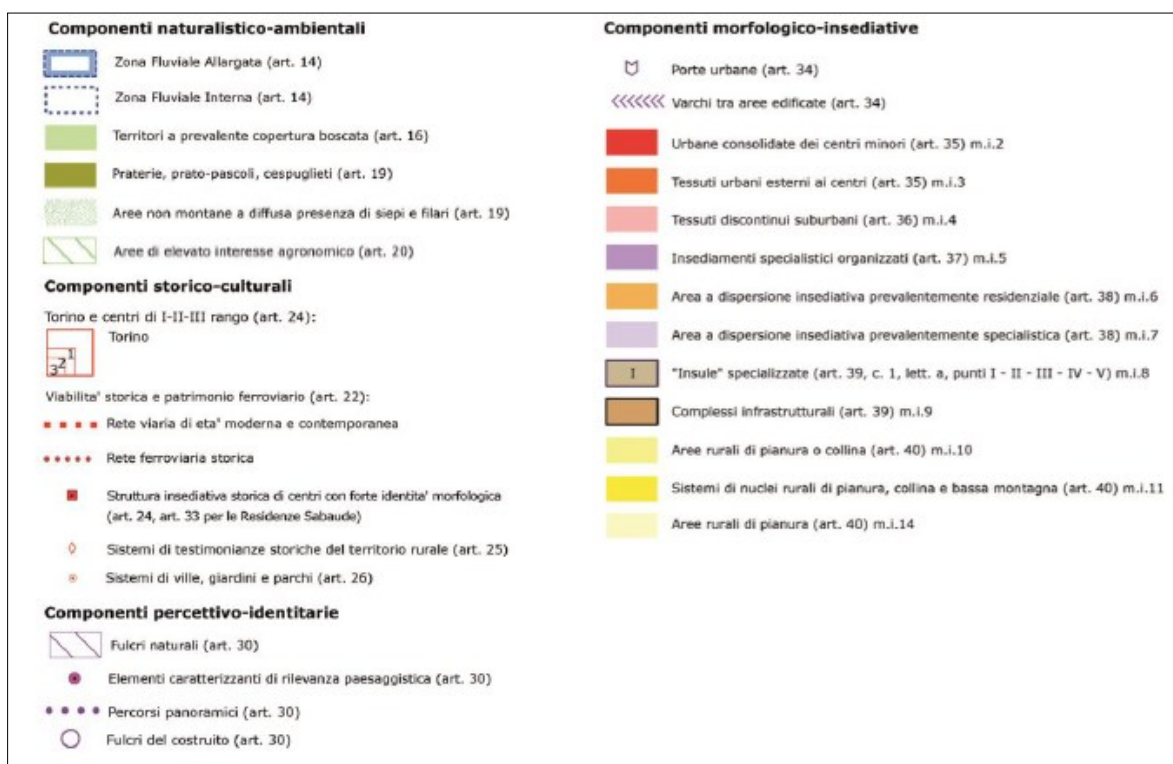
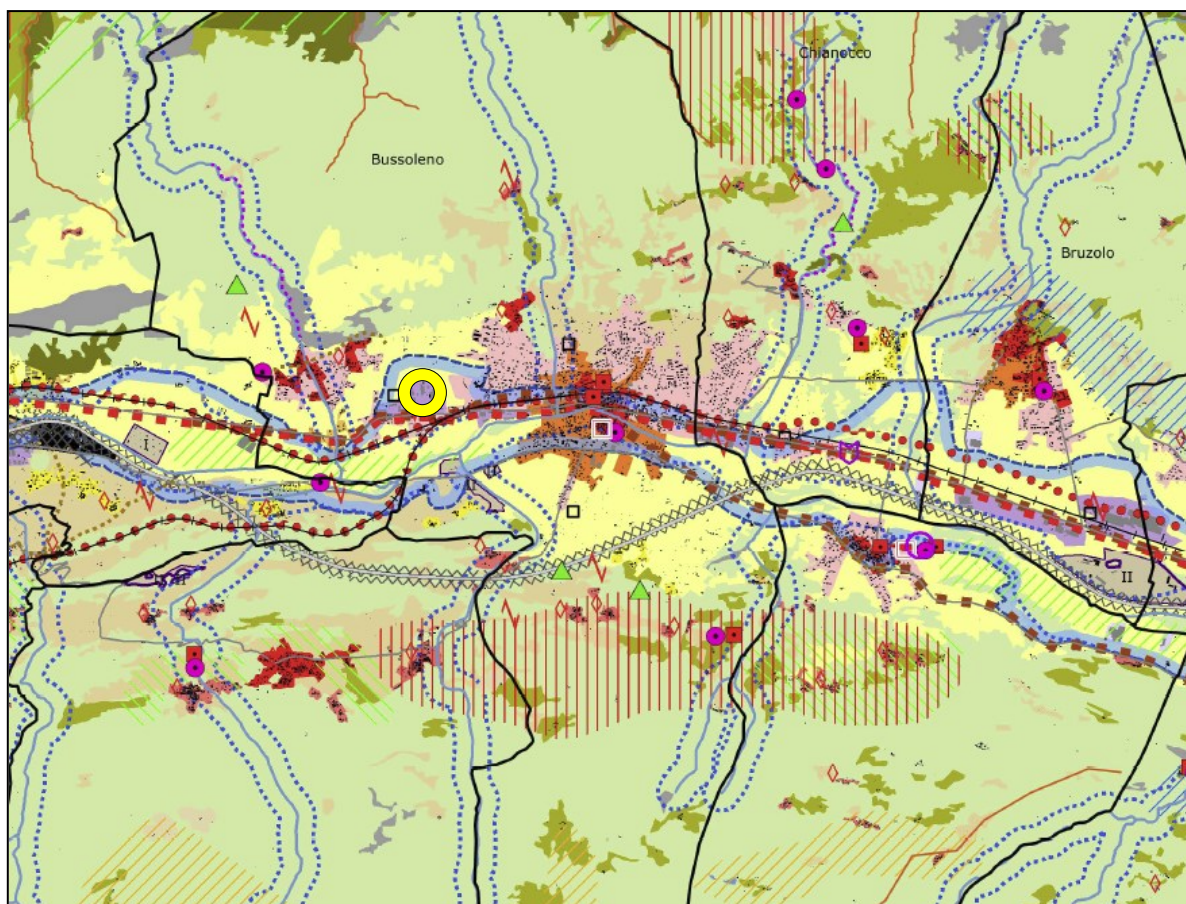
Tale definizione rimarca le caratteristiche principali del territorio comunale.

L'allegato b. delle NdA del PPR "obiettivi specifici di qualità paesaggistica" riporta una serie di obiettivi e di linee di azione per l'ambito 38:

AMBITO 38 – BASSA VAL SUSA

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Mantenimento degli ecotoni e delle radure nelle foreste, in special modo nel piano montano, e integrazione della fascia boschiva a latifoglie nell'area protetta dell'Orsiera. Salvaguardia dei massi erratici mediante adozione di strumenti specifici di tutela degli stessi e del loro intorno e azioni di valorizzazione geoturistica.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Conservazione e recupero dei castagneti da frutto secolari, soprattutto nelle aree di tradizionale coltura di varietà locali. Valorizzazione delle specie spontanee rare.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione degli aspetti di rete dei sistemi storici territoriali; conservazione integrata dei siti medievali e dei relativi contesti; valorizzazione delle opere stradali e ferroviarie storiche e delle aree industriali dismesse.
1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Contenimento dell'edificazione lungo direttrici e circonvallazioni; riqualficazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati a Chiusa S. Michele, Vaie, Bruzolo, Bussoleno, S. Didero, Caprie, S. Valeriano, Novaretto, S. Antonino e Borgone.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Promozione di incentivi per l'agricoltura montana e promozione della gestione associata del patrimonio forestale, già avviata in alcuni comuni con fondi del PSR.
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.	Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione della fascia fluviale della Dora, con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide.
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 misure di incentivazione e razionalizzazione delle attività di alpeggio; manutenzione e recupero delle borgate montane abbandonate, con individuazione di attività innovative e compatibili.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Contenimento degli insediamenti dispersi a monte dei conoidi a Condove, Villarfochiardo, Meana di Susa e S. Giorio; recupero dei centri storici della Valle Cenischia, Venaus e Novalesa.
1.8.4. Valorizzazione e rifunionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici.	Ripristino e valorizzazione culturale dei tratti di percorso storico.
1.8.5 Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)	Mitigazione di insediamenti fuori scala (insediamenti produttivi, terziari, commerciali ecc..) o tali da alterare intervalli liberi, skyline e assi fruitivi.
3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo.
1.9.3. Recupero e riqualficazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Regolamentazione delle cave attive in rapporto ai sistemi adiacenti di beni, mediante rinaturalizzazione e valorizzazione dei siti minerari storici.

La verifica di coerenza con la strumentazione sovraordinata del PPR deve confrontarsi inoltre con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute nelle NdA che trovano un diretto riferimento cartografico all'interno della Tav. P4 - taglio 9 di cui si riporta di seguito un estratto:



Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati

Il Ppr individua gli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani (m.i. 5), per i quali prescrive i seguenti obiettivi:

a. **riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;**

b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi.

L'articolo descrive una serie di direttive da applicare nell'ambito dei processi di trasformazione

territoriale che possono interessare questa tipologia di tessuto insediativo come segue:

- a *sono ammissibili interventi di riuso, completamento ed ampliamento in misura non eccedente al 10% della superficie preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:*
 - I. *siano ricompresi in progetti e programmi organicamente estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;*
 - II. *rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato ad una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali ed al contenimento/mitigazione degli impatti;*
 - b *eventuali nuove aree per insediamenti specialistici, possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate, prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:*
 - I. *non interferiscano significativamente con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche;*
 - II. *non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture, comunque non determinino incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;*
- II. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.*

L'area in variante si trova all' interno degli “gli insediamenti specialistici organizzati” come anche previsto dal PRG. In particolare, rispetto a questa tipologia si rinvencono una serie di elementi di coerenza con particolare riferimento alla possibilità di ampliamenti delle dotazioni urbanistiche esistenti o previste e rispetto alla rete ecologica presente che, come analizzato in precedenza, non rinviene sull'area particolari elementi di valore ambientale utili alla funzionalità della rete stessa.

Il Piano ha infine mosaicato nella Tavola P2 - Beni Paesaggistici - il sistema complessivo dei beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Con riferimento al territorio di Bussoleno sono individuati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del Codice i seguenti beni paesaggistici:

- Torrente Dora Riparia
- Rio di Rocciamelone (Rio Comba)
- Rio Moletta

Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c):

- Territori coperti da foreste e da boschi

Ed inoltre ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h)

- Zone gravate da usi civici

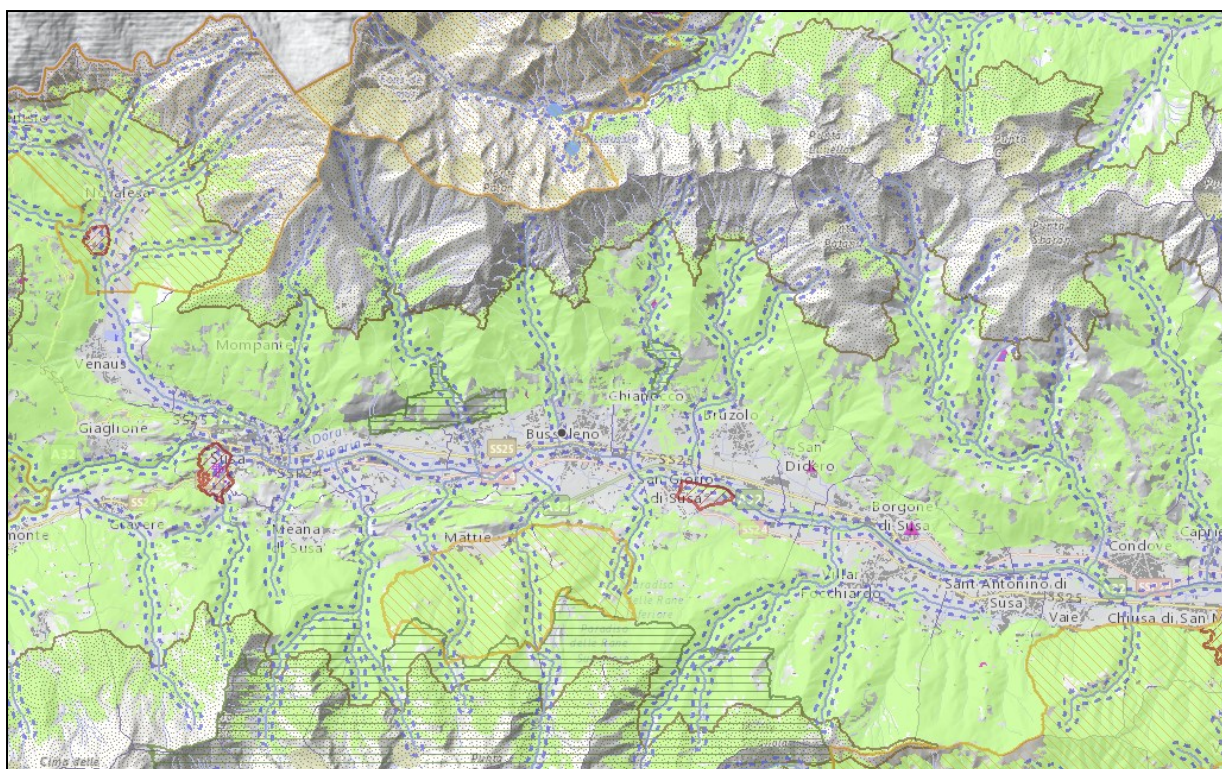


Tavola P2 - Beni Paesaggistici - estratto

In attesa dell'adeguamento, secondo l'articolo 46, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ogni variante apportata allo strumento urbanistico deve essere coerente con le previsioni del PPR stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.

La verifica di coerenza deve valutare che la variante allo strumento urbanistico vigente (nel caso in esame Variante Parziale al PRGC ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i) rispetti le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del PPR.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
	<i>Nelle aree di interesse della variante non sono presenti beni ex articoli 136 e 157 del Codice.</i>
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna della Tav. P2; vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne dall'area montana sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali); ghiacciai, rocce e macereti (tema areale). Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 14. Sistema idrografico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").	
Direttive comma 8 All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: - verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino; - nelle zone fluviali "interne" prevedono: - il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; - il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; - azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; - il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; - che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; - che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; - nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42	L'area rientra nella zona fluviale allargata (torrente Dora Riparia) ma l'intervento consiste semplicemente nel riconoscimento di destinazione terziario – artigianale ai fabbricati già classificati a servizi, con finalità di un loro recupero, in conformità a quanto previsto al comma 8 lettera b IV del presente articolo

Articolo 15. Laghi e territori contermini	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2). Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative). Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali). Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4). Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
Nella Tav. P5 sono rappresentati: aree protette (tema areale costituito da 116 elementi); aree contigue; SIC (tema areale che contiene 128 elementi); ZPS (tema areale costituito da 51 elementi) zone naturali di salvaguardia; corridoi ecologici; ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi. Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Nella Tav. P4 sono rappresentate: praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura);	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate: - le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav. P4 è rappresentata: rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate: - zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi). Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 24. Centri e nuclei storici	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica); struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema costituito da 544 elementi localizzati in montagna); - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore e sulla collina di Torino); - luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi). Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 28. Poli della religiosità	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi); - percorsi panoramici (tema lineare); - assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude); - fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi); - fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea); - profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea); - elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia). Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

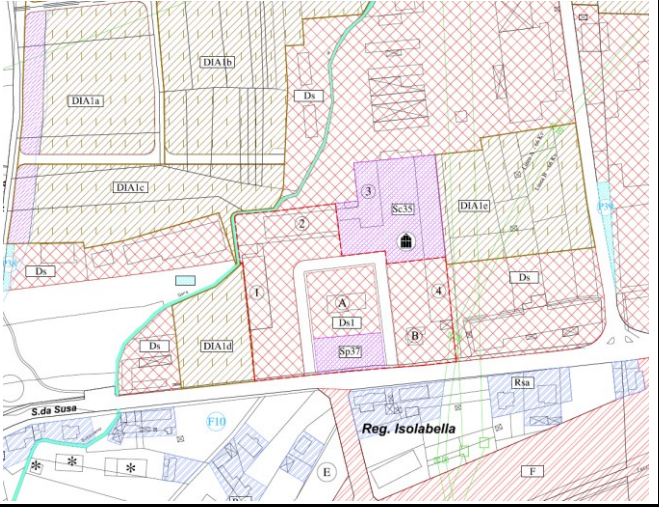
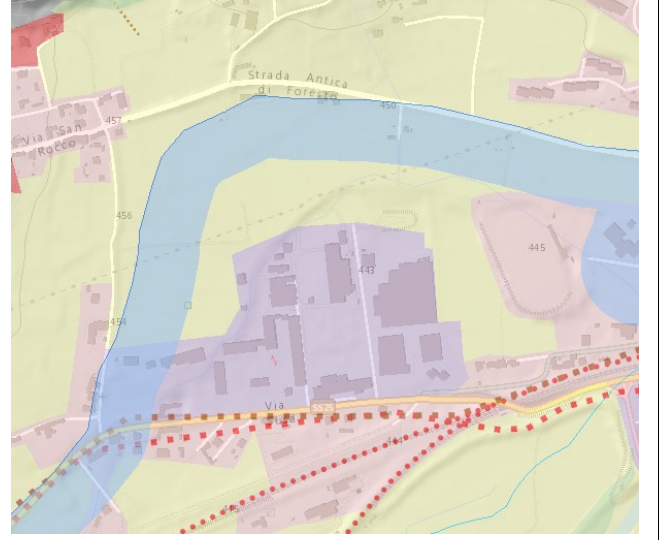
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree sommitali costituenti fondali e skyline (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (tema areale); - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche - tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte); - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali (tema areale situato lungo i corpi idrici principali); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (tema areale).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.	
SITI UNESCO Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco: - Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5); - Sacri Monti (Tavv. P4 e P5); - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6); - Siti palafitticoli (Tav. P5).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
USI CIVICI Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'Art. 142 lett. H. del D.lgs. 42/2004 (Tav.P2)	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40 sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr Nella Tav. P4 sono rappresentati anche porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i>	
	Le previsioni di variante interessano gli ambiti di cui al presente articolo, ma sono coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 4 lettere a) e comma 5 del Art. 37, nella cui la componente paesaggistica l'area ricade
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i>	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
<i>m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio. m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze). Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche.)</i>	
	Gli argomenti della Variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
<i>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito dalle zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</i>	
	Gli argomenti della Variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati: - elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada); - elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).</i>	
	L'opera in Variante non interessa gli ambiti di cui al presente articolo
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
<i>Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione</i>	
	L'opera in Variante non interessa gli ambiti di cui al presente articolo. In particolare, i contenuti della Variante non alterano la funzionalità ecologica dei luoghi né l'assetto paesaggistico e culturale.

AREA OGGETTO DI VARIANTE

Descrizione dell'area: *Riclassificazione di lotto posto lungo la via Susa con immobili di proprietà comunale da servizi di interesse collettivo ad area produttiva – commerciale*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	Art. 14 - Sistema idrografico - Zona fluviale interna Art. 37 - Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
La modifica riguarda la riclassificazione di lotto posto lungo la via Susa con immobili di proprietà comunale da servizi di interesse collettivo ad area produttiva – commerciale, con specifiche prescrizioni urbanistiche e di mitigazione ambientale introdotte dalla Variante 10	
CONCLUSIONI	
Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante 10 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 8 lettera b) punto V dell'Art. 14 ed il comma 4 lettere a) e comma 5 dell'Art. 37, nella cui componente paesaggistica l'area ricade.	

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Come già analizzato per ogni singolo articolo, in seguito al raffronto tra le Norme di Attuazione del PPR e le singole previsioni della Variante 10, che interessano gli Articoli:

- Art. 14 Sistema idrografico - zona fluviale allargata

Le previsioni della Variante parziale 10 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 8 lettera b) punto V dell'Art. 14

- Art. 37 Insediamenti specialistici organizzati - (m.i.5)

L'area oggetto di variante è individuata dal PPR tra gli insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). La variante risulta coerente con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 4 lettere a) e comma 5 dell'Art. 37

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi puntuale effettuata per ogni singola area, ed a quanto valutato al punto precedente, si dichiara che le previsioni della Variante Parziale n. 10, in particolare in riguardo agli indirizzi e le direttive contenuti negli Articoli:

- Art. 14 - Sistema idrografico - zona fluviale allargata
- Art. 37 – Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)

sono coerenti con il dettato normativo del Ppr.

