



COMUNE DI REANO

Variante Parziale N° 1

Art. 17, 5° comma della L.R 56/77 s.m.i.

al Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con Delibera della Giunta Regione Piemonte n. 16-13466 del 08.03.2010

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.C.C. n del

Relazione Tecnica

(Art. 17, 8° e 11° comma della L.R 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

Contenente

Modifiche e integrazioni alle NdA e alle Tabelle di sintesi

Progetto:

Arch. Paes. Ennio Matassi

con:

Arch. Grazia Sartorio

Arch. Loretta Greci

Consulenti:

Geologo: **Dr. Antonio Accotto**

Acustico: **Ing. Marco Gamarra**

Sindaco:

Geom. Celestino Torta

Segretario comunale:

Dr. Arnaldo Bernardo

Responsabile del procedimento:

Geom. Bruno Bertrand

Novembre 2015

Relazione tecnica illustrativa

Sommario:

Cap. 1 Premesse

§1	La strumentazione urbanistica vigente	pag	4
§2	Aggiornamento della legislazione urbanistica	pag	4
§3	Caratteristiche della Variante parziale secondo la l.r. 3/2013	pag	4
§4	Natura della Variante, Verifica di assoggettabilità alla VAS, disposizione OTC	pag	5
4.1	Caratteristiche generali della Variante Parziale n. 1	pag	5
4.2	Autorità ed Enti con competenza ambientale	pag	6
4.3	Definizione delle modalità di partecipazione e di informazione del pubblico	pag	6
4.4	Parere degli Enti sul documento di Verifica di assoggettabilità a VAS	pag	7
▪	ARPA - Dipartimento Provinciale di Torino	pag	7
▪	Città Metropolitana di Torino	pag	8
▪	ASL TO3	pag	8
4.5	Parere dell'Organo Tecnico Comunale	pag	8

Cap. 2 Analisi dello stato di attuazione del PRG/2010

§1	Aggiornamento cartografico	pag	9
§2	Aggiornamento degli elaborati di PRG/2010 a seguito delle modifiche e integrazioni definite ex officio dalla Regione	pag	13

Cap. 3 Contenuti della Variante 1

§1	Aree oggetto di Variante	pag	15
1.1	Aree residenziali	pag	15
1.1.1	Area di nuovo impianto R16	pag	15
1.1.2	Area di nuovo impianto R7	pag	16
1.1.3	Ridelimitazione area R15	pag	17
1.1.4	Traslazione dell'area R24	pag	17
1.1.5	Inserimento area di completamento R29 in ambito residenziale	pag	18
1.1.6	Ridelimitazione area R11	pag	19
1.2	Aree terziarie	pag	19
1.2.1	Area per servizi privati di interesse collettivo SC3	pag	19
1.3	Centro storico	pag	20
1.3.1	Correzione perimetro in Tav. 3	pag	20
1.3.2	Ampliamento di edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico	pag	20
1.4	Area prevista nel Documento di Assoggettabilità e non inserita in Variante 1	pag	21

Cap. 4 Indicatori dimensionali degli interventi in programma

§1	Variatione della capacità insediativa residenziale determinata dalla Variante 1	pag	22
§2	Il consumo del suolo	pag	23
§3	Il bilancio degli standard urbanistici	pag	23

Cap. 5 – Riconoscibilità della Variante 1 come variante parziale

pag 24

Cap. 6 Compatibilità della Variante 1 con le componenti ambientali e paesaggistiche del PRG

§1	Premessa	pag	25
§2	Compatibilità idrogeologica delle aree di Variante 1	pag	25
2.1	Schede tecniche	pag	25
2.2	Considerazioni conclusive	pag	33
§3	Compatibilità delle aree in variante con il Piano di zonizzazione acustica (PCA)	pag	35
3.1	Analisi acustica degli elementi di variazione previsti	pag	35
3.2	Conclusioni	pag	37
§4	Compatibilità delle aree in variante con il Paesaggio	pag	38
4.1	Caratteri morfologici del territorio	pag	38
4.1.1	Modifiche correttive della Variante 1	pag	39
4.2	Analisi percettiva	pag	39
4.2.1	Modifiche correttive della Variante 1	pag	40
4.3	Compatibilità con le previsioni di PRG per le zone agricole	pag	40
4.4	Analisi di ecologia del paesaggio	pag	40
4.4.1	Assetto del paesaggio della variante parziale	pag	40
4.4.2	L'incidenza della Variante 1 sull'assetto ecologico del PRG	pag	41

4.5	Vincoli territoriali ambientali	pag 41
§5	Componente Traffico	pag 42
5.1	Impianto infrastrutturale di PRG	pag 42
5.2	Modifiche correttive della Variante 1	pag 43
5.2.1	Viabilità di arroccamento sud	pag 43
5.2.2	Accessibilità all'area Museale	pag 43
§6	Componente Atmosfera	pag 43
§7	Infrastrutture di rete di sottosuolo	pag 44
7.1	Rete di distribuzione dell'acqua potabile	pag 44
7.2	Rete fognaria	pag 44
7.3	Rete gas	pag 45
Cap. 6 Modifiche e integrazioni di norme regolamentari		
§1	Premessa	pag 47
1.1	Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. B - Tipi di intervento, punto 1.5 - Rinnovo incoerente con il tipo edilizio originario	pag 47
1.2	Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. C. - Procedure e vincoli di intervento, comma 14	pag 47
1.3	Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. D. - Simbologia, comma 1.3	pag 47
1.4	Art. 21 – Nuove aree residenziali (R), lett. B. 3° comma	pag 47
1.5	Art. 23 - Bassi fabbricati, autorimesse e legnaie	pag 47
1.6	Art. 32 - Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità	pag 48
1.7	Art. 35 - Zone e fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio	pag 49
1.8	Art. 36 - Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali	pag 49
1.9	Art. 41 - Sottotetti	pag 49
1.10	Art. 34 Obiettivi, Ambito normativo, Destinazione (Apparato produttivo agricolo)	pag 49
1.11	Modifiche e integrazioni definite dalla Variante Parziale n. 1	pag 50
1.12	Elaborati costituenti il Progetto preliminare della Variante Parziale n. 1	pag 51
Cap. 7 – Conclusioni		pag 53
Cap. 8 – Modifiche e integrazioni alle tabelle di sintesi		pag 54

Cap. 1 – Premesse

Cap. 1 – §1 La strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Reano è dotato di P.R.G.C. approvato con DGR n° 16-13466 del 08.03.2010 (d'ora in avanti denominato per brevità PRG/2010). Tale strumento, a cui fino alla data odierna non sono state apportate modifiche urbanistiche, è dotato di Regolamento edilizio comunale¹ approvato con DCC n. 12 dell'11.05.2004, successivamente modificato con DCC n. 8 del 22.02.2005² per il coordinamento con il PRG vigente.

Il PRG/1010 inoltre:

- è conforme al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI) ed è dotato di:
 - Carta di Sintesi³ e analisi idrogeologiche elaborate ai sensi della Circ. PGR 7/LAP.
 - Carta degli elementi significativi per la risposta sismica locale ai sensi della O.PCM n. 3274.
- è dotato di Piano di classificazione acustica (PCA) approvato con DCC n. 14 del 09.03.2007.
- è dotato di strumento comunale per la disciplina del commercio (DCC n. 2 del 26.1.2007 conforme alla DCR 59-10831/2006).
- è adeguato all'art. 8 della l.r. n. 38 del 29.12.2006 e alla DGR n. 85-13268 dell'8.2.2010 in merito ai criteri di insediamento dei pubblici esercizi.
- è integrato dagli studi di Compatibilità ambientale previsti dalla l.r. 40/98, art.20.