In conclusione, per l'ambito normativo interessato dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Nello specifico l'area in variante si trova all'interno degli "gli insediamenti specialistici organizzati" come anche previsto dal PRG. In particolare, rispetto a questa tipologia si rinvencono una serie di elementi di coerenza con particolare riferimento alla possibilità di ampliamenti delle dotazioni urbanistiche esistenti o previste e rispetto alla rete ecologica presente che, come analizzato in precedenza, non rinviene sull'area particolari elementi di valore ambientale utili alla funzionalità della rete stessa

3.3 COERENZA CON IL PTCP² APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 121-29759 del 21 luglio 2011

Con delibera n. 121-29759 del 21 luglio 2011, la Regione Piemonte ha approvato la Variante al Piano territoriale di coordinamento provinciale - PTC2. Il PTC2 individua n. 26 Ambiti di approfondimento sovracomunale (AAS) che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche definite dal PTC2 a scala sovracomunale (cfr. 1.1.1, TAV- 2.1, art. 9 delle NdA). Gli AAS sono le sedi di confronto ed approfondimento di “area vasta” utili per:

- Condividere e sviluppare politiche di potenziamento della distribuzione policentrica e reticolare;
- Superare i limiti di separatezza delle politiche urbanistiche locali;
- Ricercare la coerenza reciproca delle diverse pianificazioni locali

Il PTC2 persegue i seguenti obiettivi, che costituiscono le direttrici fondamentali dell'azione dell'attuale Città Metropolitana nell'attuazione del Piano:

- a) contenimento dell'uso del suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali
- b) sviluppo socioeconomico e policentrismo
- c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita
- d) tutela, valorizzazione e aumento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- e) completamento e innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali.

Il PTCP delinea alcuni nuovi indirizzi generali di assetto del territorio ed in particolare:

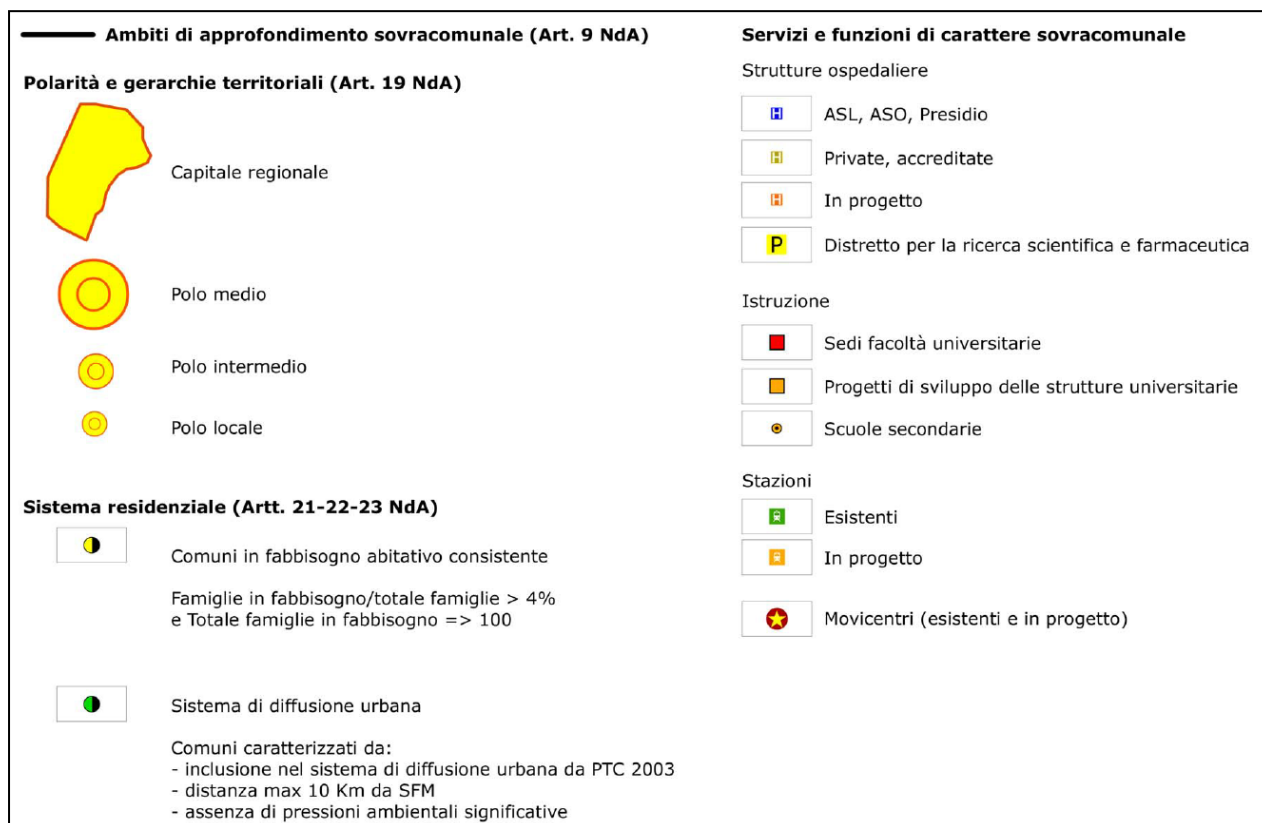
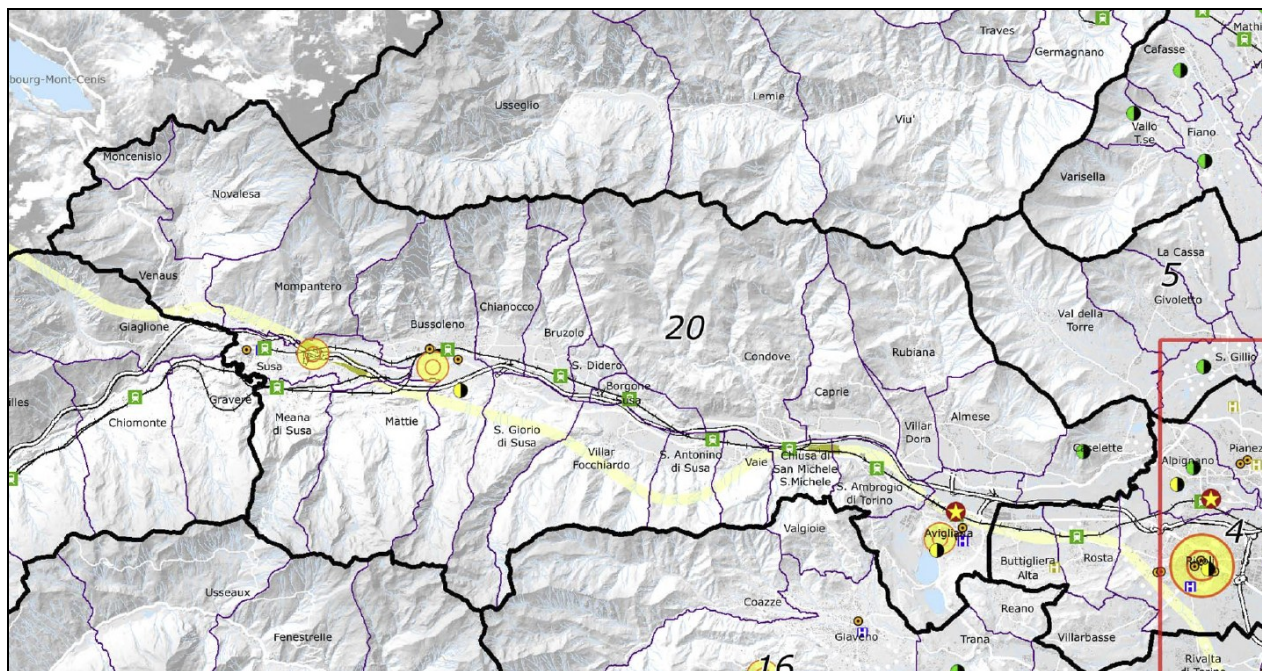
- le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;
- le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.

Di seguito vengono riportati gli estratti degli elaborati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP2, attualmente in fase di elaborazione definitiva. Tra gli obiettivi principali del Piano, agli articoli 14 e 15, viene individuato il “...*contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, privilegiano gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde...*”. A tale fine:

- si promuovono i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;
- si prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;
- si disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;
- si escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;
- si persegue l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;

- si disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica.

Bussoleno ricade nell'Ambito 20 Bassa Valsusa e Val Chisone con i comuni di Almesse, Avigliana, Borgone di Susa, Bruzolo, Caprie, Caselette, Chianocco, Chiusa San Michele, Condove, Mattie, Mompantero, Moncenisio, Meana di Susa, Novalesa, Rubiana, San Giorio di Susa, Sant'Antonino di Susa, Sant'Ambrogio di Torino, San Didero, Susa, Venaus, Villar Focchiardo, Villar Dora, Vaie.



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

Le Norme di Attuazione del PTC 2 così recitano:

Art. 19 Polarità e gerarchie territoriali (Direttiva).

“1. La gerarchia dei centri urbani, definita secondo soglie di popolazione gravitante e di servizi, è riportata nella tavola n. 2.1 con le individuazioni così definite:

a) I centri “Capitale regionale”; nella Provincia è presente con tali caratteristiche solamente il Comune di Torino;

b) Sono individuati i centri “medi” come poli dell’armatura urbana che dispongono di una diversificata offerta di servizi interurbani, a maggior raggio di influenza; appartengono a questo livello i Comuni di Carmagnola, Chieri, Chivasso, Cirie’, Grugliasco, Ivrea, Moncalieri, Orbassano, Pinerolo, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale;

c) Sono individuati i centri “intermedi” come poli dell’armatura urbana che dispongono di una offerta diversificata di servizi e con un raggio di influenza relativo prevalentemente all’Area Metropolitana Torinese. Appartengono a questo livello i Comuni di Avigliana, Bussoleno, Caselle Torinese, Collegno, Cuorgne’, Giaveno, Leini’, Nichelino, Rivarolo Canavese, San Mauro Torinese, Susa;

d) Completano il sistema gerarchico i centri “locali” che dispongono di un’offerta diversificata di servizi come sopra ma con raggio d’influenza prevalente verso l’AMT e sono i Comuni di Bollengo, Caluso, Carignano, Castellamonte, Lanzo Torinese, Luserna S. Giovanni, Oulx, Perosa Argentina, Poirino, Pont Canavese, San Maurizio Canavese, Settimo Vittone, Strambino, Torre Pellice, Vico Canavese;

2. I PRGC dei Comuni facenti parte dei quattro livelli di gerarchia urbana individuati dal PTC2, indipendentemente dalla loro capacità insediativa, verificano la necessità di prevedere in aggiunta agli standard urbanistici di livello comunale, servizi sociali e attrezzature pubbliche di interesse generale definiti e quantificati in accordo con gli altri Comuni del sub ambito.”

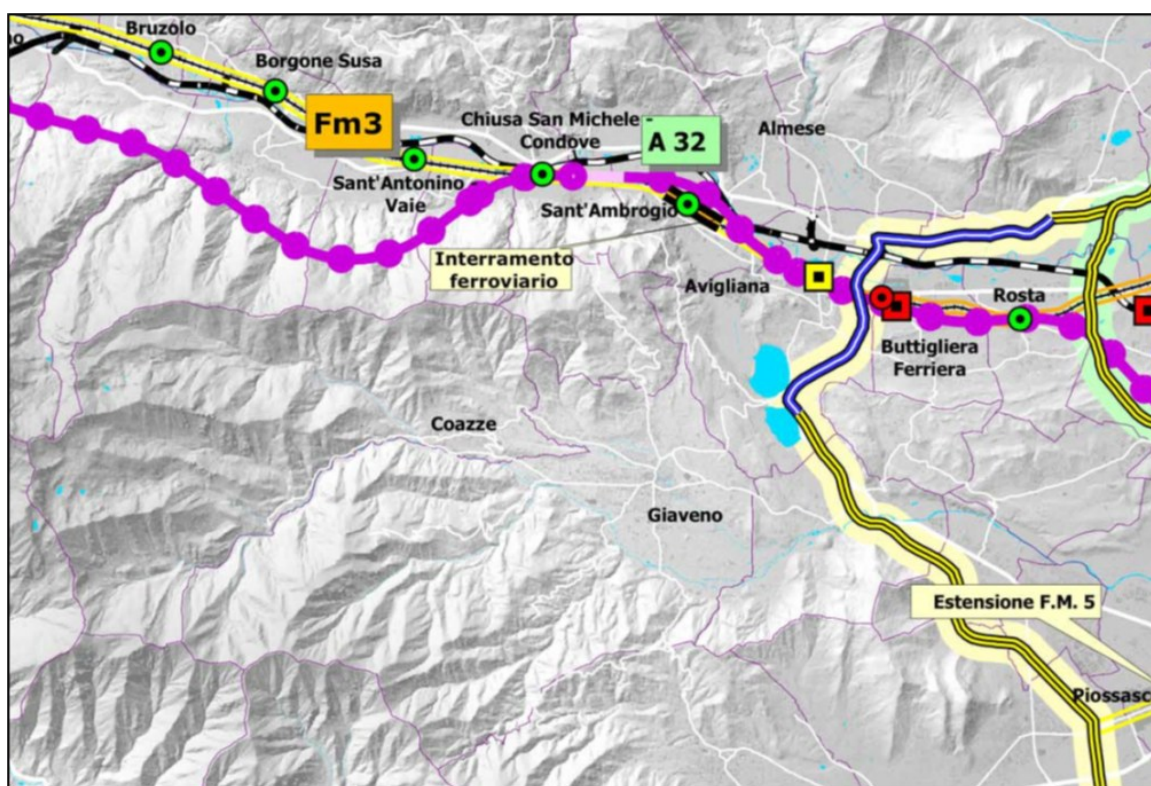
Dal punto di vista dell’inquadramento generale, relativamente alle connotazioni del PTCP 2 il comune di Bussoleno è individuato tra i centri “intermedi” ovvero *“poli dell’armatura urbana che dispongono di una offerta diversificata di servizi e con un raggio di influenza relativo prevalentemente all’Area Metropolitana Torinese”* e quindi rientra tra i livelli di gerarchia territoriale di tipo C ai sensi dell’art 19 delle NdA; appartiene al “sistema di diffusione urbana” provinciale (Art. 22 NdA); non è individuato tra i comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale ai sensi dell’art. 23 delle N.d.A. del PTC2; non presenta Ambiti produttivi di I o II livello, così come definiti dagli artt. 24 e 25 delle NdA. Il comune è individuato come ‘centro storico di Tipo C di media rilevanza’, ai sensi dell’art. 20 delle N.d.A. del PTC2

Il PTC2 all’articolo 8 prevede alcune misure di salvaguardia. Tra queste il corridoio relativo alla linea Torino-Lione, alla tangenziale est e corso Marche, per i quali individua una fascia di diversa ampiezza al fine di non pregiudicare la fattibilità delle opere previste, prevedendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 8 Misure di salvaguardia e loro applicazione (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti).

- 1. Ai fini dell’applicazione dei disposti dell’articolo 8, comma 2, della L.R. 5.12.1977, n. 56, e conseguentemente dell’articolo 58 (“misure di salvaguardia”) della legge medesima, l’adozione del PTC2 avviene attraverso la deliberazione del Consiglio Provinciale di cui al quarto periodo del comma 2 dell’articolo 7 della L.R. n. 56 del 1977 sovra citata.*
- 2. Il PTC2 definisce due progetti strategici di scala sovra provinciale, relativamente ai quali trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla legislazione statale e regionale:*

- a) Corridoio e ambito del sistema infrastrutturale di C.so Marche, di cui alla tav. 4.4.3;
 - b) Tangenziale Est, di cui alla tav. 4.4.2.
3. L'effettiva applicazione delle misure di salvaguardia all'ambito di C.so Marche e di Tangenziale Est è disciplinata dalle disposizioni dei successivi articoli 39 e 40.
 4. Il PTC2 recepisce il tracciato della Nuova Linea Ferroviaria Torino Lione di cui al Progetto Preliminare presentato alla CIG (Commissione Intergovernativa Italia - Francia) per la tratta internazionale ed al Progetto Preliminare presentato per la tratta nazionale ai fini dell'approvazione ai sensi del D.lgs. 163/2006 e s.m.i.; nel corridoio individuato nella documentazione dei progetti relativi alle due tratte dell'infrastruttura, riportato nella tavola 4.4.1, operano le misure di tutela di cui all'art. 39 comma 3.
 5. Divenuta efficace la Deliberazione CIPE di approvazione dei progetti preliminari di tali opere infrastrutturali, si applicano le misure previste dall'art. 165, comma 7 del Dlgs. 163/2006 s.m.i. nel corridoio individuato definitivamente nella documentazione dei progetti approvati con le relative Deliberazioni CIPE e decadono pertanto le misure di tutela di cui al presente articolo



Tav. 4.1 - Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità

L'oggetto di variante non interferisce con tali zone di salvaguardia e pertanto le previsioni possono essere attuate in coerenza con i progetti infrastrutturali del PTCP di Torino.

Art. 24 Settore produttivo artigianale e industriale

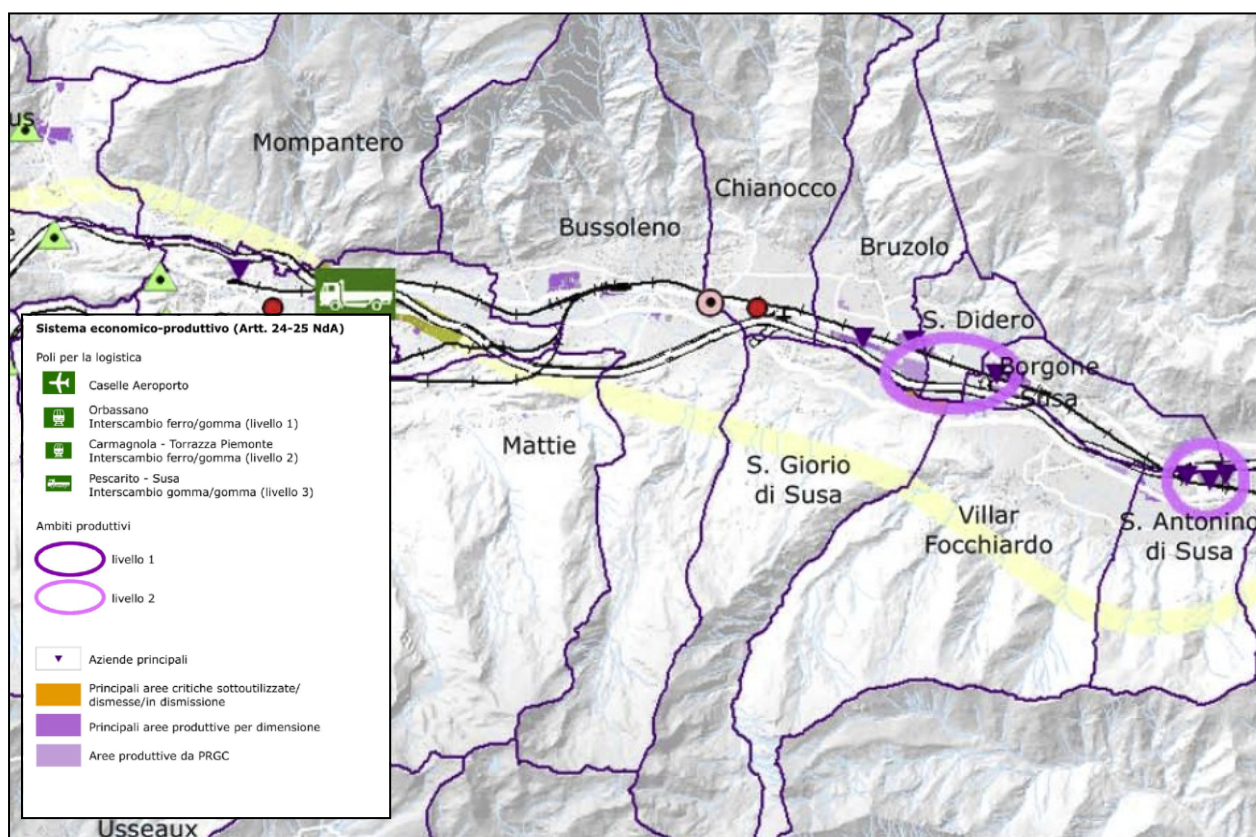
1. Gli obiettivi primari perseguiti dal PTC2 in materia di sistema economico sono:
 - a) favorire lo sviluppo socioeconomico del territorio;
 - b) contenere la crescita di consumo di suolo e risorse naturali;
 - c) ridurre le pressioni ambientali e raggiungere una buona qualità edilizia ed urbanistica;
2. Obiettivi specifici del PTC2 sono:
 - a) rafforzare il posizionamento competitivo dei territori, riequilibrando il rapporto Capoluogo

territori esterni, limitando i fenomeni di desertificazione economica dei territori montani e marginali, riducendo la frammentazione territoriale, e valorizzando le identità locali;

- b) creare un contesto favorevole e coerente allo sviluppo delle attività produttive, anche attraverso la capitalizzazione del sapere;*
- c) supportare la transizione ad un sistema multipolare, diversificato, specializzato;*
- d) supportare la realizzazione di aree produttive ecoefficienti, di elevato livello qualitativo sia per quanto attiene alla localizzazione e alla dimensione, sia per l'infrastrutturazione, sia per il contenimento delle pressioni sull'ambiente;*
- e) ridurre le conflittualità sul territorio.*

.....
3. *La Provincia promuove:*

- a) il recupero e il riuso delle aree e delle strutture produttive esistenti, inutilizzate o sottoutilizzate, con interventi e modalità anche di esercizio dell'attività, idonee a perseguire anche in tal caso l'elevato livello qualitativo dell'offerta di cui alla successiva lettera b);*
- b) la formazione e attuazione di aree produttive realizzate secondo i criteri delle Aree produttive ecologicamente attrezzate, preferibilmente di livello intercomunale;*
- c) l'interconnessione dei sistemi produttivi, attraverso l'infrastrutturazione materiale ed immateriale;*
- d) politiche di concentrazione dell'offerta industriale;*
- e) la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive;*
- f) il sostegno della presenza produttiva utilmente localizzata in aree disagiate;*
- g) il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi e per le attività economiche in generale;*
- h) il principio della perequazione territoriale. A tal fine la Provincia promuove processi di concertazione e copianificazione, e la formulazione di accordi intercomunali ed interprovinciali, da attuare in via preferenziale all'interno degli Ambiti di approfondimento sovracomunali.*



Tav. 2.2 - Sistema insediativo: attività economico-produttive

- 4. *Le prescrizioni, direttive ed indirizzi del PTC2, costituiscono riferimento anche per l'individuazione delle aree produttive in variante agli strumenti urbanistici vigenti approvate ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i. (c.d. "sportello unico"); in tal caso, alle conferenze dei servizi convocate per esprimersi sull'opportunità di procedere alla variante, partecipano la Regione e la Provincia.*

5. *Per il raggiungimento dei propri obiettivi il PTC2 nella tavola n. 2.2 individua:*
- a) *Ambiti produttivi di I livello. Ambiti strategici caratterizzate da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale.*
 - b) *Ambiti produttivi di II livello. Ambiti caratterizzati da presenze produttive significative o che rappresentano forme di presidio, in aree a vocazione ancora manifatturiera e industriale, ma su cui è complesso, per ragioni territoriali, economiche, ambientali e sociali, favorire ulteriori processi di crescita e concentrazione.*

.....