Cap. 1 – §2 Aggiornamento della legislazione urbanistica

La L.u.r. n. 56/77 è stata significativamente innovata nel 2013 dalle l.r. 3/2013 e 17/2013 sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione. Essa in particolare integra alla progettazione urbanistica e territoriale il principio operativo della *perequazione urbanistica* e il metodo della *valutazione ambientale strategica* (VAS).

In particolare per le *Varianti parziali* il nuovo art. 17 definisce le condizioni per la loro operatività e i casi in cui è necessario attivare (o non) la valutazione ambientale.

Cap. 1 – §3 Caratteristiche della Variante parziale secondo la l.r. 3/2013

Il 2° comma dell'art.17 come modificato dalla l.r. 3/2013 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, devono essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica, regionali e provinciali (PTR, PPR, PTC²). Tale condizione dev'essere espressamente dichiarata nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle Varianti stesse.

Il 5° comma dell'art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

1. non deve modificare l'impianto strutturale del PRG vigente anche in rapporto alle modifiche introdotte ex officio (5°c. lett. a);
2. non deve incidere la funzionalità delle infrastrutture e/o le statuizioni di rilevanza sovra comunale (5°c. lett. b).
3. non deve ridurre/aumentare gli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della l.u.r. per più di 0,5 m²/ab. nel rispetto dei minimi di legge (5°c. lett. c e d);
4. non deve incrementare la capacità insediativa residenziale per più del 4% di quella teorica (CIRT) del PRG vigente⁴ con un minimo di 500 m² comunque ammesso (5°c. lett. e);

¹ Conforme al testo tipo della Regione Piemonte (art. 3, 3° c. della L.R. 19/99)

² Richieste dalla Regione Piemonte con lettera del 30.12.2004. In particolare la DCC 8/2005 in adempimento alle indicazioni ricevute ha provveduto ad abrogare la Disposizione transitoria dell'art. 27bis della l.r. 19/99.

³ Come integrata dalle modifiche introdotte ex officio dalla Regione Piemonte in sede di approvativa del PRG.

5. non deve incrementare per più del 6% le superfici territoriali o gli indici di edificabilità stabiliti dal PRG vigente delle aree produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive (5°c. lett. f);
6. non deve incidere sulle aree con dissesto attivo o sulla classificazione della pericolosità idrogeologica stabilita dalla Carta di Sintesi del PRG (5°c. lett. g);
7. non deve modificare gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 (Nucleo storico) e le relative norme di tutela e salvaguardia (5°c. lett. h).

Il 6° comma dell'art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

8. le aree interessate devono avere ubicazione interna o in adiacenza ai centri o nuclei abitati; essere dotate delle OO.UU. 1° collegate funzionalmente con quelle comunali; risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente. A documento dei suddetti requisiti, oltre all'elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta la produzione di:

9. tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante;
10. prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente e quella eventualmente già impegnata da precedenti varianti parziali.

Il 9° comma dell'art. 17 precisa infine le condizioni di esclusione della Variante dal processo di Valutazione (VAS); esse riguardano:

- a) l'adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA;
- b) l'adeguamento al PAI e alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante;
- c) l'adeguamento a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Ricorrendo le condizioni soprascritte, l'11° comma dell'art. 17 stabilisce che la deliberazione di adozione della variante contenga la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante stessa è esclusa dal processo di valutazione.

Cap. 1 – §4 Natura della Variante, verifica di assoggettabilità alla VAS, disposizione OTC.

4.1 Caratteristiche generali della Variante Parziale n. 1

Come viene illustrato nel prosieguo della presente Relazione la Variante 1 riguarda in primo luogo la verifica delle condizioni di trasformabilità di alcune delle aree principali definite dal PRGC. Inoltre vengono presi in considerazione puntuali e limitati interventi di completamento del tessuto residenziale e infine approfonditi aspetti di carattere regolamentare tendenti ad armonizzare le Nda di piano con il Regolamento edilizio.