8. *(Direttiva) Le attività artigianali di servizio alle funzioni residenziali, di carattere non nocivo e molesto, con superficie al disotto dei 500 mq di Sul (Superficie utile lorda), sono comunque ammesse all'interno dei contesti residenziali. Tali attività devono essere realizzate nel rispetto dei criteri di cui al successivo articolo 25, comma 4.*
9. *(Prescrizioni che esigono attuazione) I PRG e le loro varianti devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PTC2 di cui a i commi precedenti ed in particolare devono porsi l'obiettivo prioritario di limitare il consumo di suolo a fini produttivi, attraverso la concentrazione dell'offerta di aree e la ristrutturazione delle aree esistenti anche incentivando operazioni di rilocalizzazione di impianti isolati.*
10. *(Prescrizioni che esigono attuazione) Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti.*

La presente variante, in merito al sistema delle attività produttivo-artigianali e commerciali, cerca di massimizzare le opportunità insediative già presenti sul territorio, favorendo il riuso delle aree e strutture esistenti o sottoutilizzate con gli opportuni interventi a livello normativo e cartografico in modo da recepire all'interno del piano le necessità riscontrate dai diversi operatori economici interessati.

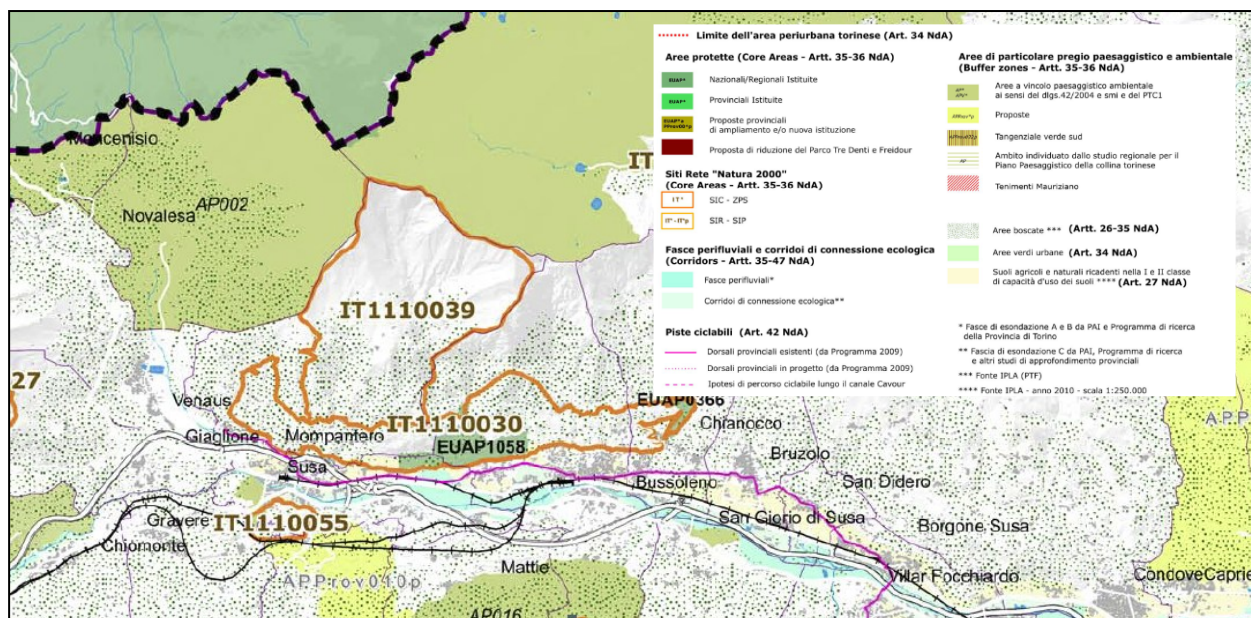
Art. 35 Rete ecologica provinciale.

1. *Il PTC2, nell'assumere come principio il contenimento del consumo di suolo, individua la Rete ecologica provinciale tra gli strumenti per il conseguimento di tale obiettivo.*
2. *La rete ecologica provinciale è una rete multifunzionale che integra le esigenze di perseguimento di obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica e turistico-ricreativa in modo non conflittuale, e che si pone come scopo il mantenimento e l'incremento della biodiversità in contrasto alla crescente infrastrutturazione del territorio.*
3. *La tavola n. 3.1 "Il sistema del verde e delle aree libere" rappresenta le seguenti componenti, che concorrono alla costituzione della Rete ecologica provinciale:*
- a) *Aree protette e Siti della Rete Natura 2000 (nodi o core areas), quali aree a massima naturalità e biodiversità, con presenza di habitat di interesse comunitario di cui alle Direttive Comunitarie Habitat e Uccelli riconosciuti a livello nazionale: SIC e ZPS definiti ai sensi della legislazione regionale; Siti di importanza regionale (SIR) e provinciale (SIP) quali individuati nell'Allegato 3 del presente Piano (Sistema del verde e delle aree libere);*
 - b) *Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (corridors) di cui all'art. 47 delle presenti NdA;*
 - c) *Aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico (buffer zones), che comprendono aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, e ulteriori aree individuate nell'Allegato 3 del presente Piano (Sistema del verde e delle aree libere), in quanto ancora dotate di caratteristiche di buona naturalità, comunque orientate a proteggere i nodi della rete da effetti perturbativi nelle aree di più elevata matrice antropica; Aree ad elevata protezione di cui all'Art. 23 comma 1 lettera d) e comma 2, del PTA;*

d) Aree boscate di cui all'art. 26 delle presenti NdA;

e) zone umide (paludi, acquitrini, torbiere oppure bacini, naturali o artificiali, permanenti o temporanei, con acqua stagnante o corrente, dolce, salmastra e salata) (Stepping stones) come definite dalla Convenzione di Ramsar¹ ed individuate dall'attività di censimento regionale.

4. (Indirizzi) Il Sistema del verde provinciale individua una prima ipotesi di Rete ecologica provinciale: la Provincia aggiorna, integra e approfondisce i contenuti della tav. n. 3.1 di Piano anche in coerenza con la Carta della Natura di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i., e predispone specifiche "Linee guida per il sistema del verde", nell'ambito dei lavori dei tavoli intersettoriali di approfondimento previsti dal Piano strategico per la sostenibilità provinciale.



Tav. 3.1 - Sistema del verde e delle aree libere

5. Il PTC2 promuove lo sviluppo della rete ecologica provinciale, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

a) Salvaguardare e promuovere la biodiversità anche attraverso la creazione di nuovi spazi naturali finalizzati ad arricchire le risorse naturali ed economiche del territorio;

b) salvaguardare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali di pianura e di fondovalle, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio e la connessione ecologica tra pianura, collina e montagna;

c) promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;

d) rafforzare la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua e dei canali, delle fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica, all'interno delle quali devono essere garantite in modo unitario ed equilibrato: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica;

e) promuovere la riqualificazione ecologica e paesaggistica del territorio attraverso la previsione di idonee mitigazioni e compensazioni (fasce boscate tampone, filari, siepi e sistemi lineari di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona, tetti e facciate verdi, parcheggi inerbiti, ecc.) secondo il concetto dell'invarianza idraulica da associare alle nuove strutture insediative a carattere economico-produttivo, tecnologico o di servizio, comprese le centrali per la produzione energetica, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica, ricucitura delle fasce riparie e miglioramento delle condizioni fluviali;

f) promuovere il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;

g) *promuovere la creazione delle reti ecologiche anche attraverso la sperimentazione di misure di intervento normativo e di incentivi, il coordinamento della pianificazione ai diversi livelli istituzionali, il coordinamento tra politiche di settore degli Enti competenti;*

h) *preservare le aree umide esistenti in quanto serbatoi di biodiversità vegetale, animale ed ecosistemica, valorizzando la loro presenza sul territorio anche a fini didattici e di ricerca; aumentare le potenzialità trofiche del territorio per la fauna selvatica; aumentare la biodiversità in aree montane;*

i) *promuovere il miglioramento del paesaggio, attraverso la creazione di percorsi a basso impatto ambientale (sentieri e piste ciclabili) che consentano di attraversare il territorio e al contempo di fruire delle risorse ambientali-paesaggistiche (boschi, siepi, filari, ecc.) e storico-culturali (beni architettonici, luoghi della memoria, etc.).*

6. (Direttive) *Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti:*

a) *recepiscono gli elementi della Rete ecologica provinciale di cui alla tavola 3.1 "Il sistema del verde e delle aree libere" e definiscono le modalità specifiche di intervento all'interno delle aree di cui al comma 3, anche tenuto conto delle Linee guida per il sistema del verde che verranno predisposte in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 5, privilegiando una destinazione naturalistica per le aree di proprietà pubblica ricadenti all'interno della Rete Ecologica;*

b) *contribuiscono alla realizzazione della Rete ecologica provinciale anche attraverso lo strumento della perequazione urbanistica con priorità per la salvaguardia per gli ambiti fluviali e delle aree demaniali;*

c) *progettano la Rete ecologica di livello locale, individuando eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale, compresa l'individuazione cartografica delle aree umide esistenti, di qualsiasi dimensione, secondo le indicazioni tecniche che saranno definite nelle Linee guida per il sistema del verde;*

.....

7. (Direttive) *Ai fini della realizzazione e valorizzazione della Rete ecologica provinciale:*

.....

c) *nelle aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico fatte salve le prescrizioni delle norme di legge nazionali e regionali vigenti in materia, comprese quelle del PPR adottato e dei Piani d'Area vigenti, è vietata l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati. Qualora l'eliminazione non sia evitabile per comprovati motivi di pubblico interesse, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito della medesima area, secondo le modalità tecniche definite nelle Linee Guida di cui al comma 4 dell'art. 34.*

.....

Nel territorio di Bussoleno il Piano individua Il Parco dell'Orsiera Rocciavrè, e la Riserva naturale dell'Orrido di Foresto, tra le "Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale - Buffer Zones" aree boscate di cui agli artt. 26-35 delle relative NdA, nonché 'Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica' di cui all'art. 47 delle NdA del PTC2. **La Variante non incide direttamente su tali ambiti.**

La semplice modifica di destinazione prevista dalla variante all'interno di zone normative già esistenti non incide in modo diretto sulle direttive ed indicazioni fornite dagli articoli contenuti nel PTCP². Pur tenendo conto della marginalità delle previsioni in essa contenute, la Variante appare conforme agli obiettivi generali enunciati all'art. 14 delle N.d'A precedentemente citate.

In ogni caso si ritrovano elementi di coerenza in ordine alla logica di densificazione perseguita dalla variante stessa, la quale persegue l'obiettivo

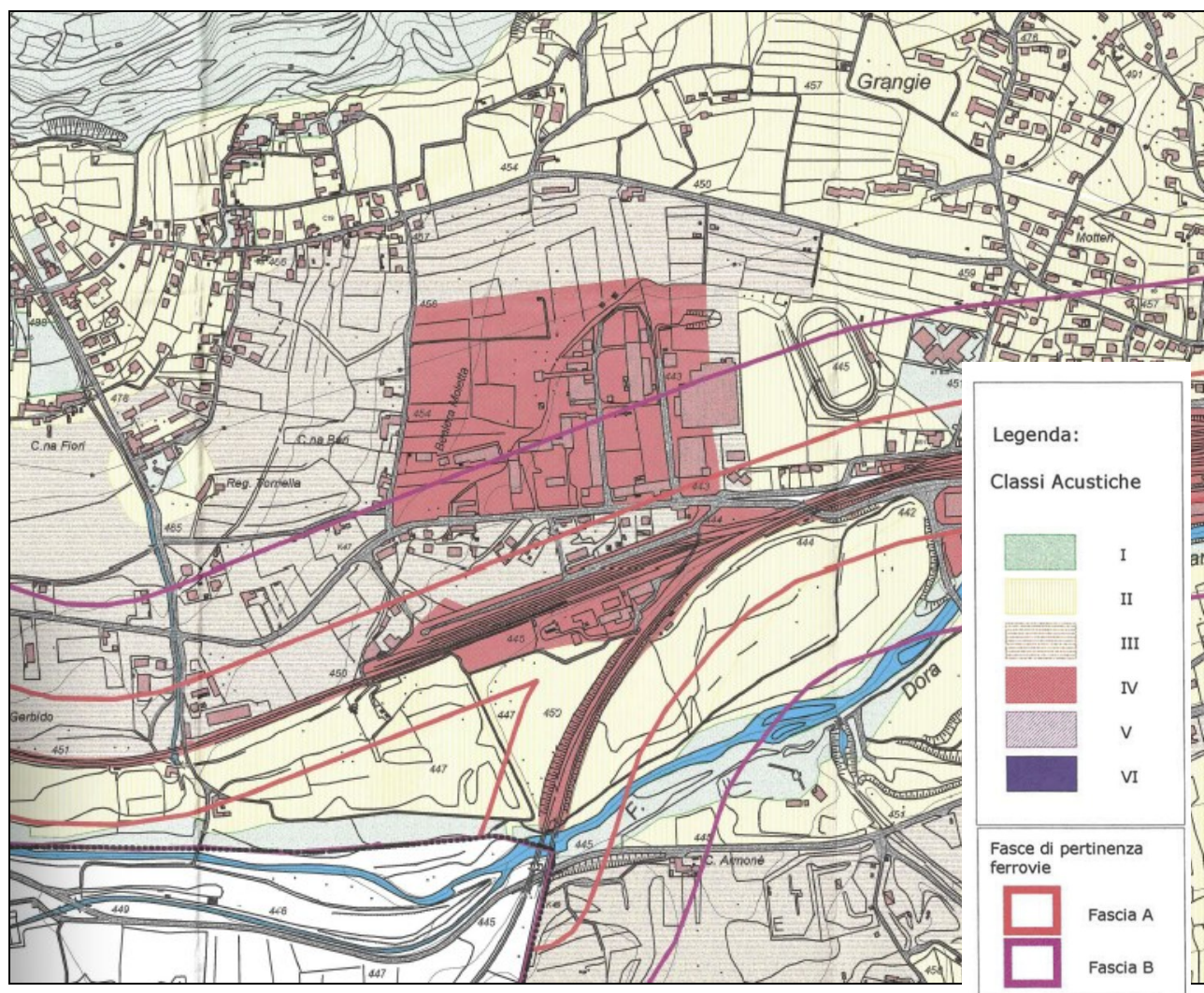
primario di razionale utilizzo di aree già oggetto di pianificazione, evitando e nuove occupazioni di suolo ancora libero.

In conclusione, l'ambito interessato dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza anche con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del PTCP2 con particolare riferimento alle strategie volte alle azioni di compattamento del tessuto edificato evitando fenomeni di sprawling, nonché la valorizzazione delle attività economiche presenti sul territorio comunale

4 COMPATIBILITÀ CON I PIANI DI SETTORE

6.1 IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Il Comune di Bussoleno è dotato di un proprio Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, approvato con DCC n. 18 del 20/04/2004 redatto ai sensi dell'articolo 6 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 *“Legge quadro sull'inquinamento acustico”* e relativi decreti attuativi, dell'articolo 5 della Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52 *“Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico”* nonché del DPCM del 5 dicembre 1997 *“Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*. Il relativo regolamento disciplina la gestione delle competenze del Comune di Bussoleno in materia di inquinamento acustico.



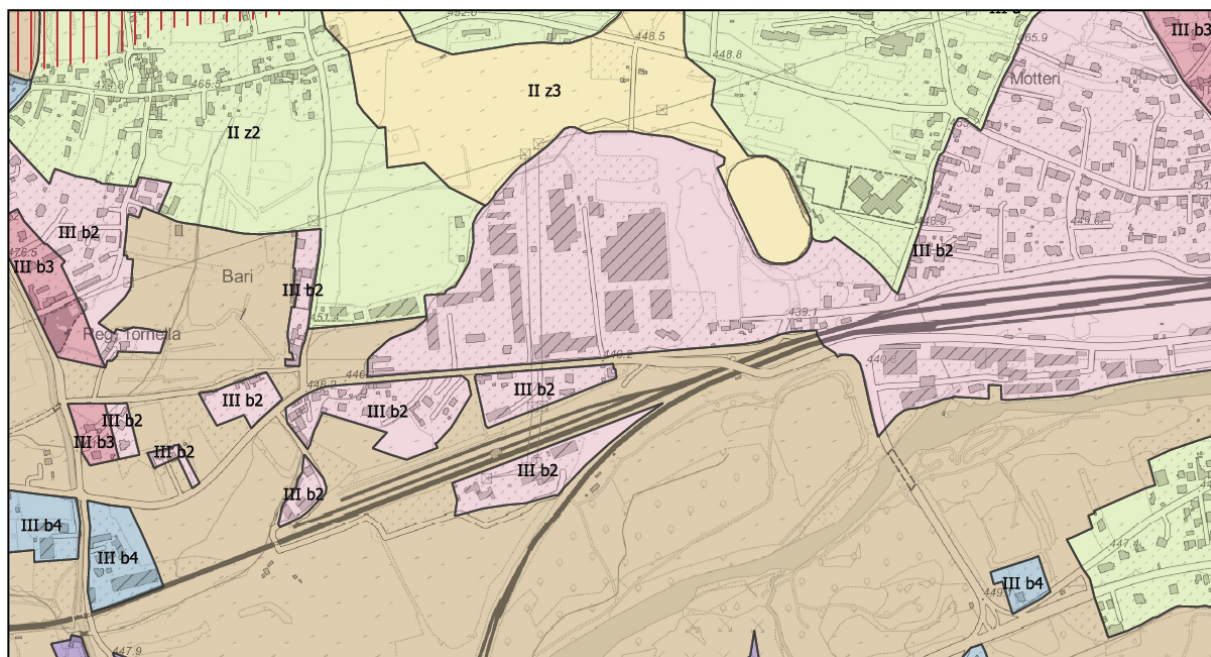
Il P.C.A. suddivide l'intero territorio comunale in aree omogenee dal punto di vista acustico associando ad ogni zona specifici livelli di emissioni sonora massima consentiti.

L'area di analisi viene inquadrata all'interno della zona IV al pari di quanto previsto per l'intero comparto produttivo di cui la stessa fa parte. Le nuove possibilità edificatorie concesse dalla variante, confermando di fatto le destinazioni già previste dal vigente PRG, risultano quindi compatibili con la vigente classe di riferimento senza aggravare la situazione acustica attuale né creare accostamenti critici.

4.2 IL QUADRO DEL DISSESTO GEOMORFOLOGICO

Con la Variante Strutturale n. 3 sono stati aggiornati gli studi relativi al PAI oltre a quelli relativi al rischio Sismico, ed è stata approvata la nuova Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica, suddividendo ulteriormente le classi di rischio.

L'area dei "Capannoni Isolabella" è collocata in "Classe IIb2-Z3 Zona di fondovalle" di pericolosità geologica, come riportato nella "Carta di Sintesi e dell'idoneità urbanistica del P.R.G." (vedi stralcio della Tavola), in quanto potenzialmente interessata da fenomeni di esondazione da parte delle acque provenienti dal Fiume Dora Riparia. L'area ricade completamente all'interno della Fascia C del Piano delle Fasce Fluviali vigente.



Dal confronto con la vigente carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del comune sopra riportata si rileva che l'area viene inserita, come detto, all'interno della classe IIb2 corrispondente ad *"...Aree edificate in cui, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto finalizzate alla mitigazione del rischio, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, e ampliamenti o completamenti al fine dell'utilizzo delle cubature residue. Per tutte le classi di tipo IIb.2 (IIb.2 Z2, IIb.2 Z3, IIb.2f Z3, IIb.2 Z1) in assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumenteranno il carico antropico..."*.

Le opere di riassetto consistono nella realizzazione di un argine in sinistra orografica del Fiume Dora Riparia a protezione dell'abitato ed in particolare a protezione della linea ferroviaria internazionale e della S.S. 25, come peraltro previsto dalle "Linee generali di assetto idrogeologico e quadro degli interventi – Bacino della Dora Riparia" redatte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella di "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Capitolo "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.

Con la Variante strutturale n. 1, è stata redatta dal Dott. Geologo Mauro CASTELLETTO una specifica relazione "APPROFONDIMENTO GEOLOGICI SULL'AREA "CAPANNONI ISOLABELLA" che si allega, che così recita:

Nella "Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 15-16 Ottobre 2000" redatta nel Dicembre 2006 per lo Studio Geologico del P.R.G.C. (Tavola VI, alla scala 1:10.000) il settore orientale dell'area ricade all'interno delle "Aree con tracce del passaggio d'acqua; deposizione di esigui spessori di sedimenti fini". In occasione dell'evento alluvionale sono state registrate delle altezze raggiunte dall'acqua di esondazione variabili da 20 cm a 110 cm rispetto al piano campagna o al piano strada (interessando il capannone-magazzino 4 e la Palazzina B). Il settore centro-occidentale (comprendente i capannoni-magazzino 1-2-3 e la Palazzina A), invece, non risulterebbe essere stato interessato da fenomeni di allagamento in occasione dell'evento dell'ottobre 2000 e anche durante eventi seguenti e precedenti (giugno 1957 e maggio 1977).

....
Nell'Aprile 2017 è stato effettuato dall'Ing. Truffa lo "Studio idraulico fiume Dora Riparia tratto compreso tra confluenza Rio Rocciamelone e ponte SS24-SS25" il cui scopo è stato quello di analizzare il comportamento idraulico delle opere di difesa sino ad ora realizzate a seguito dell'evento alluvionale del mese di ottobre 2000, con particolare riferimento alla sponda orografica sinistra, ed alla loro efficacia nel contenere i futuri eventi di piena.

Lo studio ha evidenziato che a seguito dei lavori effettuati sul rilevato ferroviario esistente (il quale non può essere considerato un vero e proprio argine impermeabile pur costituendo comunque una barriera al deflusso delle acque)... "i valori della portata liquida considerati mettono in evidenza il corretto dimensionamento del nuovo sistema arginale in sponda sinistra. Inoltre, è evidente come il nuovo rilevato ferroviario della tratta Bussoleno-Susa adempia in modo più che soddisfacente al contenimento delle acque di piena defluite sull'area golenale sinistra del Fiume Dora Riparia.

I lavori eseguiti sul tratto terminale del Rio Rocciamelone garantiscono infine il deflusso delle portate duecentennali sino alla Dora.

Si ritiene pertanto che l'attuale conformazione spondale consente il contenimento delle portate di piena e pertanto mitiga il rischio di esondazione sui terreni retrostanti".

Per tali motivi si ritiene che con la variante al P.R.G.C. per l'area dei "Capannoni Isolabella" possano essere previsti per i vari fabbricati esistenti interventi edilizi diversi da quelli riportati al punto 7.1 "Interventi edilizi ammessi per classi di sintesi" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"

Tale assetto permette quindi di considerare l'intervento compatibile con le condizioni di rischio idrogeologico presenti anche in ragione del fatto che le destinazioni di tipo economico prevedranno opere e manufatti dedicate ad attività ed aziende, escludendo ogni forma di aumento del carico antropico in pianta stabile.

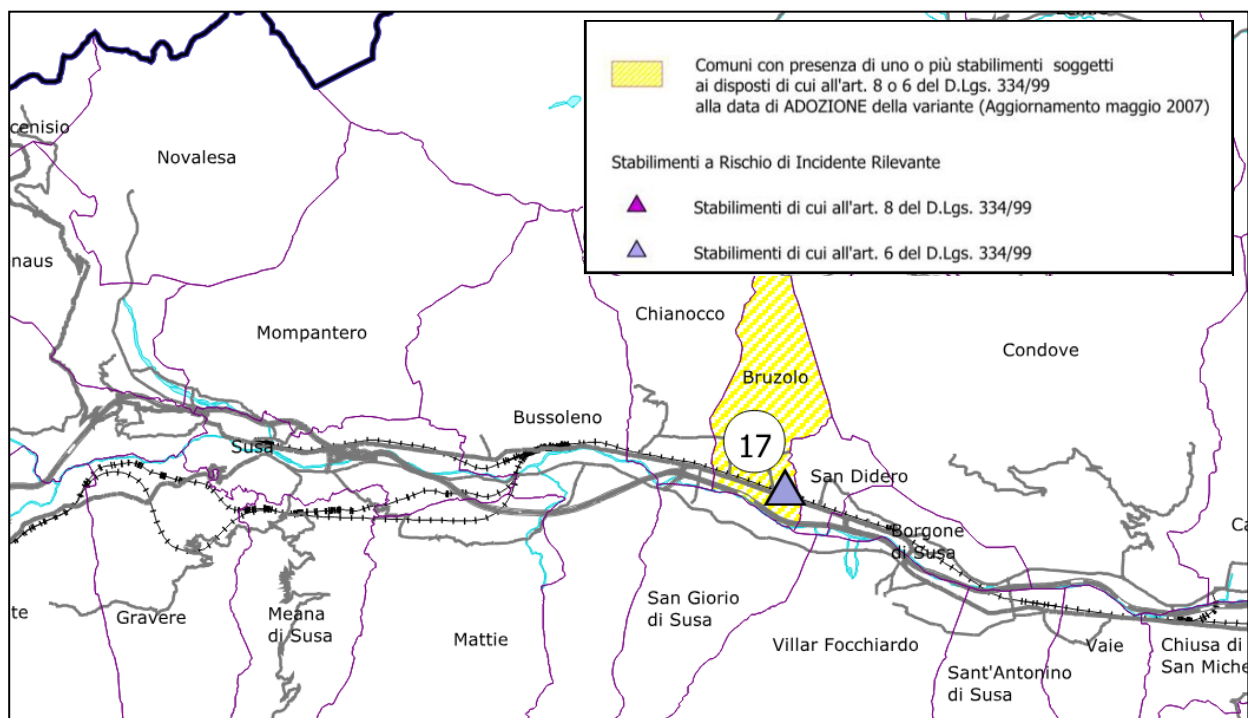
4.3 RISCHIO INDUSTRIALE – ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE “SEVESO”

Il decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei Lavori Pubblici (pubblicato nella Gazz. Uff. 16 giugno 2001, n. 138, S.O.), ai sensi dell'articolo 14 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i. relativo all'attuazione della direttiva 96/82/CE, concerne la definizione dei requisiti minimi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, correlati alla necessità di regolamentare l'inserimento sul territorio degli stabilimenti produttivi a rischio di incidente rilevante, al fine di prevenire gli eventi incidentali e, soprattutto, di limitarne le conseguenze.

Sul territorio comunale di Bussoleno non sono presenti industrie a rischio d'incidente rilevante e nemmeno nei comuni confinanti.

Richiamata la DGR n.20-13359 del 22.02.2010 in merito alle linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale per la Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 e D.G.R. n.12-8931 del 09.06.2008) e per il Rischio di incidente Rilevante (D.Lgs. 334/1999 e D.M. 09.05.2001) si conferma che il Comune di Bussoleno non è obbligato a redigere per questo tipo di variante il documento RIR in quanto non ricorrono i seguenti casi:

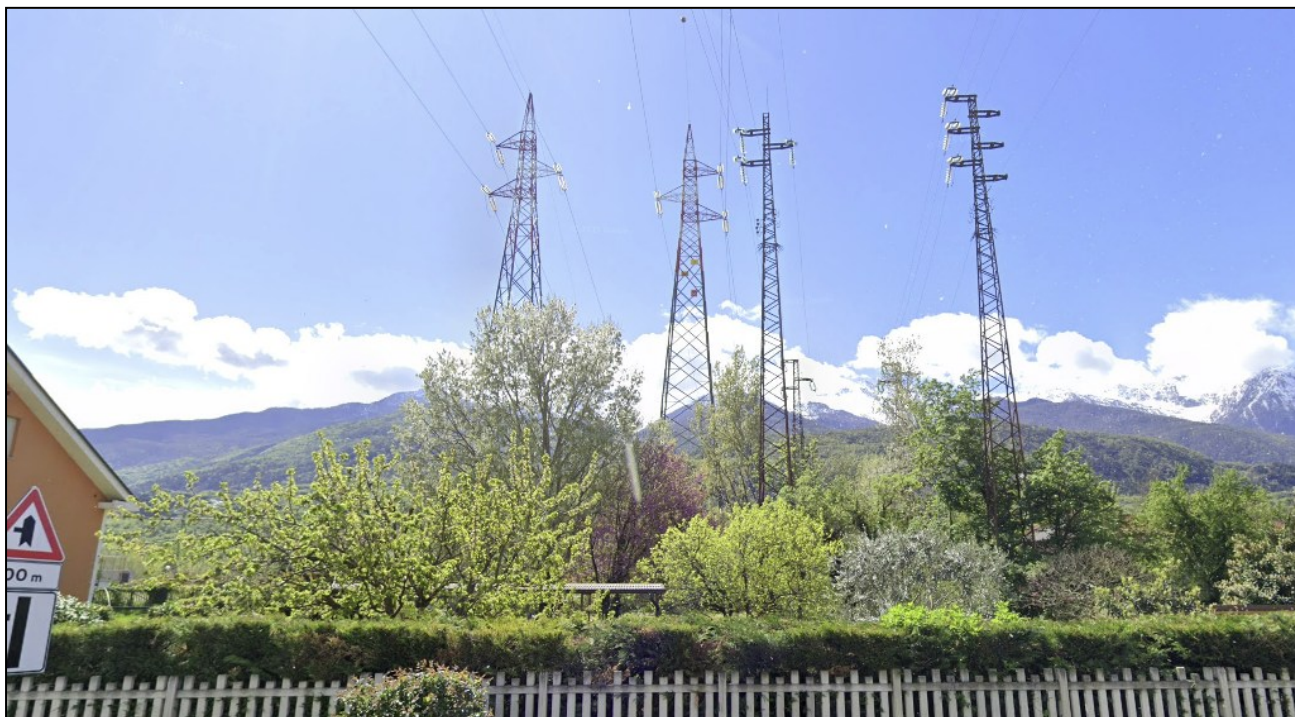
- l'esistenza di almeno un'Attività Seveso sul territorio comunale;
- l'esistenza in modo parziale di un'Attività Seveso sul territorio comunale;
- sul territorio comunale ricadono gli effetti diretti (aree di danno) di almeno un'Attività Seveso anche se localizzata su un comune confinante;
- è prevista la redazione del documento RIR da altri strumenti di pianificazione quale il PTCP;
- è richiesto l'insediamento di nuove Attività Seveso;
- sono proposte modifiche delle attività produttive, di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i.;



Città Metropolitana di Torino – Variante “Seveso” – Tav. 1 -Individuazione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante

4.4 ELETTROMAGNETISMO

Il P.R.G. individua in cartografia i tracciati degli elettrodotti che interessano le aree urbane ed extraurbane.



L'area del complesso è interessata dalla presenza di due elettrodotti in Alta tensione da 132 Kw – ovvero le linee T585 Mompantero - RFI Bussoleno e T582 FS Bussoleno-Condove, con una fascia di rispetto teorica minima di 10,00 mt per lato, oltre ad una linea da 66 Kw con una fascia di due metri per lato. Poiché ai sensi della Legge n. 36/2001 nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, lettera h), l'istruttoria delle istanze inerenti i singoli capannoni dovrà essere preceduta dalla verifica della reale ampiezza della Fascia di Rispetto sulla base dei dati che, nel rispetto dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e di quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008, il proprietario/gestore dell'elettrodotto ha l'obbligo di comunicare al Comune, ai fini delle opportune verifiche e per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità delle trasformazioni previste:

5 ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI

Si prende atto, infine, che le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

5 ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Il documento di Verifica di Assoggettabilità allegato, a cui si rimanda, ha ritenuto che, sulla base della normativa vigente, si sia dovuto procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS per gli interventi che interessano l'area oggetto di variante (Capannoni Isolabella - ex F10 - SC 35).

Inoltre, alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la Variante al vigente PRGC relativa alla ripermimetrazione dell'area SC 35, alla contestuale abolizione dell'area F10 e riclassificazione a Ds1 non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

La presente Variante n. 10 non determina, infatti, effetti significativi sull'ambiente, poiché interessa aree già edificabili inserite in contesti urbanizzati e asservite dai servizi primari, non caratterizzata da criticità ambientali di rilievo o avente particolari caratteristiche di pregio.

Sotto il profilo geologico, pur rimandando alla Relazione specialistica del dott. Castelletto, si rileva che non vengono modificati le destinazioni generali e gli indici dell'area.

Inoltre, gli effetti della variante sono limitati alle aree di intervento e non influiscono su altri piani e programmi.

Infine, tutti gli interventi risultano compatibili con la pianificazione sovraordinata.

A seguito della Deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 15/12/2025 con la quale è stata adottato il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della presente Variante, l'Organo Tecnico costituito in forma associata presso l'Unione Montana Valle Susa, con cui il Comune ha siglato specifica convenzione, valutate le osservazioni degli Enti a cui era stato trasmesso (Regione Piemonte Settore Valutazioni ambientali, Arpa, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, Città Metropolitana di Torino – Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale; Azienda Sanitaria Locale TO3 Collegno e Pinerolo; AIPO), pervenuto il 26/03/2026, ha ritenuto di escludere ai sensi dell'articolo 12 - D.Lgs 152/2006 e della D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931, la presente Variante Semplificata dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ovvero così recita:

"5 Valutazione della significatività degli impatti ambientali

Si richiamano specificatamente le analisi in merito riportate nei pareri di:

- ARPA (aria, clima, energia, acque superficiali e sotterranee, consumo di suolo, rifiuti, flora, fauna, biodiversità e rete ecologica, rumore, inquinamento luminoso);*
- CMTO (mitigazioni e sostenibilità ambientale degli interventi, ecosostenibilità e qualità del costruito, controllo delle specie esotiche invasive, protezione della popolazione dal rischio di esposizione ai campi elettromagnetici);*
- REGIONE PIEMONTE (valutazione degli aspetti ambientali);*
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO (osservanza alla prescrizione nota n. 6745 del 30/07/2014)*

6 Conclusioni

Non si rilevano significativi effetti del progetto rispetto ai temi ambientali considerati, o almeno di tale peso da renderne necessaria una ulteriore fase tecnica; l'analisi sopra effettuata conduce pertanto ad un giudizio di non assoggettabilità a VAS.

La verifica degli strumenti di programmazione e pianificazione, alle scale territoriali regionale, provinciale e comunale non evidenzia vincoli di natura idrogeologica e paesistico-ambientale, previsti dalle leggi e piani di settore, per i quali sia richiesta una specifica autorizzazione. Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, tenuto conto delle valutazioni di significatività degli impatti fatta dai vari Enti coinvolti, si propone l'esclusione dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm., della Variante parziale n. 10 al vigente PRGC del Comune di Bussoleno.

Andranno recepite le indicazioni riportate dai vari Enti e riportate nei rispettivi pareri in allegato."

Si allega di seguito il riassunto dei pareri degli Enti:

Agenzia regionale per la protezione ambientale ARPA - Dipartimento territoriale di Torino – (Piemonte Nord Ovest)	Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale	Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Copianificazione urbanistica area nord – ovest.
Aria, clima, energia, - Ecosostenibilità e qualità del costruito Si raccomanda di attuare soluzioni NZEB (Nearly Zero Energy Building = Edificio a Energia Quasi Zero) per le nuove volumetrie, l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici (dove conformi alle distanze/servitù degli elettrodotti) e predisposizioni per la e-mobility. Acque superficiali e sotterranee L'area è in fascia C del PAI, sono previsti interventi per garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica: • pavimentazioni drenanti (Cp ≥ 70%), • fasce verdi e alberature di mitigazione, • de-impermeabilizzazione e incremento di superfici permeabili, • organizzazione delle corti con funzioni drenanti. In merito alla permeabilità dei suoli e alla riduzione del rischio idrogeologico, si ricorda che gli interventi dovranno garantire l'invarianza idraulica, coerentemente con quanto indicato dal PTCP2. Pertanto, dovranno essere minimizzate le aree impermeabili e collettate le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati, verificando la possibilità del loro recupero per usi civili (WC, reti duali) ed allo stesso tempo prevedendo una “laminazione” nel caso di eventi piovosi intensi. In fase attuativa si raccomanda l'adozione di misure SUDS “Sustainable Urban Drainage Systems” di dettaglio (volumi di invaso per eventi meteorici critici, tempi di svuotamento, infiltrazione dove compatibile), con verifica delle capacità di laminazione nei picchi brevi. Rifiuti I rifiuti e le terre e rocce da scavo saranno gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (DPR 120/2017). In caso si prevedano attività di scavo o di demolizione si dovrà porre attenzione alla presenza di eventuali passività ambientali e all'eventuale presenza di manufatti contenenti amianto, da gestire secondo la normativa vigente. Nelle opere di demolizione o interventi sull'edificio esistente (manutenzioni, restauri e inserimento di soppalchi interni) occorre verificare la possibile presenza di materiali contenenti amianto. Flora, fauna, biodiversità e rete ecologica Come ulteriore intervento di mitigazione, si suggerisce la creazione di siepi autoctone multistrato (eg. sambuco, nocciolo, biancospino, prugnolo) e l'installazione di nidi artificiali per le specie sinantropiche utili [rondoni, cince, pipistrelli (bat-box)]; inserire sistemi di illuminazione full cut-off e ≤3000 K per ridurre l'impatto sull'avifauna notturna. Rumore L'Area risulta classificata in Classe IV. La variante deve essere corredata da una relazione, redatta da un professionista abilitato, attestante la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1, punto 2, lett. c-bis della L.R. 56/77. Tale relazione dovrà verificare la coerenza tra la classificazione acustica vigente e le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante. Inoltre, si ricorda che dovrà essere presentata una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico relativa agli interventi previsti nella Variante. Inquinamento luminoso Si raccomanda di prevedere un'illuminazione esterna a basso impatto (LED ≤3000 K, apparecchi full cut-off, dimmerazione notturna) per ridurre l'inquinamento luminoso, anche a favore dell'avifauna della buffer zone. Si ricorda che l'impianto d'illuminazione dovrà rispondere ai requisiti previsti nella L.R. 3/2018 “Modifiche alla legge regionale 31/2000 - Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche”. Gestione delle interferenze Dovranno essere esplicitate le misure previste per la mitigazione degli impatti connessi alla fase di cantiere e quanto previsto per il monitoraggio delle interferenze con il canale irriguo e con le reti tecnologiche esistenti.	Mitigazioni e sostenibilità ambientale degli interventi Si rileva che le schede specifiche della nuova area DS1 e dei relativi comparti contengono il richiamo ai disposti dell'art. 64.1 delle NTA relativamente alle <i>"Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale"</i> e alle <i>"Compensazioni per la perdita di suolo"</i>; tali disposizioni normative riguardano una serie di tematiche quali: la gestione dell'area nelle fasi di demolizione, l'invarianza idraulica, la tutela delle risorse idriche da inquinamenti, le aree a parcheggio, la tutela del verde e l'inserimento paesaggistico dell'area, la tutela della salute- protezione dall'elettrodotto, le compensazioni per la perdita di suolo. Si rileva che tale trattazione potrebbe essere integrata nel seguente modo: 1.1 Riduzione delle isole di calore Al fine di ricercare una riduzione dell'effetto delle isole di calore si suggerisce di richiedere, laddove possibile: • l'utilizzo di soluzioni progettuali che ricerchino un incremento delle aree verdi all'interno del costruito; • la previsione, ove possibile, di nuove piantumazioni, soprattutto nei piazzali delle aree a parcheggio o a fianco dei camminamenti e della viabilità interna al fine di aumentare l'ombreggiamento; • l'utilizzo nelle aree a parcheggio e nei camminamenti, di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SUDS) che sfruttano i processi naturali (Nature Based Solutions) come per esempio le fasce o le aree di bioritenzione vegetatata che, oltre ad avere una funzione drenante, agiscono sulla rimozione degli inquinanti permettendo un filtraggio ed una depurazione del tutto naturale dell'acqua meteorica derivante dalle superfici impermeabili. Aria, clima, energia, - Ecosostenibilità e qualità del costruito Sarebbe opportuno inserire disposizioni riguardanti l'efficientamento energetico degli edifici, quali l'impiego delle migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici ottimizzando l'isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale, l'utilizzo di materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per i nuovi edifici (cool materials) e/o la realizzazione di pareti e tetti verdi, l'utilizzo di tecnologie di approvvigionamento energetico volte a perseguire l'obiettivo di efficienza energetica e di contenimento del consumo delle risorse privilegiando soluzioni ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, il ricorso a sistemi di razionalizzazione dei consumi energetici. 1.3 Controllo delle specie esotiche invasive Per le nuove piantumazioni, si ricorda che per le piantumazioni di alberi e arbusti dovranno essere evitate le specie esotiche invasive di cui all'elenco (Black List) approvato dalla Regione Piemonte e recentemente aggiornato con la D.G.R n. 14-85 del 02/08/2024. 1.4 Protezione della popolazione dal rischio di esposizione ai campi elettromagnetici Si segnala l'opportunità di integrare il paragrafo <i>"Tutela della salute -protezione dall'elettrodotto"</i> contenuto all'art. 64.1 delle NTA con quanto indicato per la suddetta tematica al cap. 9 dell'Allegato alla DD n. 701 del 30/11/2022 con la quale la Regione Piemonte ha proceduto alla revisione del documento tecnico di indirizzo <i>contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale</i>. Tali indicazioni riguardano l'applicazione alla pianificazione urbanistica di tutte le misure di mitigazione dei campi elettromagnetici che, oltre al rispetto dei limiti fissati dalla normativa, siano compatibili con il principio della <i>prudent avoidance</i>, così come raccomandato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS), al fine di ridurre l'esposizione dei ricettori a valori di campo magnetico compresi tra 0,5 e 3 micro tesla e consiglia di riportare nella cartografia della variante, sulla scorta dei dati forniti dal gestore, una Fascia di Attenzione ai lati dell'elettrodotto la cui ampiezza sia riferita al valore di campo magnetico ricompreso fra 3 e 0,5 micro tesla, al fine di applicare il principio della <i>prudent avoidance</i> anche alla collocazione di attività che potrebbero sorgere all'interno degli edifici presenti nell'ambito oggetto di variante. 2. Indagini sulla qualità ambientale del sito In considerazione del pregresso utilizzo dell'area per scopi militari, si ritiene opportuno precisare che l'indagine storica da effettuare in sede di progettazione degli interventi di trasformazione degli edifici dovrà verificare l'ubicazione delle pregresse attività che potrebbero aver cagionato un impatto sulle matrici ambientali, suolo, materiale di riporto, sottosuolo e acque sotterranee (es. serbatoi interrati anche a servizio di centrali termiche, presenza di materiale di riporto contaminato, aree di deposito rifiuti, presenza di sottoservizi ad uso produttivo) con particolare attenzione alle attività svolte a scopo militare (quali ad esempio le aree di tiro). Qualora dall'indagine storica emergano elementi che facciano presupporre una potenziale contaminazione occorrerà condurre le indagini sulla qualità ambientale dei siti finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti nelle citate matrici ambientali, accompagnate da analisi della qualità ambientale del sito volte ad accertare la conformità delle matrici ambientali alle CSC sito specifiche individuate per le nuove destinazioni d'uso. A tale proposito occorre riflettere sulle possibili destinazioni d'uso che la variante intende assegnare all'area in esame e che individua puntualmente all'art. <i>64.1 Zona 051 e Sc35 -Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"</i> delle NTA. Vista l'ampia gamma di attività ammesse, occorre che il Comune valuti attentamente la scelta dei valori di riferimento delle CSC delle matrici ambientali per condurre le verifiche di compatibilità con le nuove destinazioni d'uso. Qualora tra le attività ammesse dovessero rientrare anche attività sensibili (es aree a parco, attività scolastiche ...) si consiglia di effettuare la verifica della presenza di inquinanti nelle matrici ambientali con riferimento ai valori limite indicati alla Colonna A della Tabella 1, Parte IV, Allegato V al D.Lgs. 152/2006, in quanto tali attività, a scopo precauzionale, sono da considerarsi assimilabili ai siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale	Inquinamento luminoso sulla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei fabbisogni energetici mediante la previsione, nelle aree a parcheggio e pubbliche, di sistemi di illuminazione a basso consumo e ad alta efficienza e rendimento, che garantiscano il controllo del flusso luminoso diretto e indiretto, nonché la sua regolazione in determinate fasce orarie Aria, clima, energia, - Ecosostenibilità e qualità del costruito sull'efficientamento energetico mediante l'implementazione di soluzioni progettuali idonee a garantire la massimizzazione delle prestazioni energetiche dei fabbricati oggetto di alienazione Qualità architettonica sulla qualità architettonica mediante l'implementazione di soluzioni progettuali idonee a garantire la coerenza con la tradizione costruttiva locale di pregio