Tipologia ed entità delle modifiche la ascrivono tra le varianti parziali in quanto:

- sulle aree interessate sono previsti principalmente, e salvo limitati casi di saturazione di lotti liberi, adattamenti di perimetro di zone normative già disciplinate dal PRG senza incremento della capacità insediativa e/o del consumo del suolo con variazione (+/-) degli standard urbanistici contenuta nei *range* di legge;

⁴ Gli incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione, in misura non inferiore al 70%, delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e completamento a destinazione residenziale.

- non sono coinvolte aree produttive, direzionali e commerciali; mentre l'attenzione che viene rivolta all'area turistico ricettiva SC3 non riguarda il suo perimetro territoriale né la capacità edificatoria.
- non vengono modificate le tutele (idrogeologica, ambientale ecc) del territorio già riconosciute dal PRG⁵;
- le zone normative rubricate dalla Variante 1 sono dotate delle opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo.

Per altro non ricorrendo alcuno dei casi previsti all'art. 17, comma 9, per l'esclusione automatica della Variante dalla procedura di VAS, il Comune ha ritenuto di dover adempiere a quanto previsto dal successivo comma 11 sottoponendo la variante stessa alla fase di *Verifica di assoggettabilità* anche se non parevano emergere profili tali da comportare ricadute ambientali da approfondire attraverso la redazione del Rapporto ambientale.

Per effettuare la verifica è stata redatta la Relazione tecnica (in fase di Assoggettabilità) che illustra in modo sintetico contenuti e obiettivi della variante stessa, oltre a fornire le informazioni e i dati necessari all'accertamento di eventuali effetti sull'ambiente .

La Relazione Tecnica è stata inviata alla Città metropolitana e agli altri soggetti competenti in materia ambientale (esclusa la Regione) i quali, nei termini di legge, hanno trasmesso il proprio parere ambientale: tutti concludendo che non fosse necessario proseguire con la fase di specificazione e la redazione del Rapporto Ambientale.

4.2 Autorità ed Enti con competenza ambientale

L'autorità **precedente e preposta** alla VAS è il comune di **Reano**, il quale esprime il parere di competenza attraverso l' *Organo Tecnico Comunale* (di seguito OTC) nominato con DGC n. 26 del 29.05.2015.

In rapporto ai contenuti della citata Relazione di Assoggettabilità vennero individuati i seguenti **soggetti competenti**:

- Città Metropolitana di Torino – Servizio Valutazione Impatto Ambientale;
- A.R.P.A. – Agenzia Regionale Protezione Ambiente di Torino;
- A.S.L. – Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

Vennero inoltre individuati quali **soggetti interessati** alle previsioni ambientali del Documento:

- Società Metropolitana Acque Torino – SMAT
- Associazioni attività economiche presenti sul territorio (Coldiretti, Confagricoltura, Unione Industriali, Confartigianato, ASCOM);
- Soggetti da consultare ai sensi dello Statuto comunale.

4.3 Definizione delle modalità di partecipazione e di informazione del pubblico

Consultazione, comunicazione e informazione sono elementi ritenuti imprescindibili dalle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali pertinenti alla valutazione ambientale. In particolare sono stati e saranno utilizzati gli strumenti più idonei per garantire la massima informazione, partecipazione, diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

La Relazione tecnica ambientale è resa disponibile presso l'Ufficio tecnico del Comune di Reano e sul Sito web comunale. Per consentire l'inoltro di contributi, pareri e osservazioni sarà

⁵ Non si ritiene riconducibile a tale fattispecie la previsione di cambio di destinazione d'uso con contenuto ampliamento volumetrico di un edificio recente (art. 19 p. 1.5 lett. f) compreso nel perimetro del Centro storico ma privo di interesse storico documentario.

istituito uno sportello presso l'ufficio tecnico comunale. Sarà inoltre possibile utilizzare l'indirizzo di posta elettronica del comune di Reano: -----