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Citta' Metropolitana di Torino	Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale	ASL TO3
Qualità architettonica Si ritiene che la Variante non debba essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità alla VAS a condizione che, l'ammissibilità dell'intervento di demolizione preveda il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50%, modificando pertanto la norma prevista come segue "<i>Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si rendesse necessario procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito</i>". Si richiede inoltre che nelle schede specifiche di ogni lotto venga rammentato che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/2023 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo Decreto, in considerazione del potenziale rischio archeologico, stimabile sulla base dei rinvenimenti sopraccitati. Analogamente al fine di evitare interruzioni in corso d'opera e varianti di progetto sarà opportuno prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla scrivente Soprintendenza.	Rumore - Verifica della compatibilità con la classificazione acustica comunale Il <i>Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS</i> al cap. 7.1 conferma la Classe acustica IV per l'area in esame precisando che"[...] <i>le nuove possibilità edificatorie concesse dalla variante, confermando le destinazioni già previste dal vigente PRG, risultano quindi compatibili con la vigente classe di riferimento senza aggravare la situazione acustica attuale né creare accostamenti critici</i> [...]". Come già rilevato nel capitolo precedente, l'art. 64.1 delle NTA ammette sulle aree DS un mix di funzioni che comprende molteplici attività di servizio alle persone e alle imprese, alcune delle quali potrebbero richiedere una valutazione sull'eventualità che si possano originare accostamenti critici. Si evidenzia quindi la necessità che la variante sia accompagnata da una relazione di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica comunale, a firma di professionista abilitato, di cui all'art. 14, comma 1, punto 2, lett. c bis della L.R. 56/77, che dovrà analizzare la compatibilità e la coerenza della classificazione acustica vigente con le nuove destinazioni d'uso ammesse dalla variante, anche in considerazione dell'ampio ventaglio di usi ammessi.	Attività di caratterizzazione del sito/area bellica in disuso In previsione delle attività di caratterizzazione (campionamento e analisi) dell'area che verranno effettuate, si richiede di dare puntuale riscontro di quanto verrà accertato e si ricorda, già in questa fase, di delimitare in maniera opportuna l'area: è fondamentale che siano mantenute costantemente efficienti le condizioni di confinamento e controllo per evitare l'accesso dell'area a persone non autorizzate e la dispersione di materiale potenzialmente contaminato. Traffico veicolare L'ingresso e l'uscita di mezzi pesanti dall'area di cantiere può causare interferenze con la viabilità locale, nonché emissioni in atmosfera da motori diesel, sebbene sia già un'area ad alto traffico veicolare. Si raccomanda una pianificazione dei flussi di trasporto e il rispetto delle prescrizioni comunali in materia di circolazione, con particolare attenzione ai transiti nelle ore di punta. Dispersione di polveri - Produzione di rifiuti Le eventuali attività di scavo, movimentazione dei materiali e transito veicolare possono generare polveri sottili (PM10/PM2.5). Si raccomanda l'impiego continuativo di misure di abbattimento delle polveri, come lavaggio dei mezzi di trasporto (ruote e carrozzeria) in uscita dall'area di cantiere. L'eventuale attività di bonifica/riqualificazione può comportare la produzione di rifiuti solidi, imballaggi, fanghi e altri materiali. Si suggerisce, già in fase progettuale di assicurare una corretta caratterizzazione, tracciabilità e gestione dei rifiuti prodotti, nel rispetto della normativa vigente, al fine di prevenire stoccaggi impropri o dispersioni accidentali nell'ambiente. Misure di mitigazione e sostenibilità ambientale degli interventi Nella progettazione, si consiglia di implementare, per quanto possibile, le aree arboree per contrastare la formazione di isole di calore. Inoltre, nella progettazione delle aree parcheggio, si consiglia, ove possibile, di prendere in considerazione aree coperte, anche mediante l'impiego di sistemi che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Tali indicazioni, in ottemperanza a quanto prescritto dall'Organo Tecnico costituito in forma associata presso l'Unione Montana Valle Susa, vengono così recepite:

A) Agenzia regionale per la protezione ambientale ARPA - Dipartimento territoriale di Torino – (Piemonte Nord Ovest)

In merito al punto **Ecosostenibilità e qualità del costruito**, si accoglie l'osservazione; al secondo comma dell' Art. 64.1 dopo la frase **che individua la viabilità da realizzarsi all'interno della superficie territoriale dell'area, di larghezza mt. 6,00 più marciapiedi, insieme al parcheggio Sp 37, di mq. 1.200 minimo, da realizzarsi nella posizione indicata lungo la via Susa** è così integrata:

Tale parcheggio dovrà essere dotato anche di colonnine di ricarica od in ogni caso di predisposizioni per la e-mobility.

In merito al punto **Flora, fauna, biodiversità e rete ecologica**, si accoglie l'osservazione; al termine del paragrafo Tutela del verde e inserimento paesaggistico dell'area si inserisce la frase: **Come ulteriore intervento di mitigazione, si suggerisce la creazione di siepi autoctone multistrato (es. sambuco, nocciolo, biancospino, prugnolo) e l'installazione di nidi artificiali per le specie sinantropiche utili [rondoni, cince, pipistrelli (bat-box)];**

In merito al punto **Rumore**, si accoglie l'osservazione; la variante sarà corredata da una relazione, redatta da un professionista abilitato, attestante la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1, punto 2, lett. c-bis della L.R. 56/77

In merito al punto **Inquinamento luminoso**, in accoglimento dell' osservazione, al termine del paragrafo Aree a parcheggio si inserisce la frase:

I sistemi di illuminazione esterna dovranno essere full cut-off e ≤ 3000 K per ridurre l'impatto sull'avifauna notturna, rispondenti ai requisiti previsti nella L.R. 3/2018 "Modifiche alla legge regionale 31/2000 - Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche.

In merito al punto **Gestione delle interferenze**, al termine del paragrafo Gestione dell'area nelle fasi di demolizione in merito a quanto richiesto, si ritiene opportuno inserire la frase:

Dovranno essere infine esplicitate le misure previste per la mitigazione degli impatti connessi alla fase di cantiere e quanto previsto per il monitoraggio delle interferenze con il canale irriguo e con le reti tecnologiche esistenti.

B) Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale
Si accoglie l'osservazione.

In merito al punto **1.3 Controllo delle specie esotiche invasive**, il terzo comma del paragrafo Aree a parcheggio è così aggiornato:

"Si raccomanda di utilizzare vegetazione climacica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 07 ottobre 2022, n. 1-5738 e successiva D.G.R n. 14-85 del 02/08/2024 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019".

In merito al punto **1.4 Protezione della popolazione dal rischio di esposizione ai campi elettromagnetici**, al termine del paragrafo Tutela della salute – Protezione dall'elettrodotto viene inserita la frase:

Dovrà inoltre essere tenuta in considerazione, sulla scorta dei dati forniti dal gestore, una Fascia di Attenzione ai lati dell'elettrodotto la cui ampiezza sia riferita al valore di campo magnetico ricompreso fra 3 e 0,5 micro tesla, al fine di applicare il principio della prudent avoidance anche alla collocazione di attività che potrebbero sorgere all'interno degli edifici presenti nell'ambito oggetto di variante

In merito al punto **Rumore - Verifica della compatibilità con la classificazione acustica comunale**, come già richiesto anche dall'ARPA, in accoglimento dell'osservazione la variante sarà corredata da una relazione, redatta da un professionista abilitato, attestante la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1, punto 2, lett. c-bis della L.R. 56/77

C) Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per La Città Metropolitana di Torino
Si accoglie l'osservazione.

al secondo comma dell' Art. 64.1, a seguito della frase:

*“La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione **del sedime e della medesima sagoma**,”* a seguito della frase introdotta in accoglimento dell' osservazione della Regione Piemonte relativa alle prestazioni energetiche degli edifici, viene aggiunta la seguente specificazione:

Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si rendesse necessario procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale.

Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito.

Inoltre, nelle schede specifiche di ogni lotto, oltre alla specificazione già esistente da adeguare a quella precedente in accoglimento dell' osservazione si aggiunge la seguente frase:

Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/2023 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo Decreto, in considerazione del potenziale rischio archeologico, stimabile sulla base dei rinvenimenti sopraccitati. Analogamente al fine di evitare interruzioni in corso d'opera e varianti di progetto si dovrà prevedere. anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla scrivente Soprintendenza

D) ASL TO3
Si accoglie l'osservazione

In merito al punto **Dispersione di polveri - Produzione di rifiuti**, il quarto comma del paragrafo **Gestione dell'area nelle fasi di demolizione** così integrato:

Per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuarne le modalità più

corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). *Si raccomanda l'impiego continuativo di misure di abbattimento delle polveri, come lavaggio dei mezzi di trasporto (ruote e carrozzeria) in uscita dall'area di cantiere*

In merito al punto **Misure di mitigazione e sostenibilità ambientale degli interventi**, il primo comma del paragrafo Aree a parcheggio è così integrato:

Tutti i parcheggi e gli spazi pubblici previsti dovranno essere arborati e prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70% sugli stalli. Si consiglia, ove possibile, di prendere in considerazione anche aree coperte, con l'impiego di sistemi che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pensiline fotovoltaiche).

E) Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Si accoglie l'osservazione

In merito al punto **Inquinamento luminoso** si rimanda al punto **Inquinamento luminoso** di ARPA

In merito al punto **Aria, clima ed energia - Ecosostenibilità e qualità del costruito**, al secondo comma dell' Art. 64.1 dopo la frase: "La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione **del sedime e della medesima sagoma**" in accoglimento dell' osservazione si aggiunge la frase: *Il recupero degli edifici dovrà essere effettuato utilizzando le migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici ottimizzando l'isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale, l'utilizzo di materiali a ridotto assorbimento di calore*

In merito al punto **Qualità architettonica** si rimanda alla specificazione aggiunta a seguito dell' accoglimento dell'osservazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per La Città Metropolitana di Torino

6 RISPONDENZA DELLA VARIANTE 10 AI DISPOSTI DELL'ART. 16bis DELLA L. r. 56/77 COME MODIFICATA DALLA L. 3/2013

L' Art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i, come modificata dalla L.R, 3/2013, al primo comma, lettere a) e b), definisce i parametri entro i quali è ricondotta la variante, ovvero la variante non può in alcun caso:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

In merito al punto a) la Variante diminuisce gli standard (Sc – aree di interesse comune) previsti nell'area dal PRGC vigente, per 13.700 mq., aumentando i parcheggi (Sp) di mq. 1.200 (Sp 37), con una diminuzione di 12.500 mq. Tale diminuzione non comporta variazione significativa, in quanto, poiché il Comune ha una dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (Art. 21.1 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di 34,40 ha (344.000 mq), pari a 61,36 mq/ab, la riduzione indotta dalla presente variante non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista per legge, ovvero: (Cfr. Tabella 6 - Verifica complessiva della dotazione dei servizi – della Variante Strutturale n. 1):

$(344.104 \text{ mq} - 12.500 \text{ mq} = 331.604 / 6.244 = 53,10 \text{ mq/ab})$ superiore comunque a 25 mq/ab.

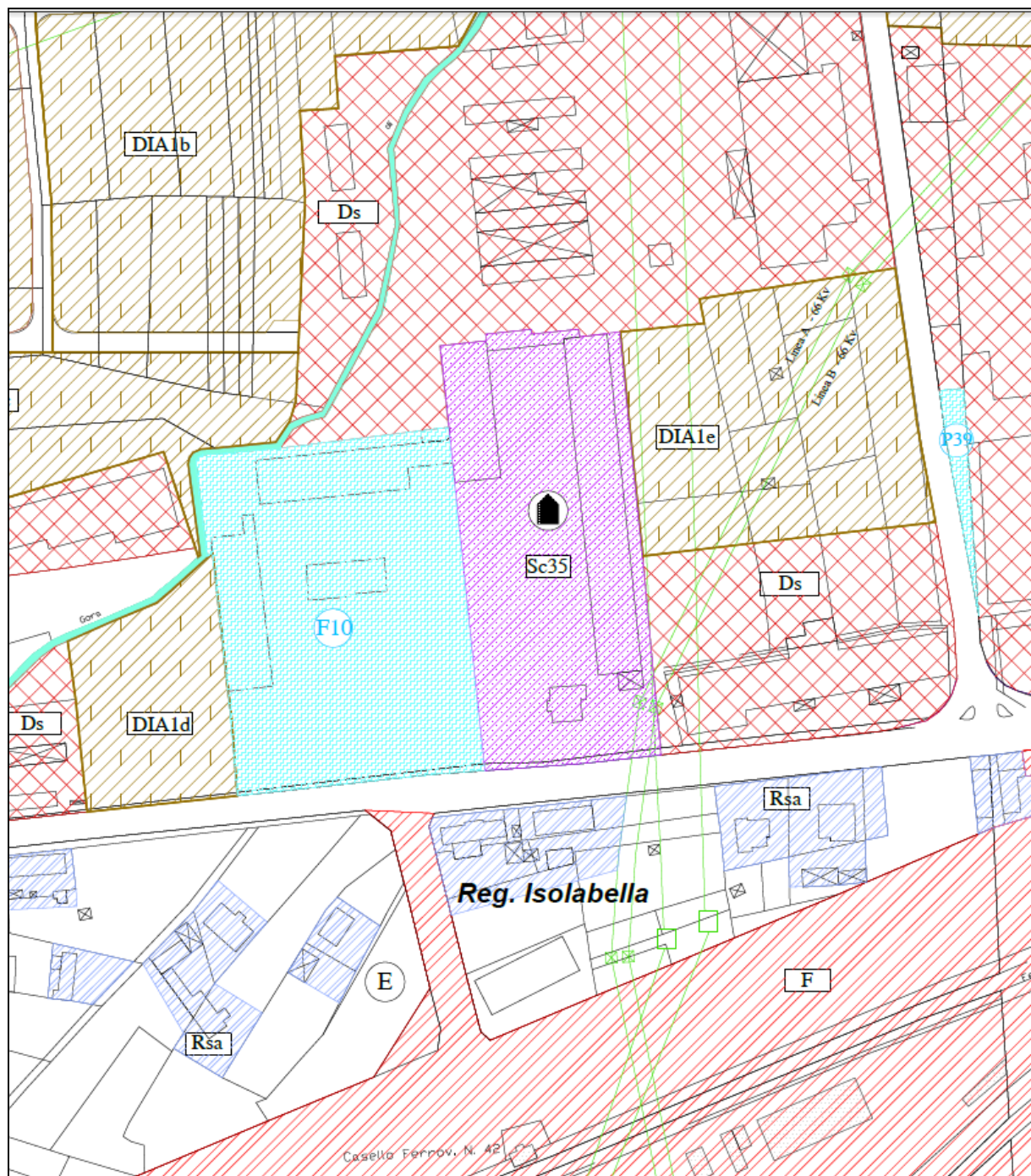
In merito al punto b) si dichiara, che l'area di proprietà comunale non è stata ceduta al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse, in quanto acquisita dal Demanio dello Stato con atto n. 2015/17721/DR-TO del 12/12/2015.