4.4 Parere degli Enti sul documento di Verifica di assoggettabilità a VAS

ARPA - Dipartimento Provinciale di Torino

Osservazione	Deduzione del Comune
<p>Si ritiene che la Variante Parziale n. 1 non debba essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale ai sensi del D.lgs. 152/06 e s.m.i., fatta salva la richiesta di approfondimenti e chiarimenti sulle seguenti materie:</p>	<p>Alla della disposizione dell'OTC, il Comune provvede alla redazione del progetto preliminare senza la compilazione del Rapporto Ambientale. Sui singoli approfondimenti richiesti si deduce quanto segue:</p>
<p>Suolo: adottare sistemi ecocompatibili per: drenaggio acque piovane, inerbimenti e pavimentazioni stradali con proprietà fotocatalitiche.</p>	<p>In accoglimento della richiesta si provvede ad inserire nelle NdA disposizioni relative alla permeabilità di suoli edificabili, alla dimensione delle aree verdi private in piena terra e all'eventuale adozione nei progetti stradali di opera pubblica di pavimentazioni e/o materiali con proprietà fotocatalitiche.</p>
<p>Classificazione acustica: evitare o minimizzare nuovi accostamenti critici procedendo alla modifica del PCA, ove necessario, in base alle linee guida di cui al DGR 85-3802 del 6.8.2001.</p>	<p>Secondo il tecnico che ha valutato la compatibilità acustica della Variante 1, le sue previsioni non sono tali da richiedere la modifica del Piano di Classificazione Acustica vigente né si determineranno nuovi accostamenti critici.</p>
<p>Energia: tener conto delle azioni del Piano Energetico Regionale (DCR 351-3642 del 3.2.2004) in materia di efficienza energetica e di impiego di tecniche e tecnologie efficienti nel comparto della residenza civile, sviluppo del teleriscaldamento e integrazione del RE in ordine a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prestazioni energetiche degli edifici (isolamenti, riscaldamento o raffrescamento naturale o passivo; - Uso della luce naturale per l'illuminazione e impiego di lampade a elevata efficienza; - Controllo automatico dell'illuminamento interno e esterno; - Uso di impianti solari termici o fotovoltaici (se possibile integrati nei materiali edilizi). 	
<p>Elementi di pregio nel territorio: L'area R16 ha un rilevante valore ecologico e ambientale; valutare perciò la possibilità di rilocalizzarla in siti alternativi che secondo la rete ecologica elaborata da ARPA non presentino particolari limitazioni ambientali.</p>	<p>Atteso che gli interventi evidenziati dal Documento di assoggettabilità alla VAS non determinano - come detto dall'<i>Area sviluppo sostenibile e pianificazione ambientale della Città metropolitana di Torino</i> - ricadute ambientali significative a livello territoriale, si rileva che la proposta è incoerente con gli obiettivi enunciati per la Variante 1 che non prevedono di modificare in deduzione - se non espressamente richiesto - lo stato di diritto del PRGC vigente, attesa la rispondenza di tale principio a quanto disposto all'art. 17 delle NdA del PTC²⁶.</p>
<p>Compensazioni/mitigazioni: Nel caso di mantenimento in posto dell'area R16 si chiede di compensarne l'impatto (con particolare riguardo al consumo del suolo) per conseguire un bilancio ambientalmente positivo; a tal fine vanno individuate aree da riqualificare o valorizzare ambientalmente in quanto degradate e presenti nel territorio.</p>	<p>La Variante Parziale la n. 1 deve ottemperare, ai sensi dell'art.17 c.5 della l.r. 56/77 e s.m.i., i limiti di operatività da esso stabiliti: dunque non è in grado di recepire le modifiche strutturali proposte dall'osservante e concernenti tanto la soppressione dell'area R16 (riconosciuta dallo stato di diritto) come la sua sostituzione in altro sito.</p>

⁶ Art.17 NdA PTC² ... *le statuizioni del PTC² ... non modificano di imperio le previsioni e le disposizioni dei PRGC vigenti, ...*

<p>Norme di attuazione: Integrare nelle NdA i criteri, le compensazioni, gli interventi di sostenibilità delle azioni progettuali contenute nella relazione tecnica.</p>	<p>In accoglimento dell'invito si provvede a disciplinare delle Norme di Attuazione del Progetto Preliminare gli interventi di sostenibilità enunciati nel Documento di Assoggettabilità.</p>
--	---

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Osservazione	Deduzione del Comune
<p>Gli interventi previsti non determinano ricadute ambientali significative a livello territoriale. Pertanto ai sensi della DGR n. 12-8931 del 9.6.2008 si ritiene che la Variante 1 non debba essere assoggetta alle successive fasi di valutazione ambientale ai sensi del D.lgs. 152/06.</p>	<p>L'A.C., condividendo quanto espresso dall'osservante, ne sottopone il parere all'Organo Tecnico Comunale, in quanto soggetto preposto all'espressione finale sulla Assoggettabilità della Variante 1 alla VAS.</p>

ASL TO3

Osservazione	Deduzione del Comune
<p>Si concorda con le valutazioni della documentazione prodotta dal Comune che escludono la necessità di sottoporre gli interventi in Variante alle procedure di VAS.</p>	<p>L'A.C., condividendo quanto espresso dall'osservante, ne sottopone il parere all'Organo Tecnico Comunale, in quanto soggetto preposto all'espressione finale sulla Assoggettabilità della Variante 1 alla VAS.</p>

4.5 Parere dell'Organo Tecnico Comunale

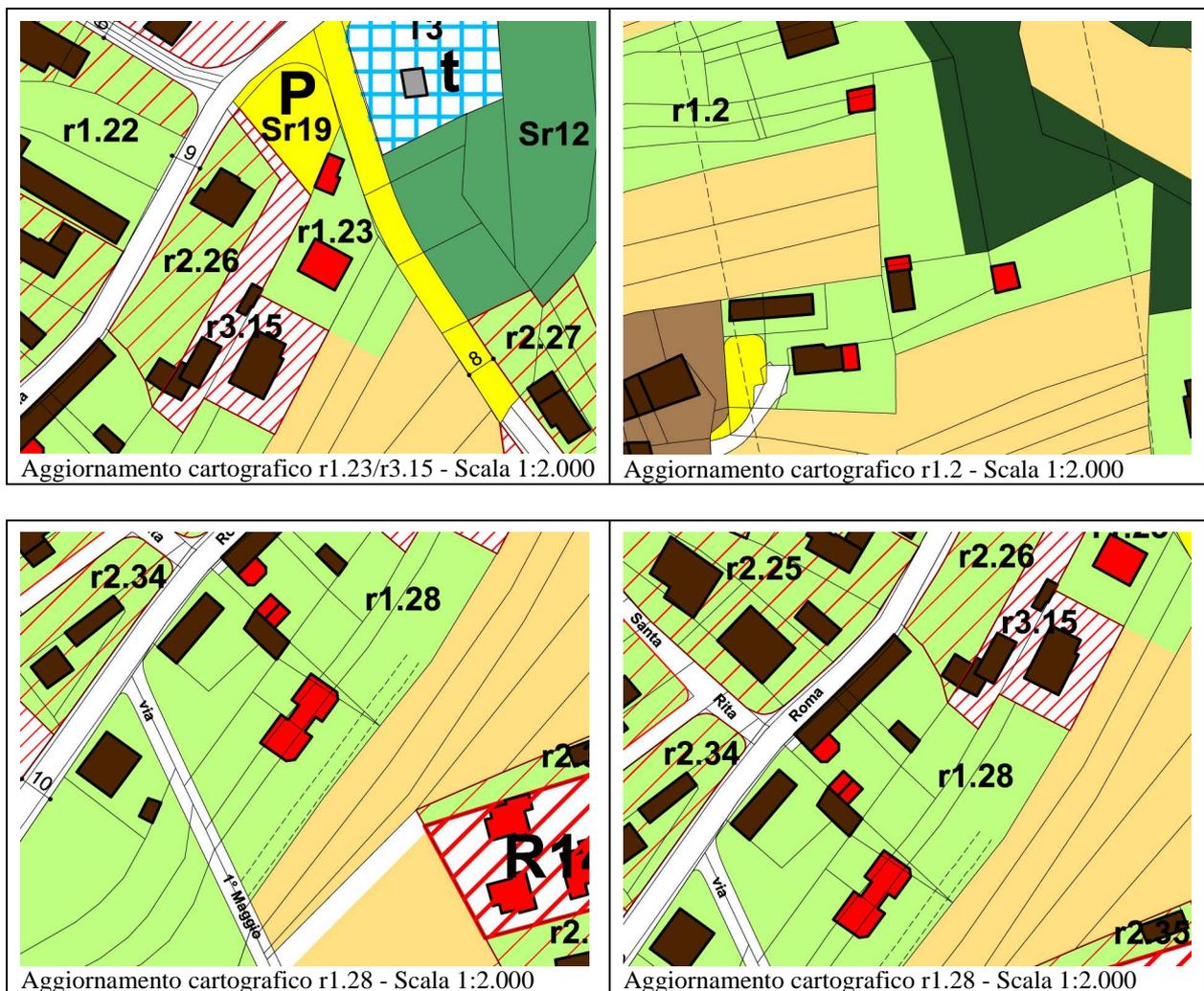
Condividendo i pareri e i contributi esposti dai soggetti con competenza ambientale tendenti ad escludere, come detto, la necessità della redazione del Rapporto Ambientale l'OTC ha disposto parimente con verbale del..... che non sia necessario dar corso alla fase di Valutazione Ambientale.