Il Progetto preliminare della presente Variante si compone di:

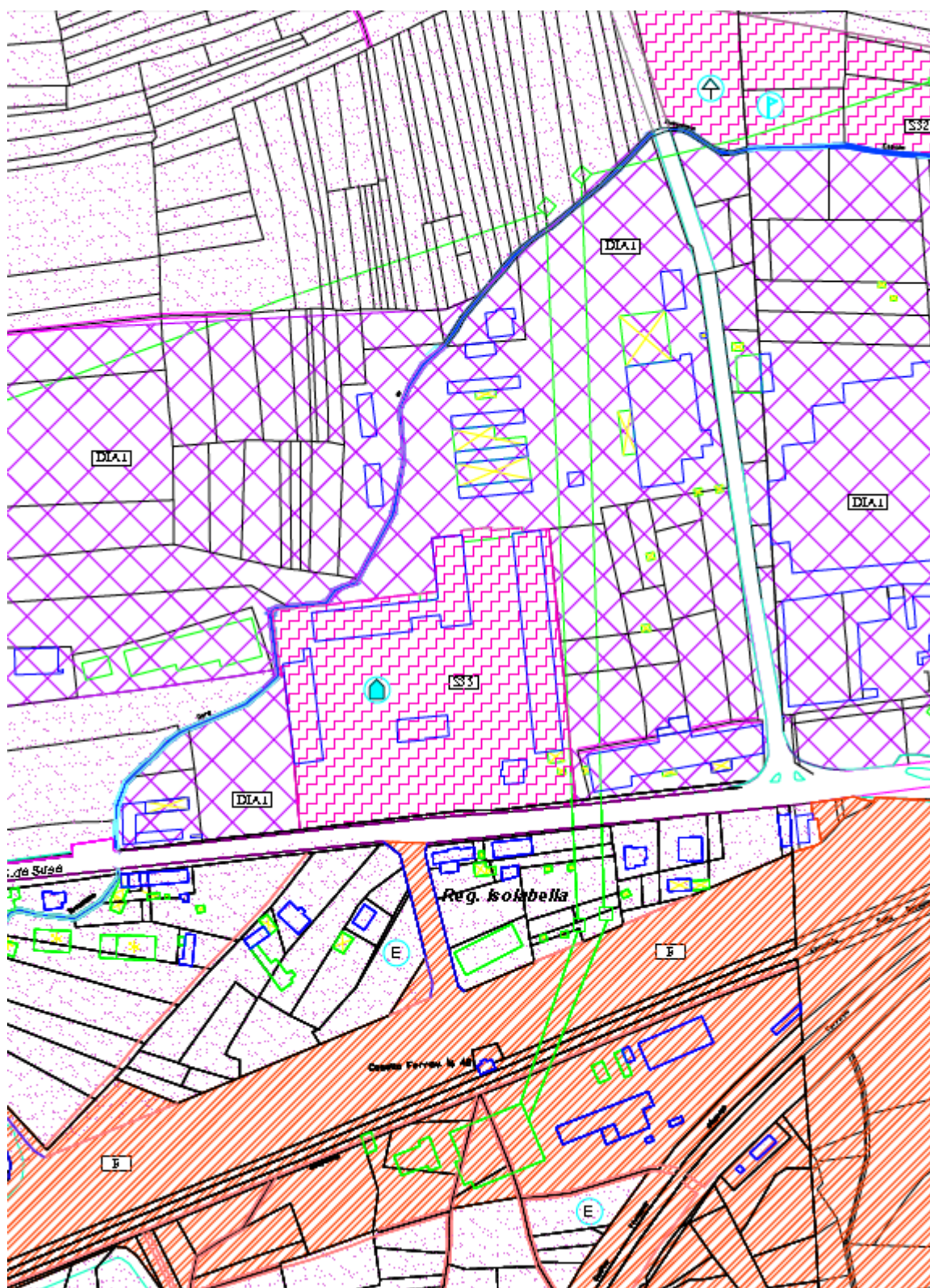
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA, comprensiva di Schede cartografiche e normative con in estratto Tavole di Piano, Norme tecniche di attuazione vigenti e modifiche in variante
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE coordinate
- SCHEDE SINOTTICHE DELLE AREE DI INTERVENTO coordinate
- TAV. 2/P – Territorio Comunale – scala 1:10.000
- TAV.3/P – Territorio Urbanizzato ed Urbanizzando e Delimitazione degli Insediamenti Commerciali – scala 1:2000.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Estratto cartografico: Tav. 3/P del PRGC vigente (fuori scala)



Estratto cartografico: Tav. 2.P del PRGC vigente (fuori scala)



COMUNE DI BUSSOLENO - VARIANTE N°10 DEL PRGC		Scheda unica
PREVISIONI DI VARIANTE N°10		Argomento: Art. 64.1 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella" - Art.64 – Aree per impianti tecnologici F10 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale SC 35 – Art. 22 - Aree per attività produttive esistenti sature – caso particolare Ds 1
Motivazioni	Il compendio delle aree per servizi sociali ed attrezzature SC 35 ed F10 facenti parte del complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella" (Fg. 4 mappale 301) inserito del patrimonio immobiliare del Comune, in quanto acquisite dal Comune di Bussoleno dal Demanio dello Stato, è caratterizzato da alcune criticità di gestione. Prospettando per esso, per la sua collocazione in prossimità di tessuti edificati e per la buona accessibilità ed infrastrutturazione ottime opportunità di trasformazione, è stato già inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari con D.C.C. 17 dell'11/05/2016, riconfermato con D.C.C. n. 6 del 27/02/2018, nel DUP del Piano triennale 2018/2020, ulteriormente riconfermato nei successivi piani triennali ed infine con D.C.C. 33 del 16/12/2024 nel DUP 2025/2027. Al fine di renderne il riutilizzo più funzionale, con la presente Variante si ritiene opportuno riclassificare l'area F10 e porzione dell'attuale area Sc 35 "Servizi di interesse comune" come caso specifico (DS1) delle "Aree per attività produttive esistenti sature – Ds" suddiviso in comparti (DS1a - DS1b - DS1c - DS1d) al fine di definire i limiti di pertinenza di ciascuno anche nell'ottica di una eventuale vendita attraverso asta pubblica, con proprie specifiche norme, modificando ed adeguando le prescrizioni, anche di carattere architettonico, di cui all' Art. 64.1 relative ai fabbricati esistenti (capannoni 1, 2 e 4 e palazzine A e B), con rettifiche e precisazioni ai tipi di intervento consentiti oltre che le destinazioni d'uso ammissibili, individuando cartograficamente e quantitativamente la viabilità interna ed i parcheggi, superando così la necessità della successiva redazione di un progetto distributivo unitario	
Modifiche normative	Categoria area: Ds	Art. 64.1 Zona DS1 ed Sc35
	L'Art. 64.1 – Zona F10 ed Sc 35 – Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella" è così modificato: Art. 64.1 Zona F10 DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato 'Capannoni Isolabella'. Tenuto conto degli approfondimenti eseguiti nell'ambito della Variante Strutturale N.1, all'abolizione della zona F10 ed alla riduzione e ripermimetrazione dell'area Sc35, effettuata con la Variante Parziale n.10, con contestuale riclassificazione dell'area F10 e Sc 35 parte a DS1 e relativi comparti (DS1a, b, c, d), al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente denominato 'Capannoni Isolabella' sono ammessi, oltre agli interventi indicati nella Tabella 1 dell'art 81 bis, i seguenti interventi aggiuntivi, in relazione alle precise condizioni poste di seguito e con puntuale riferimento agli edifici indicati.	

COMUNE DI BUSSOLENO - VARIANTE N°10 DEL PRGC		Scheda unica
PREVISIONI DI VARIANTE N°10		Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	Stato 'Ante-operam". Interventi ammissibili nelle more della realizzazione delle opere di riassetto. <u>Settore occidentale (Capannoni 1, 2, 3 e Palazzina A)</u> Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili interventi di: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - adeguamento igienico-funzionale; - ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione) mantenendo comunque il medesimo sedime e la medesima sagoma; - recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità). Per i capannoni nn. 1, 2 e 3 è ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche e artigianato di servizio. In tali casi, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%. Per la Palazzina A sono ammessi gli usi di cui all'art. 40 limitatamente a uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (es. studi professionali). Tali usi sono ammissibili solo con il vincolo del mantenimento dei piani terra ad uso magazzino e comunque privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. L'intervento di 'ristrutturazione' ammesso per il settore occidentale è da intendersi unicamente limitato: - alla possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni ammissibili; - alla realizzazione di interventi che comprendano il "ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, così come l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", purché nel rigoroso rispetto delle caratteristiche morfotipologiche morfologiche esistenti e con l'osservanza della tutela delle arcate; - interventi sui prospetti finalizzati a garantire una più adeguata fruibilità degli spazi interni in relazione alla destinazione d'uso ammessa, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche morfologiche esistenti, senza introdurre alterazioni o dissonanze compositive nello sviluppo delle facciate; - agli "interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza)" che dovrà riproporre le caratteristiche originarie degli edifici preesistenti. Si precisa inoltre che, nonostante la 'ristrutturazione edilizia' ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 230/01 e s.m.i. annoveri anche la "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche", questa fattispecie non è ammissibile per gli interventi disciplinati nel complesso 'Capannoni Isolabella', sia nello scenario 'ante operam' che in quello 'post operam', in quanto dovranno essere comunque mantenuti il medesimo sedime e la medesima sagoma.	

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
		Settore orientale (Capannone 4 e Palazzina B) <i>Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili soltanto opere che non determineranno un aumento del carico antropico senza alcun cambio di destinazione d'uso:</i> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazione d'uso); - adeguamento igienico-funzionale (fino al massimo di 25 mq); - recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità abitative). <i>Sui capannoni sono ammessi gli usi già in essere come magazzini, rimessaggio mezzi e attrezzature e depositi.</i> <i>Su entrambi i settori è sempre ammesso il mantenimento degli usi in essere, ivi comprese le attività di servizio (ecocentro). Quest'ultimo potrà essere ricollocato all'interno dell'ambito previa verifica preventiva attraverso una relazione geologica e di approfondimento delle dinamiche idrauliche delle condizioni di sicurezza per l'insediamento delle strutture.</i> <i>Relativamente agli interventi previsti sugli edifici dalla fase ante-operam, la loro agibilità è comunque subordinata al completamento delle opere di riassetto e dopo aver esperito la procedura di presa d'atto ai sensi dell'art. 28 del PAI per il tratto completo (sia di monte che di valle).</i> <i>Per gli edifici privati è necessaria la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.</i> <i>L'atto liberatorio di cui sopra deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.</i> Fase post-operam. Interventi ammissibili a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto, con possibilità di aumento del carico antropico. <i>A seguito del collaudo delle opere di mitigazione del rischio sarà possibile aumentare il ventaglio degli usi sull'area con l'aumento del carico antropico, così come prefigurato dalla D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.</i> <i>Su tutti i capannoni sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche, artigianato di servizio ed esercizi di vicinato.</i> <i>Sulle palazzine, sarà ammessa la destinazione terziaria/direzionale su tutta la superficie disponibile, limitatamente a:</i> - uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali) - attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali); - attrezzature di interesse collettivo: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto <i>Sono sempre ammesse le destinazioni a servizi.</i> <i>Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%).</i>

PREVISIONI DI VARIANTE N°10
Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	Al fine di salvaguardare complessivamente l'impianto e le caratteristiche architettoniche, e formali e costruttive degli edifici (con particolare attenzione alle arcate dei capannoni), le trasformazioni ammesse dalla Fase post operam dovranno essere inquadrare all'interno di un progetto urbanistico unitario che fissi le regole compositive di dettaglio e che, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, disciplini la determinazione degli standard e l'uso degli spazi della corte. Tale progetto dovrà trovare luogo all'interno della Variante Urbanistica finalizzata all'alienazione del complesso, da redigersi nelle more della realizzazione delle opere di riassetto del progetto urbanistico unitario inserito con la Variante 10, (Area DS1 e relativi comparti) che individua la viabilità da realizzarsi all'interno della superficie territoriale dell'area, di larghezza mt. 6,00 più marciapiedi, insieme al parcheggio Sp 37, di mq. 1.200 minimo, da realizzarsi nella posizione indicata lungo la via Susa. Tale parcheggio dovrà essere dotato anche di colonnine di ricarica od in ogni caso di predisposizioni per la e-mobility. La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione e il rigoroso recupero delle strutture portanti ad arcate dei capannoni del sedime e della medesima sagoma. Il recupero degli edifici dovrà essere effettuato utilizzando le migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici ottimizzando l'isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale, l'utilizzo di materiali a ridotto assorbimento di calore. Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si rendesse necessario procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito. A seguito del superamento delle condizioni di rischio geomorfologico potrà essere ammesso l'aumento della SLP all'interno dei capannoni soltanto mediante l'interposizione di soppalchi, purché compatibili con le caratteristiche geometriche e dimensionali di cui al Regolamento Edilizio, e con la prescrizione che siano collocati tra le campate interne delle arcate senza interferire con gli elementi portanti. eccezion fatta nel caso in cui si dovesse verificare, tramite perizia statica, l'impossibilità di mantenimento della struttura portante. Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione della Legge n. 122/1989. <u>Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale</u> Il recupero del complesso immobiliare dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni vincolanti i cui contenuti sono da svilupparsi all'interno del progetto urbanistico unitario e la cui verifica è da considerarsi obbligatoria in occasione della presentazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi e all'agibilità degli stessi al termine delle opere. <u>Gestione dell'area nelle fasi di demolizione</u> Prima dell'avvio delle opere di demolizione dei fabbricati o di riqualificazione delle aree esterne, in considerazione degli usi militari a cui è stato destinato il complesso, dovrà essere effettuata una ricostruzione storica degli utilizzi passati degli edifici e degli spazi finalizzata a individuare preventivamente l'eventuale presenza di depositi, cisterne, rifiuti interrati o altre attrezzature, finalizzata ad escludere possibili inquinamenti ambientali. Nel caso si individuassero serbatoi o strutture potenzialmente contaminate, in fase di riqualificazione dovranno essere effettuate le idonee indagini ambientali. Si precisa che le aree dovranno essere obbligatoriamente assoggettate alle procedure di bonifica di cui al D.lgs. 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui presso le stesse si rilevi un superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto. Dovrà inoltre essere accertata la presenza negli edifici di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, e ne dovranno essere garantiti la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale. Per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuarne le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Si raccomanda l'impiego continuativo di misure di abbattimento delle polveri, come lavaggio dei mezzi di trasporto (ruote e carrozzeria) in uscita dall'area di cantiere. Gli eventuali scavi dovranno inoltre essere preceduti dalla bonifica bellica.	

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	Dovranno essere infine esplicitate le misure previste per la mitigazione degli impatti connessi alla fase di cantiere e quanto previsto per il monitoraggio delle interferenze con il canale irriguo e con le reti tecnologiche esistenti. <u>Invarianza idraulica</u> Il progetto unitario e i singoli progetti di recupero dovranno prevedere adeguate soluzioni atte a garantire il mantenimento del coefficiente udometrico dell'area. Pertanto, dovranno essere minimizzate le aree impermeabili e collettate le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati, verificando la possibilità del loro recupero per usi civili (WC, reti duali) ed allo stesso tempo prevedendone una "laminazione" nel caso di eventi piovosi intensi. Potranno inoltre essere previsti sistemi disperdenti (quali, a titolo esemplificativo, pozzi o trincee drenanti, rain garden) qualora compatibili con gli aspetti di vulnerabilità dell'area, con le caratteristiche di permeabilità del terreno e con i valori di soggiacenza della falda riferiti alle sue condizioni di massima escursione. Nel caso non sia tecnicamente possibile riutilizzare interamente l'acqua meteorica e non siano tecnicamente adottabili soluzioni disperdenti alternative all'immissione della stessa nella pubblica fognatura, occorrerà condividere con il gestore della rete fognaria gli aspetti tecnici inerenti il dimensionamento delle vasche di accumulo e laminazione in funzione delle condizioni della rete fognaria e della portata idrica massima che la rete è in grado di assorbire. <u>Tutela delle risorse idriche da inquinamenti.</u> La realizzazione dei piazzali e delle aree di manovra e/o di carico dovrà prevedere il ricorso a specifiche misure mitigative volte ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore a causa di possibili sversamenti di oli e sostanze inquinanti, utilizzando presidi atti ad evitare il verificarsi di tale eventualità (ad esempio l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di vasche trappola, oppure da sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia e di dilavamento per il trattamento preventivo). Le soluzioni da adottarsi in termini di gestione delle acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne dovranno tener conto dei disposti generali del Piano di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 179-18293 del 02/11/2021, con particolare riferimento all'art. 27 delle Norme di Piano. <u>Aree a parcheggio</u> Tutti i parcheggi e gli spazi pubblici previsti dovranno essere arborati e prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70% sugli stalli. Si consiglia, ove possibile, di prendere in considerazione anche aree coperte, con l'impiego di sistemi che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pensiline fotovoltaiche). Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo i sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti come indicato al punto precedente. Per le aree destinate a parcheggio 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" e successiva D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024 in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019". La fase di cantiere dovrà seguire le indicazioni contenute nel documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" Allegato B alla DGR n. 33-5174 del 12 giugno 2017. I sistemi di illuminazione esterna dovranno essere full cut-off e ≤3000 K per ridurre l'impatto sull'avifauna notturna, rispondenti ai requisiti previsti nella L.R. 3/2018 "Modifiche alla legge regionale 31/2000 - Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche.	

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Categoria area: Sc - Ds

Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

**Modifiche
normative**

Tutela del verde e inserimento paesaggistico dell'area

Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche uno studio del verde finalizzato a tutelare gli appezzamenti esistenti valorizzandoli e implementandoli in chiave di naturalità.

Nelle parti confinanti con gli ambiti agricoli si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. **Come ulteriore intervento di mitigazione, si suggerisce la creazione di siepi autoctone multistrato (eg. sambuco, nocciolo, biancospino, prugnolo) e l'installazione di nidi artificiali per le specie sinantropiche utili [rondoni, cince, pipistrelli (bat-box)];**

Tutela della salute – Protezione dall'elettrodotto

L'area del complesso è interessata dalla presenza di due elettrodotti in Alta tensione 132 Kw – linee T585_Mompantero - RFI Bussoleno e T582 FS Bussoleno-Condove.

La formazione del Progetto unitario di recupero o l'istruttoria di eventuali istanze inerenti singoli capannoni, pertanto, dovrà essere preceduta dalla verifica della reale ampiezza della Fascia di Rispetto sulla base dei dati che, nel rispetto dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e di quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008, il proprietario/gestore dell'elettrodotto ha l'obbligo di comunicare al Comune, ai fini delle opportune verifiche e per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità delle trasformazioni previste.

Dovrà inoltre essere tenuta in considerazione, sulla scorta dei dati forniti dal gestore, una Fascia di Attenzione ai lati dell'elettrodotto la cui ampiezza sia riferita al valore di campo magnetico ricompreso fra 3 e 0,5 micro tesla, al fine di applicare il principio della prudent avoidance anche alla collocazione di attività che potrebbero sorgere all'interno degli edifici presenti nell'ambito oggetto di variante.

Ai sensi della Legge n. 36/2001 nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, infatti, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, lettera h).

Compensazioni per la perdita di suolo

L'intervento di recupero del complesso dovrà minimizzare il consumo di suolo delle aree permeabili e in piena terra attualmente esistenti.

Se l'intervento comporterà una maggiore artificializzazione del suolo rispetto allo stato attuale della componente, si dovranno prevedere adeguate misure di compensazione, che abbiano la caratteristica di essere omologhe, ossia in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse.

Per compensazione ambientale sono da intendersi opere di miglioramento ambientale che vanno a neutralizzare o bilanciare l'impatto determinato dalla trasformazione del territorio sull'ambiente, anche in porzioni non direttamente coinvolte con l'intervento edilizio.

Tali interventi di compensazione potranno essere, alternativamente o contemporaneamente:

- interventi di costruzione, consolidamento e rafforzamento della rete ecologica locale attraverso piantumazioni o opere di rinaturazione con il ripristino della diffusione di specie vegetali autoctone, privilegiando le "Aree di riconnessione ecologica" atte a rafforzare la rete ecologica stessa;
- interventi di rinaturazione di aree comunali compromesse;
- deimpermeabilizzazione di suoli compromessi con il ripristino della superficie vegetale.
- il miglioramento delle caratteristiche ambientali del comparto agrourbano mediante messa a dimora di alberi ad alto fusto nelle aree destinate a verde pubblico.

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Categoria area: Ds

Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

La superficie di compensazione che dovrà interessare tali interventi sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, (compresi eventuali accessi, viabilità e parcheggi) relative al nuovo intervento edilizio, rispetto a quelle esistenti allo stato attuale e comunque prima degli interventi di recupero.

Le opere di compensazione dovranno essere eseguite direttamente dal proponente a seguito di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto redatto da professionista abilitato da presentare nell'ambito del Progetto unitario di recupero o in occasione dell'istanza di richiesta del titolo abilitativo edilizio dei singoli manufatti o comunque prima della dichiarazione di agibilità delle opere edilizie, a cui attestazione di efficacia è subordinata, almeno, all'avvio degli interventi di compensazione.

In alternativa, le compensazioni ambientali potranno essere monetizzate secondo specifiche tariffe che dovranno essere determinate con provvedimento di Giunta Comunale inserite nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione.

Le somme derivanti dalla monetizzazione saranno vincolate ad uno specifico capitolo di Bilancio finalizzate all'esecuzione di opere di compensazione definite in riferimento ad ogni specifico intervento di trasformazione del territorio

**Modifiche
normative**

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

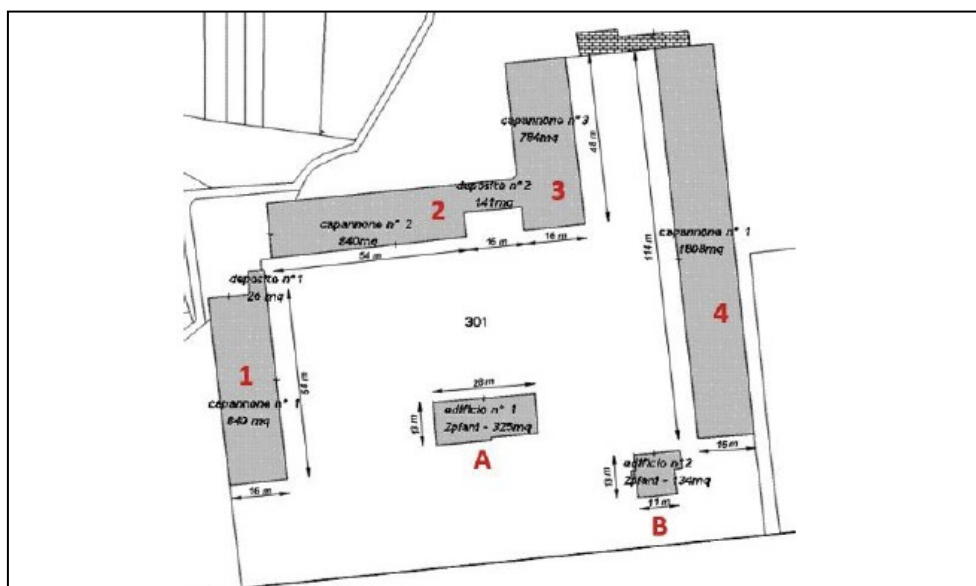
Categoria area: Sc - Ds

Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Il testo modificato ed integrato dell'Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella" è quindi il seguente:

Art. 64.1 Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato 'Capannoni Isolabella'.

Tenuto conto degli approfondimenti eseguiti nell'ambito della Variante Strutturale N.1, all'abolizione della zona F10 ed alla riduzione e ripermetrazione dell'area Sc35, effettuata con la Variante Parziale n.10, con contestuale riclassificazione dell'area F10 e Sc 35 parte a DS1 e relativi comparti (DS1a, b, c, d), al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente denominato 'Capanni Isolabella' sono ammessi, oltre agli interventi indicati nella Tabella 1 dell'art 81 bis, i seguenti interventi aggiuntivi, in relazione alle precise condizioni



Modifiche normative

poste di seguito e con puntuale riferimento agli edifici indicati.

Stato 'Ante-operam'. Interventi ammissibili nelle more della realizzazione delle opere di riassetto.

Settore occidentale (Capannoni 1, 2, 3 e Palazzina A)

Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-funzionale;
- ristrutturazione edilizia **mantenendo comunque il medesimo sedime e la medesima sagoma;**
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità).

Per i capannoni nn. 1, 2 e 3 è ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche e artigianato di servizio.

In tali casi, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	<i>Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%.</i> <i>Per la Palazzina A sono ammessi gli usi di cui all'art. 40 limitatamente a uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (es. studi professionali). Tali usi sono ammissibili solo con il vincolo del mantenimento dei piani terra ad uso magazzino e comunque privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone.</i> <i>L'intervento di 'ristrutturazione' ammesso per il settore occidentale è da intendersi unicamente limitato:</i> <i>– alla possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni ammissibili;</i> <i>– alla realizzazione di interventi che comprendano il "ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, così come l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", purché nel rigoroso rispetto delle caratteristiche morfologiche esistenti;</i> <i>– interventi sui prospetti finalizzati a garantire una più adeguata fruibilità degli spazi interni in relazione alla destinazione d'uso ammessa, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche esistenti, senza introdurre alterazioni o dissonanze compositive nello sviluppo delle facciate;</i> <i>– agli "interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza)" che dovrà riproporre le caratteristiche originarie degli edifici preesistenti.</i> <i>Si precisa inoltre che, nonostante la 'ristrutturazione edilizia' ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 230/01 e s.m.i. annoveri anche la "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche", questa fattispecie non è ammissibile per gli interventi disciplinati nel complesso 'Capannoni Isolabella', sia nello scenario 'ante operam' che in quello 'post operam', in quanto dovranno essere comunque mantenuti il medesimo sedime e la medesima sagoma.</i> Settore orientale (Capannone 4 e Palazzina B) <i>Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili soltanto opere che non determineranno un aumento del carico antropico senza alcun cambio di destinazione d'uso:</i> <i>– manutenzione ordinaria;</i> <i>– manutenzione straordinaria;</i> <i>– restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazione d'uso);</i> <i>– adeguamento igienico-funzionale (fino al massimo di 25 mq);</i> <i>– recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità abitative).</i>	

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	<i>Sui capannoni sono ammessi gli usi già in essere come magazzini, rimessaggio mezzi e attrezzature e depositi.</i> <i>Su entrambi i settori è sempre ammesso il mantenimento degli usi in essere, ivi comprese le attività di servizio (ecocentro). Quest'ultimo potrà essere ricollocato all'interno dell'ambito previa verifica preventiva attraverso una relazione geologica e di approfondimento delle dinamiche idrauliche delle condizioni di sicurezza per l'insediamento delle strutture.</i> <i>Relativamente agli interventi previsti sugli edifici dalla fase ante-operam, la loro agibilità è comunque subordinata al completamento delle opere di riassetto e dopo aver esperito la procedura di presa d'atto ai sensi dell'art. 28 del PAI per il tratto completo (sia di monte che di valle).</i> <i>Per gli edifici privati è necessaria la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.</i> <i>L'atto liberatorio di cui sopra deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.</i> Fase post-operam. Interventi ammissibili a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto, con possibilità di aumento del carico antropico. <i>A seguito del collaudo delle opere di mitigazione del rischio sarà possibile aumentare il ventaglio degli usi sull'area con l'aumento del carico antropico, così come prefigurato dalla D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.</i> <i>Su tutti i capannoni sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche, artigianato di servizio ed esercizi di vicinato.</i> <i>Sulle palazzine, sarà ammessa la destinazione terziaria/direzionale su tutta la superficie disponibile, limitatamente a:</i> <i>– uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali</i> <i>– attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali);</i> <i>– attrezzature di interesse collettivo: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto</i> <i>Sono sempre ammesse le destinazioni a servizi.</i> <i>Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%.</i> <i>Al fine di salvaguardare complessivamente l'impianto e le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici le trasformazioni ammesse dalla Fase post operam dovranno essere inquadrare all'interno del progetto urbanistico unitario inserito con la Variante 10, (Area DS1 e relativi comparti) che individua la viabilità da realizzarsi all'interno della superficie territoriale dell'area, di larghezza mt. 6,00 più marciapiedi, insieme al parcheggio Sp 37, di mq 1.200 minimo da realizzarsi</i>	

COMUNE DI BUSSOLENO - VARIANTE N°10 DEL PRGC		Scheda unica
PREVISIONI DI VARIANTE N°10		Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	<i>nella posizione indicata lungo la via Susa. Tale parcheggio dovrà essere dotato anche di colonnine di ricarica od in ogni caso di predisposizioni per la e-mobility.</i> La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione del sedime e della medesima sagoma. <i>Il recupero degli edifici dovrà essere effettuato utilizzando le migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici ottimizzando l'isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale, l'utilizzo di materiali a ridotto assorbimento di calore. Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si rendesse necessario procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito.</i> A seguito del superamento delle condizioni di rischio geomorfologico potrà essere ammesso l'aumento della SLP all'interno dei capannoni soltanto mediante l'interposizione di soppalchi, purché compatibili con le caratteristiche geometriche e dimensionali di cui al Regolamento Edilizio, e con la prescrizione che siano collocati tra le campate interne delle arcate senza interferire con gli elementi portanti. eccezion fatta nel caso in cui si dovesse verificare, tramite perizia statica, l'impossibilità di mantenimento della struttura portante. Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione della Legge n. 122/1989. <u>Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale</u> <i>Il recupero del complesso immobiliare dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni vincolanti i cui contenuti sono da svilupparsi all'interno del progetto urbanistico unitario e la cui verifica è da considerarsi obbligatoria in occasione della presentazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi e all'agibilità degli stessi al termine delle opere.</i> <u>Gestione dell'area nelle fasi di demolizione</u> <i>Prima dell'avvio delle opere di demolizione dei fabbricati o di riqualificazione delle aree esterne, in considerazione degli usi militari a cui è stato destinato il complesso, dovrà essere effettuata una ricostruzione storica degli utilizzi passati degli edifici e degli spazi finalizzata a individuare preventivamente l'eventuale presenza di depositi, cisterne, rifiuti interrati o altre attrezzature, finalizzata ad escludere possibili inquinamenti ambientali.</i> <i>Nel caso si individuassero serbatoi o strutture potenzialmente contaminate, in fase di riqualificazione dovranno essere effettuate le idonee indagini ambientali.</i> <i>Si precisa che le aree dovranno essere obbligatoriamente assoggettate alle procedure di bonifica di cui al D.lgs. 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui presso le stesse si rilevi un superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto.</i> <i>Dovrà inoltre essere accertata la presenza negli edifici di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, e ne dovranno essere garantiti la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.</i>	

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative	Categoria area: Sc - Ds	Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"
	<i>Per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuarne le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Si raccomanda l'impiego continuativo di misure di abbattimento delle polveri, come lavaggio dei mezzi di trasporto (ruote e carrozzeria) in uscita dall'area di cantiere.</i> <i>Gli eventuali scavi dovranno inoltre essere preceduti dalla bonifica bellica.</i> <i>Dovranno essere infine esplicitate le misure previste per la mitigazione degli impatti connessi alla fase di cantiere e quanto previsto per il monitoraggio delle interferenze con il canale irriguo e con le reti tecnologiche esistenti.</i> <u>Invarianza idraulica</u> <i>Il progetto unitario e i singoli progetti di recupero dovranno prevedere adeguate soluzioni atte a garantire il mantenimento del coefficiente udometrico dell'area. Pertanto, dovranno essere minimizzate le aree impermeabili e collettate le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati, verificando la possibilità del loro recupero per usi civili (WC, reti duali) ed allo stesso tempo prevedendone una "laminazione" nel caso di eventi piovosi intensi.</i> <i>Potranno inoltre essere previsti sistemi disperdenti (quali, a titolo esemplificativo, pozzi o trincee drenanti, rain garden) qualora compatibili con gli aspetti di vulnerabilità dell'area, con le caratteristiche di permeabilità del terreno e con i valori di soggiacenza della falda riferiti alle sue condizioni di massima escursione.</i> <i>Nel caso non sia tecnicamente possibile riutilizzare interamente l'acqua meteorica e non siano tecnicamente adottabili soluzioni disperdenti alternative all'immissione della stessa nella pubblica fognatura, occorrerà condividere con il gestore della rete fognaria gli aspetti tecnici inerenti il dimensionamento delle vasche di accumulo e laminazione in funzione delle condizioni della rete fognaria e della portata idrica massima che la rete è in grado di assorbire.</i> <u>Tutela delle risorse idriche da inquinamenti.</u> <i>La realizzazione dei piazzali e delle aree di manovra e/o di carico dovrà prevedere il ricorso a specifiche misure mitigative volte ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore a causa di possibili sversamenti di oli e sostanze inquinanti, utilizzando presidi atti ad evitare il verificarsi di tale eventualità (ad esempio l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di vasche trappola, oppure da sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia e di dilavamento per il trattamento preventivo).</i> <i>Le soluzioni da adottarsi in termini di gestione delle acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne dovranno tener conto dei disposti generali del Piano di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 179-18293 del 02/11/2021, con particolare riferimento all'art. 27 delle Norme di Piano.</i> <u>Aree a parcheggio</u> <i>Tutti i parcheggi e gli spazi pubblici previsti dovranno essere arborati e prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70% sugli stalli. Si consiglia, ove possibile, di prendere in considerazione anche aree coperte, con l'impiego di sistemi che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pensiline fotovoltaiche).</i>	

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Categoria area: Sc - Ds

Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Modifiche normative

Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo i sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti come indicato al punto precedente

Per le aree destinate a parcheggio 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 climacica 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" e successiva D.G.R n. 14-85 del 02/08/2024 in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019".

*La fase di cantiere dovrà seguire le indicazioni contenute nel documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" Allegato B alla DGR n. 33-5174 del 12 giugno 2017. **I sistemi di illuminazione esterna dovranno essere full cut-off e ≤3000 K per ridurre l'impatto sull'avifauna notturna, rispondenti ai requisiti previsti nella L.R. 3/2018 "Modifiche alla legge regionale 31/2000 - Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche***

Tutela del verde e inserimento paesaggistico dell'area

Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche uno studio del verde finalizzato a tutelare gli appezzamenti esistenti valorizzandoli e implementandoli in chiave di naturalità.

*Nelle parti confinanti con gli ambiti agricoli si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. **Come ulteriore intervento di mitigazione, si suggerisce la creazione di siepi autoctone multistrato (eg. sambuco, nocciolo, biancospino, prugnolo) e l'installazione di nidi artificiali per le specie sinantropiche utili [rondoni, cince, pipistrelli (bat-box)];***

Tutela della salute – Protezione dall'elettrodotto

L'area del complesso è interessata dalla presenza di due elettrodotti in Alta tensione 132 Kw – linee T585_Mompalero - RFI Bussoleno e T582 FS Bussoleno-Condove. La formazione del Progetto unitario di recupero o l'istruttoria di eventuali istanze inerenti singoli capannoni, pertanto, dovrà essere preceduta dalla verifica della reale ampiezza della Fascia di Rispetto sulla base dei dati che, nel rispetto dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e di quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008, il proprietario/gestore dell'elettrodotto ha l'obbligo di comunicare al Comune, ai fini delle opportune verifiche e per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità delle trasformazioni previste.

Dovrà inoltre essere tenuta in considerazione, sulla scorta dei dati forniti dal gestore, una Fascia di Attenzione ai lati dell'elettrodotto la cui ampiezza sia riferita al valore di campo magnetico ricompreso fra 3 e 0,5 micro tesla, al fine di applicare il principio della prudent avoidance anche alla collocazione di attività che potrebbero sorgere all'interno degli edifici presenti nell'ambito oggetto di variante.

Ai sensi della Legge n. 36/2001 nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, infatti, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, lettera h).

PREVISIONI DI VARIANTE N°10

Argomento: Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

Categoria area: Sc - Ds

Aree: Art. 64.1 - Zone DS1 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato "Capannoni Isolabella"

**Modifiche
normative**

Compensazioni per la perdita di suolo

L'intervento di recupero del complesso dovrà minimizzare il consumo di suolo delle aree permeabili e in piena terra attualmente esistenti.

Se l'intervento comporterà una maggiore artificializzazione del suolo rispetto allo stato attuale della componente, si dovranno prevedere adeguate misure di compensazione, che abbiano la caratteristica di essere omologhe, ossia in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse.

Per compensazione ambientale sono da intendersi opere di miglioramento ambientale che vanno a neutralizzare o bilanciare l'impatto determinato dalla trasformazione del territorio sull'ambiente, anche in porzioni non direttamente coinvolte con l'intervento edilizio.

Tali interventi di compensazione potranno essere, alternativamente o contemporaneamente:

- interventi di costruzione, consolidamento e rafforzamento della rete ecologica locale attraverso piantumazioni o opere di rinaturazione con il ripristino della diffusione di specie vegetali autoctone, privilegiando le "Aree di riconnessione ecologica" atte a rafforzare la rete ecologica stessa;*
- interventi di rinaturazione di aree comunali compromesse;*
- deimpermeabilizzazione di suoli compromessi con il ripristino della superficie vegetale.*
- il miglioramento delle caratteristiche ambientali del comparto agrourbano mediante messa a dimora di alberi ad alto fusto nelle aree destinate a verde pubblico.*

La superficie di compensazione che dovrà interessare tali interventi sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, (compresi eventuali accessi, viabilità e parcheggi) relative al nuovo intervento edilizio, rispetto a quelle esistenti allo stato attuale e comunque prima degli interventi di recupero.

Le opere di compensazione dovranno essere eseguite direttamente dal proponente a seguito di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto redatto da professionista abilitato da presentare nell'ambito del Progetto unitario di recupero o in occasione dell'istanza di richiesta del titolo abilitativo edilizio dei singoli manufatti o comunque prima della dichiarazione di agibilità delle opere edilizie, a cui attestazione di efficacia è subordinata, almeno, all'avvio degli interventi di compensazione.

In alternativa, le compensazioni ambientali potranno essere monetizzate secondo specifiche tariffe che dovranno essere determinate con provvedimento di Giunta Comunale inserite nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione.

Le somme derivanti dalla monetizzazione saranno vincolate ad uno specifico capitolo di Bilancio finalizzate all'esecuzione di opere di compensazione definite in riferimento ad ogni specifico intervento di trasformazione del territorio

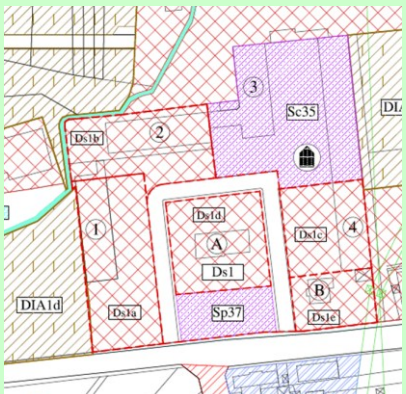
PREVISIONI DI VARIANTE N°10**Argomento:** SCHEDE SINOTTICHE DELLE AREE DI INTERVENTO

Motivazioni	Poiché l'area, acquisita dal Demanio dello stato, è stata inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, ed al fine di renderne il riutilizzo più funzionale, con la presente Variante si ritiene opportuno riclassificare l'area F10 e porzione dell'attuale area Sc 35 "Servizi di interesse comune" come caso specifico (DS1) delle "Aree per attività produttive esistenti sature – Ds" suddiviso in comparti (DS1a - DS1b - DS1c - DS1d) al fine di definire i limiti di pertinenza di ciascuno anche nell'ottica di una eventuale vendita attraverso asta pubblica, con proprie specifiche norme, si introducono, nel fascicolo allegato alle Norme di Attuazione del PRGC - SCHEDE SINOTTICHE DELLE AREE DI INTERVENTO , le nuove schede relative al caso specifico DS1
--------------------	--

Modifiche normative	Categoria area: Ds - Ds1	Aree: Artt. 22 - 64.1 - Zona DS1 e DS1a - DS1b - DS1c - DS1d
	Nel fascicolo allegato alle Norme di Attuazione del PRGC - SCHEDE SINOTTICHE DELLE AREE DI INTERVENTO, si introducono le nuove schede relative al caso specifico DS1, ovvero la scheda Ds1 e quella dei relativi comparti DS1a - DS1b - DS1c - DS1d	

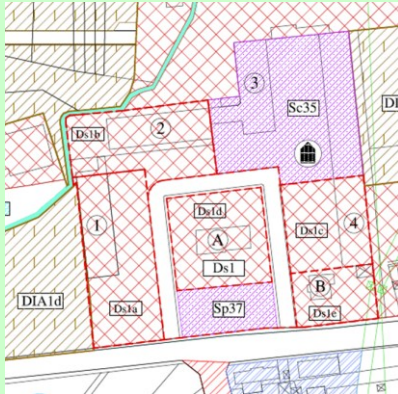
SCHEDA SINOTTICA DELL' AREA DI INTERVENTO

Aree per attività produttive esistenti sature Ds

ARTICOLI N.T.A	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	CODICE	SIMBOLOGIA
22 - 64.1	Aree a destinazione produttiva sature. Area Capannoni "Isolabella"	Ds1	
Caratteristiche dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di tre capannoni fatiscenti ad uso magazzino e rimessaggio, in passato al servizio dell'attività militare e più recentemente come spazi di ricovero di mezzi e materiali comunali (Capannoni 1-2-4), e due palazzine (Palazzine A e B) che dopo aver cessato la loro funzione residenziale/dirigenziale nell'ambito dell'attività militare, sono state utilizzate come residenze sociali prima del loro abbandono, oltre che cortili e spazi di risulta in stato di degrado. Al fine di salvaguardare complessivamente l'impianto e le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici, le trasformazioni ammesse dalla Fase post operam dovranno essere inquadrare all'interno del progetto urbanistico unitario inserito con la Variante 10, che individua i singoli lotti fondiari di pertinenza dei capannoni e delle palazzine (Ds1a - Ds1b - Ds1c - Ds1d - Ds1e), la viabilità da realizzarsi all'interno della superficie territoriale dell'area, insieme al parcheggio Sp 37, di mq. 1.200 minimo, da realizzarsi nella posizione indicata lungo la via Susa		
Obiettivi di piano	Recupero dei fabbricati dismessi con il mantenimento delle caratteristiche formali originali senza prevedere un ulteriore sviluppo delle edificazioni.		
Destinazione d'uso	Produttivo, artigianale e terziario: è ammessa l'attività commerciale unicamente quando finalizzata alla vendita dei beni prodotti.		
Tipo di intervento	Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma, come indicati e meglio specificati per ogni singolo fabbricato all'Art. 64.1 delle N.d'A. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Cap. "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.		
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione, tramite monetizzazione, della viabilità e del parcheggio (Sp 37) d'ambito, anche tramite monetizzazione		
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO	
Superficie territoriale - mq.	13.700	13.700	
Superficie fondiaria - mq.		11.355	
Rapporto copertura max	esist.	esist.	
Superficie coperta max	esist.	esist.	
Aree per servizi LR 56/77 - mq.	-	1.135	
Aree aggiuntive per servizi - mq	-	Vedi paragrafo prescrizioni operative	
Totale aree previste per serv. - mq	-	1.200	
Indici urbanistici ed edilizi	r. c. h max	esist. esist.	esist. esist.
Situazione idrogeologica	Vedi carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 delle N.d'A.		
Valutaz. compatibilità ambientale	Contestualmente al progetto degli edifici dovranno essere tutelati gli appezzamenti esistenti valorizzandoli in chiave di naturalità. Nelle parti a confine si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. Inoltre, dovrà essere realizzata, sul lato nord - est, a confine con il canale irriguo dismesso, una siepe sempreverde di specie autoctona di altezza adeguata (min. mt. 2,00). Valgono i disposti dell'Art. 64.1 relativamente alle "Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale" e "Compensazioni per la perdita di suolo".		
Prescrizioni operative	 Per i capannoni 1, 2 e 4 il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Le nuove destinazioni sono ammissibili solo con il mantenimento dei piani terra ad usi privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Per le Palazzine A e B sono ammessi gli usi di cui all'art. 40 limitatamente a uffici privati e pubblici. L'intervento di ristrutturazione è da intendersi nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche esistenti, oltreché agli interventi volti al ripristino degli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione che dovrà riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma. Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si ritenesse di dover procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproporzionamento delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito. Valgono comunque i disposti di cui all'Art. 64.1 delle N.d'A. L'attività commerciale è ammessa unicamente per esercizi di vicinato (max 150 mq di sup. di vendita). Le aree a parcheggio da reperire per tali attività commerciali saranno dell'80% della sup. commerciale da realizzare. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune per la realizzazione della viabilità d'ambito e del parcheggio Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%). Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/2023 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo Decreto. Analogamente si dovrà prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza		
Stralcio cartografia			