Cap. 2 – Analisi dello stato di attuazione del PRG/2010

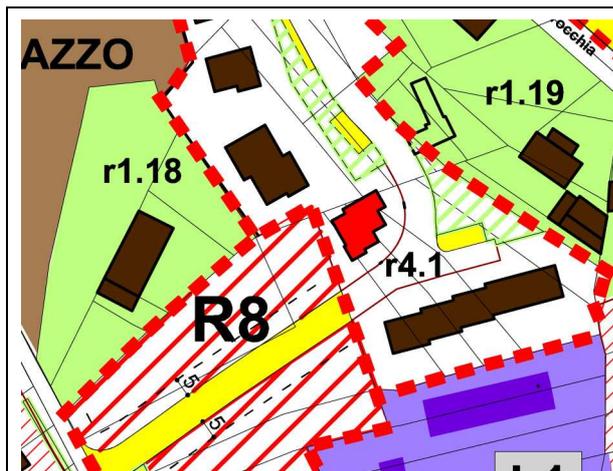
Cap. 2 – §1 Aggiornamento cartografico

Per verificare lo stato di attuazione del PRG/2010 ed il suo grado di saturazione sono state presi rilevati i fabbricati realizzati dopo la sua entrata in vigore nonché esaminati, di concerto con l'Ufficio Tecnico, i permessi di costruzione⁷ incidenti sulla trasformazione delle zone insediative pianificate e sulla formazione di nuovi centri aziendali agricoli. Essi vengono riportati negli elaborati coordinati della Variante quale primo aggiornamento della cartografia di Piano, ma vengono di seguito ulteriormente evidenziati, per documento, nelle figure seguenti.