SCHEDA SINOTTICA DELL' AREA DI INTERVENTO
Aree per attività produttive esistenti sature Ds

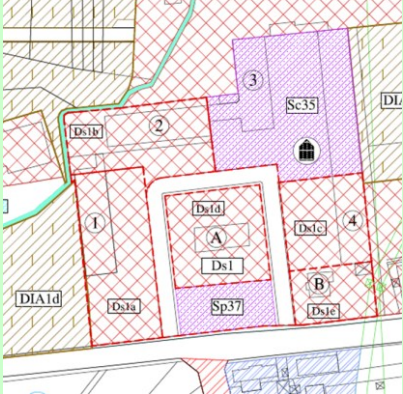
ARTICOLI N.T.A	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	CODICE	SIMBOLOGIA
22- 64.1	Aree a destinazione produttiva sature. Area Capannoni "Isolabella"	Ds1a	

Caratteristiche dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di un capannone fatiscente (Capannone 1) ad uso magazzino e rimessaggio, in passato al servizio dell'attività militare e più recentemente come spazio di ricovero di mezzi e materiali comunali, oltre che cortile e spazio di risulta in stato di degrado.		
Obiettivi di piano	Recupero del fabbricato dismesso con il mantenimento delle caratteristiche formali originali, senza prevedere un ulteriore sviluppo dell'edificazione.		
Destinazione d'uso	Produttivo, artigianale e terziario: è ammessa l'attività commerciale unicamente quando finalizzata alla vendita dei beni prodotti.		
Tipo di intervento	Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale dell'edificio esistente, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e/o ristrutturazione edilizia; sono ammessi inoltre interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà comunque riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma, come indicati e meglio specificati all' Art. 64.1 delle N.d'A.. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Cap. "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.		
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione da parte del Comune della viabilità e dei parcheggi d'ambito (Sp 37) tramite monetizzazione.		
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO	
Sup. territoriale dell'area DS1- mq.	13.700	13.700	
Sup. fondiaria del lotto DS1a - mq.		3.210	
Rapporto copertura max	esist.	esist.	
Superficie coperta max	esist.	esist. (840)	
Aree da monet. per serv. l.r 56/77 - mq.	-	SUL real. su DS1a / SUL totale real. su DS1 = (840/3.350) = 25% Sp37	
Aree agg. da monetizz. per servizi - mq	-	Vedi paragrafo prescrizioni operative	
Tot. aree da monet. per serv. - mq	-	300	
Indici urbanistici ed edilizi	r. c. esist. h max esist.	esist. esist.	
Situazione idrogeologica	Vedi carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 delle N.d'A.		
Valutaz. compatibilità ambientale	Contestualmente al progetto di recupero dell'edificio (Capannone 1) dovrà essere tutelato l'apezzamento esistente di pertinenza, valorizzandolo in chiave di naturalità. Nelle parti a confine si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 relativamente alle "Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale" e "Compensazioni per la perdita di suolo".		
Prescrizioni operative	Per il Capannone 1, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione per la monetizzazione della quota spettante relativa all'onere di realizzazione della viabilità ed in proporzione del 25% (300 mq) del parcheggio d'ambito Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%) che saranno realizzati dal Comune. Le nuove destinazioni sono ammissibili solo con il mantenimento del piano terra ad usi privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. E' ammesso l'intervento di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e morfologiche esistenti; sono ammessi inoltre interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma. Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si ritenesse di dover procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento /ripropozione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunionalizzazione dei fabbricati e del sito. Valgono comunque i disposti di cui all'Art. 64.1 delle N.d'A. L'attività commerciale è ammessa unicamente per esercizi di vicinato (max 150 mq di sup. di vendita). Le aree a parcheggi da reperire per tali attività commerciali saranno l'80% della sup. commerciale da realizzare, da reperire all'interno del lotto fondiario come parcheggio privato. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune per la realizzazione della viabilità d'ambito e del parcheggio Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%). Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/23 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo. Analogamente si dovrà prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza		
Stralcio cartografia			

SCHEDA SINOTTICA DELL' AREA DI INTERVENTO

Aree per attività produttive esistenti sature Ds

ARTICOLI N.T.A	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	CODICE	SIMBOLOGIA
22-64.1	Aree a destinazione produttiva sature. Area Capannoni "Isolabella"	Ds1b	

Caratteristiche dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di un capannone fatiscente (Capannone 2) ad uso magazzino e rimessaggio, in passato al servizio dell'attività militare e più recentemente come spazio di ricovero di mezzi e materiali comunali, oltre che cortile e spazio di risulta in stato di degrado.		
Obiettivi di piano	Recupero del fabbricato dismesso con il mantenimento delle caratteristiche formali originali, senza prevedere un ulteriore sviluppo delle edificazioni.		
Destinazione d'uso	Produttivo, artigianale e terziario: è ammessa l'attività commerciale unicamente quando finalizzata alla vendita dei beni prodotti.		
Tipo di intervento	Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale dell'edificio esistente, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e/o ristrutturazione edilizia; sono ammessi inoltre interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà comunque riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma, come indicati e meglio specificati all' Art. 64.1 delle N.d'A. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Cap. "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.		
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione della viabilità e del parcheggio (Sp 37) d' ambito, anche tramite monetizzazione.		
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO	
Sup. territoriale dell'area DS1- mq.	13.700	13.700	
Sup. fondiaria del lotto DS1b- mq.		2.610	
Rapporto copertura max	esist.	esist.	
Superficie coperta max	esist.	esist. (840)	
Aree da monet. per serv. l.r. 56/77 - mq.		SUL real. su DS1b / SUL totale real. su DS1) = (840/3.350) = 25% Sp37	
Aree agg. da monet. per servizi - mq		Vedi paragrafo prescrizioni operative	
Tot. aree da monet. per servizi - mq	-	300	
Indici urbanistici ed edilizi	r. c. h max	esist. esist.	esist. esist.
Situazione idrogeologica	Vedi carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 delle N.d'A.		
Valutaz. compatibilità ambientale	Contestualmente al progetto di recupero dell'edificio (Capannone 2) dovrà essere tutelato l'apezzamento esistente di pertinenza, valorizzandolo in chiave di naturalità. Nelle parti a confine si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. Inoltre, dovrà essere realizzata, sul lato nord – est, a confine con il canale irriguo dismesso, una siepe sempreverde di specie autoctona di altezza adeguata (min. mt. 2,00). Valgono i disposti dell'Art. 64.1 relativamente alle "Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale" e "Compensazioni per la perdita di suolo".		
Prescrizioni operative	Per il Capannone 2, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione per la monetizzazione della quota spettante della viabilità ed in proporzione del 25% (300 mq) del parcheggio d' ambito Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%) che saranno realizzati dal Comune. Le nuove destinazioni sono ammissibili solo con il mantenimento del piano terra ad usi privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. È ammesso l'intervento di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e morfologiche esistenti; sono ammessi inoltre interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma. Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si ritenesse di dover procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% , così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunionalizzazione dei fabbricati e del sito. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 64.1 delle N.d'A. L'attività commerciale è ammessa unicamente per esercizi di vicinato (max 150 mq di sup. di vendita). Le aree a parcheggi da reperire per tali attività commerciali saranno dell'80% della superficie commerciale da realizzare, da reperire all'interno del lotto fondiario come parcheggio privato da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%). Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/2023 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo Decreto. Analogamente si dovrà prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza		
Stralcio cartografia			

SCHEDA SINOTTICA DELL' AREA DI INTERVENTO
Aree per attività produttive esistenti sature Ds

ARTICOLI N.T.A	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	CODICE	SIMBOLOGIA
22-64.1	Aree a destinazione produttiva sature. Area Capannoni "Isolabella"	Ds1c	

Caratteristiche dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di un capannone fatiscente (Capannone 4) ad uso magazzino e rimessaggio, in passato al servizio dell'attività militare e più recentemente come spazio di ricovero di mezzi e materiali comunali, oltre che cortile e spazi di risulta in stato di degrado.
Obiettivi di piano	Recupero del fabbricato dismesso con il mantenimento delle caratteristiche formali originali, senza prevedere un ulteriore sviluppo delle edificazioni.
Destinazione d'uso	Produttivo, artigianale e terziario: è ammessa l'attività commerciale unicamente quando finalizzata alla vendita dei beni prodotti.
Tipo di intervento	Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale dell'edificio esistente, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e/o ristrutturazione edilizia; sono ammessi inoltre interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà comunque riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma, come indicati e meglio specificati all' Art. 64.1 delle N.d'A. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Cap. "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.

Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione della viabilità e del parcheggio (Sp 37) d' ambito, anche tramite monetizzazione.
-------------------------------	--

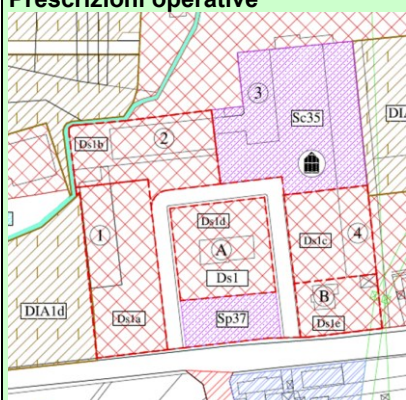
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO
Sup. territoriale dell'area DS1- mq.	13.700	13.700
Sup. fondiaria del lotto DS1c- mq.		1.965
Rapporto copertura max	esist.	esist.
Superficie coperta max	esist.	esist.
Aree da monet. per serv. LR 56/77 - mq.	-	SUL real. su DS1c / SUL totale real. su DS1) = (750/3.350) = 22% Sp37
Aree agg. da monetizz. per servizi - mq	-	Vedi paragrafo prescrizioni operative
Totale aree da monet. per servizi - mq	-	265

Indici urbanistici ed edilizi	r. c. esist. h max esist.	esist. esist.
--------------------------------------	--	--------------------------------

Situazione idrogeologica	Vedi carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 delle N.d'A.
---------------------------------	--

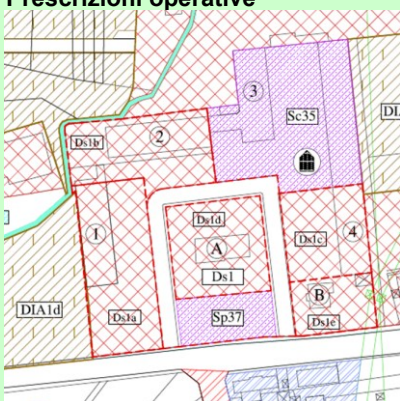
Valutaz. compatibilità ambientale	Contestualmente al progetto di recupero dell'edificio (Capannone 4) dovrà essere tutelato l'apezzamento esistente di pertinenza, valorizzandolo in chiave di naturalità. Nelle parti a confine si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 relativamente alle "Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale" e "Compensazioni per la perdita di suolo".
--	---

Prescrizioni operative	Per il Capannone 4, il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo in fase post operam. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione per la monetizzazione della quota spettante della viabilità ed in proporzione del 22% (265 mq) del parcheggio d'ambito Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%) che saranno realizzati dal Comune. Le nuove destinazioni sono ammissibili solo con il mantenimento del piano terra ad usi privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Gli interventi ammessi sono quello di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e morfologiche esistenti; oltreché sono ammessi interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma. Al fine di incentivare il mantenimento delle arcate, caratteristiche dell'architettura storica dei capannoni, nel caso in cui si ritenesse di dover procedere alla demolizione delle stesse, sarà necessaria la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato, competente in materia strutturale, dal quale risulti l'impossibilità di poter mantenere le strutture, preso atto dello stato di degrado e dell'obsolescenza attuale. Sarà comunque d'obbligo il mantenimento/riproposizione delle arcate in una misura non inferiore al 50% per ogni capannone, così che si possa salvaguardare la memoria storica del luogo, senza però compromettere quegli interventi volti alla rifunzionalizzazione dei fabbricati e del sito. Valgono in ogni caso i disposti di cui all' Art. 64.1 delle N.d'A. L'attività commerciale è ammessa unicamente per esercizi di vicinato (max 150 mq di sup. di vendita). Le aree a parcheggi da reperire per tali attività commerciali saranno dell'80% della superficie commerciale da realizzare, da reperire all' interno del lotto fondiario come parcheggio privato. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune per la realizzazione della viabilità d'ambito e del parcheggio Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%). Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/23 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo. Analogamente si dovrà prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza
-------------------------------	--

Stralcio cartografia


SCHEDA SINOTTICA DELL' AREA DI INTERVENTO
Aree per attività produttive esistenti sature Ds

ARTICOLI N.T.A	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	CODICE	SIMBOLOGIA
22-64.1	Aree a destinazione produttiva sature. Area Capannoni "Isolabella"	Ds1d	

Caratteristiche dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di una palazzina fatiscente (Palazzina A) in passato al servizio dell'attività militare che più recentemente dopo aver cessato la funzione residenziale/dirigenziale, è stata utilizzata come residenza sociale, oltre che dall' esistenza di cortile e spazi di risulta in stato di degrado.		
Obiettivi di piano	Recupero del fabbricato dismesso con il mantenimento delle caratteristiche formali originali, senza prevedere un ulteriore sviluppo delle edificazioni.		
Destinazione d'uso	Produttivo, artigianale e terziario: è ammessa l'attività commerciale unicamente quando finalizzata alla vendita dei beni prodotti.		
Tipo di intervento	Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale dell'edificio esistente, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e/o ristrutturazione edilizia, sono ammessi inoltre interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate o demolite, attraverso la loro ricostruzione che dovrà comunque riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma, come indicati e meglio specificati all' Art. 64.1 delle N.d'A. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Cap. "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.		
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione della viabilità e del parcheggio d'ambito (Sp 37), anche tramite monetizzazione.		
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO	
Sup. territoriale dell'area DS1- mq.	13.700	13.700	
Sup. fondiaria del lotto DS1d- mq.		2.375	
Rapporto copertura max	esist.	esist.	
Superficie coperta max	esist.	esist.	
Aree da monet. per serv. l.r. 56/77 - mq.	-	SUL realizz. su DS1d / SUL totale real. su DS1) = (650/3.350) = 20% Sp37	
Aree agg. da monetizz. per serv. - mq	-	Vedi paragrafo prescrizioni operative	
Tot. aree da monetizz. per serv. - mq	-	240	
Indici urbanistici ed edilizi	r. c. esist. h max esist.	esist. esist.	
Situazione idrogeologica	Vedi carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 delle N.d'A.		
Valutaz. compatibilità ambientale	Contestualmente al progetto di recupero dell'edificio (Palazzina A) dovrà essere tutelato l'appezzamento esistente di pertinenza, valorizzandolo in chiave di naturalità. Nelle parti a confine si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 relativamente alle "Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale" e "Compensazioni per la perdita di suolo".		
Prescrizioni operative	Per la palazzina A, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione per la monetizzazione della quota spettante della viabilità ed in proporzione del 20% (240 mq) del parcheggio d' ambito Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%) che saranno realizzati dal Comune. Le nuove destinazioni sono ammissibili solo con il mantenimento del piano terra ad usi privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Gli interventi ammessi sono quello di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e morfologiche esistenti; oltreché sono ammessi interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate, attraverso la loro ricostruzione che dovrà riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma. Valgono in ogni caso i disposti di cui all' Art. 64.1 delle N.d'A. L'attività commerciale è ammessa unicamente per esercizi di vicinato (max 150 mq di sup. di vendita). Le aree a parcheggi da reperire per tali attività commerciali saranno dell'80% della superficie commerciale da realizzare, da reperire all' interno del lotto fondiario come parcheggio privato. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune per la realizzazione della viabilità d'ambito e del parcheggio Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%). Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/23 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo. Analogamente si dovrà prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movimenti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza		
Stralcio cartografia			

Aree per attività produttive esistenti sature Ds

ARTICOLI N.T.A	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	CODICE	SIMBOLOGIA
22-64.1	Aree a destinazione produttiva sature. Area Capannoni "Isolabella"	Ds1e	

Caratteristiche dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di una palazzina fatiscente (Palazzina B) in passato al servizio dell'attività militare e più recentemente dopo aver cessato la funzione residenziale/dirigenziale, è stata utilizzata come residenza sociale, oltre che dall'esistenza di cortile e spazi di risulta in stato di degrado		
Obiettivi di piano	Recupero del fabbricato dismesso con il mantenimento delle caratteristiche formali originali, senza prevedere un ulteriore sviluppo delle edificazioni.		
Destinazione d'uso	Produttivo, artigianale e terziario: è ammessa l'attività commerciale unicamente quando finalizzata alla vendita dei beni prodotti.		
Tipo di intervento	Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale dell'edificio esistente, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e/o ristrutturazione edilizia, mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma, come indicati e meglio specificati all' Art. 64.1 delle N.d'A. Gli interventi massimi consentiti a seconda che siano o meno realizzate le opere di riassetto e di mitigazione del rischio sono quelli indicati nella tabella "Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" riportata nel Cap. "7. Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico" della D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.		
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione della viabilità e del parcheggio (Sp 37) d' ambito, anche tramite monetizzazione.		
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO	
Sup. territoriale dell'area DS1- mq.	13.700	13.700	
Sup. fondiaria del lotto DS1e- mq.		1.195	
Rapporto copertura max	esist.	esist.	
Superficie coperta max	esist.	esist.	
Aree da monet. per serv. l.r 56/77 - mq.	-	(Sup. cop. – SUL del lotto / sup. cop totale) = (270/3.350) = 8% Sp37	
Aree aggiuntive da monet. per servizi - mq	-	Vedi paragrafo prescrizioni operative	
Tot. aree da monetizz. per serv - mq	-	95	
Indici urbanistici ed edilizi	r. c. esist. h max esist.	esist. esist.	
Situazione idrogeologica	Vedi carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 delle N.d'A.		
Valutaz. compatibilità ambientale	Contestualmente al progetto di recupero dell'edificio (Palazzina B) dovrà essere tutelato l'apezzamento esistente di pertinenza, valorizzandolo in chiave di naturalità. Nelle parti a confine si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona. Valgono i disposti dell'Art. 64.1 relativamente alle "Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale" e "Compensazioni per la perdita di suolo".		
Prescrizioni operative	Per la palazzina B, il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo in fase post operam. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione per la monetizzazione della quota spettante della viabilità ed in proporzione dell'8% (95 mq) del parcheggio d' ambito Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%) che saranno realizzati dal Comune. Le nuove destinazioni sono ammissibili solo con il mantenimento del piano terra ad usi privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Gli interventi ammessi sono quello di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e morfologiche esistenti; oltreché sono ammessi interventi volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollate, attraverso la loro ricostruzione che dovrà riproporre le caratteristiche formali originarie preesistenti mantenendo in ogni caso il medesimo sedime e la medesima sagoma. Valgono in ogni caso i disposti di cui all' Art. 64.1 delle N.d'A. L'attività commerciale è ammessa unicamente per esercizi di vicinato (max 150 mq di sup. di vendita). Le aree a parcheggi da reperire per tali attività commerciali saranno dell'80% della superficie commerciale da realizzare, da reperire all' interno del lotto fondiario come parcheggio privato. Le aree a parcheggi da reperire per tali attività commerciali saranno dell'80% della superficie commerciale da realizzare, da reperire all' interno del lotto fondiario come parcheggio privato. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune per la realizzazione della viabilità d'ambito e del parcheggio Sp 37 (da realizzare con pavimentazioni drenanti, dotate di una capacità drenante superiore al 70%). Si rammenta che le opere pubbliche che comportino scavi o scotici superficiali dovranno essere necessariamente assoggettate alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41 c.4 del D.Lgs. 36/23 così come meglio indicato nell'allegato I.8 del medesimo. Analogamente si dovrà prevedere, anche per tutti gli interventi privati che comportino scavi o movi-menti terra, la realizzazione di sondaggi preventivi condotti con assistenza di archeologi, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza		
Stralcio cartografia	