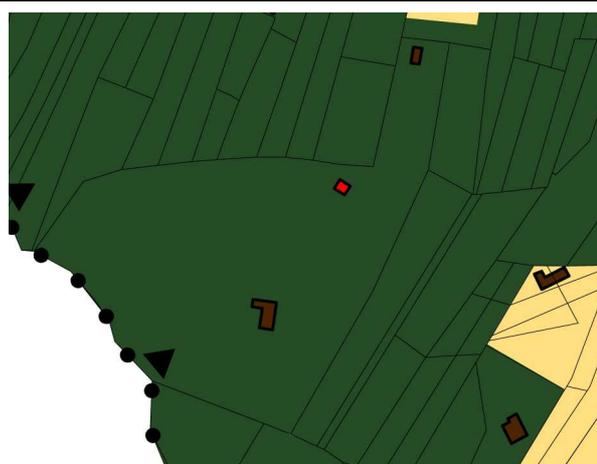
Attraverso la documentazione tecnica fornita dall'UT si è potuto constatare che l'insieme delle aree residenziali progressivamente attuate in quanto edificate e/o già convenzionate hanno per ora saturato il 18% delle dotazioni aggiuntive di Piano, in termini di abitanti, e il 7,7% rispetto alla superficie lorda edificata.



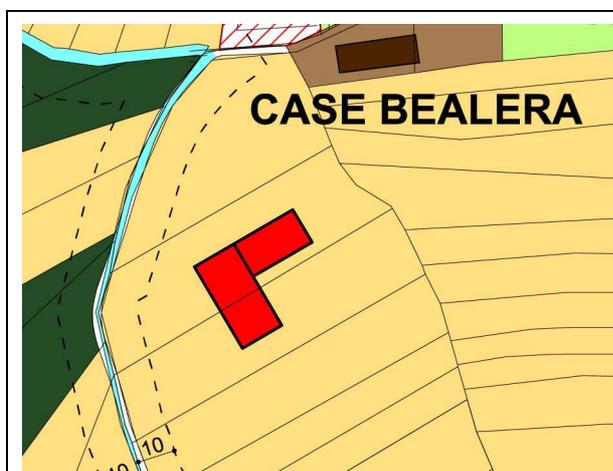
⁷ Previamente esaminati dalla C.I.E. sotto il profilo della conformità con le previsioni cartografiche e normative del PRG/2010 vigente e conseguentemente autorizzati dal Comune.



Aggiornamento cartografico r4.1 - Scala 1:2.000



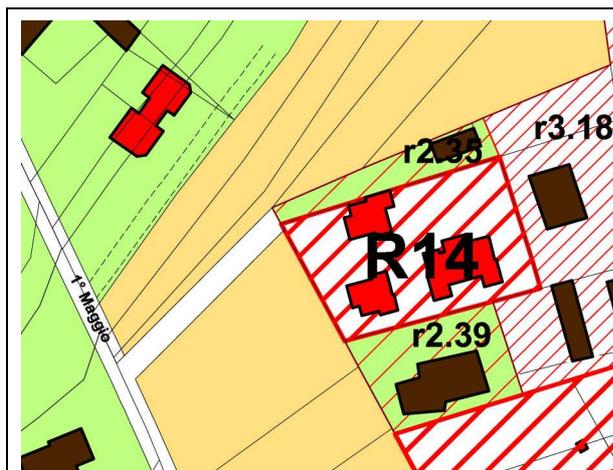
Aggiornamento cartografico C. Maresco-Scala 1:5.000



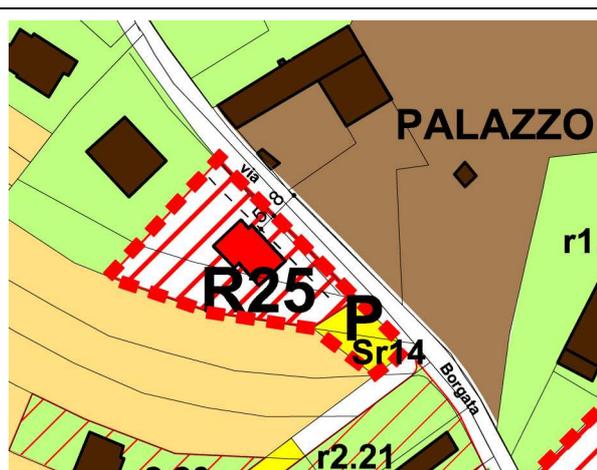
Aggiornamento cartografico C. Bealera - Scala 1:2.000



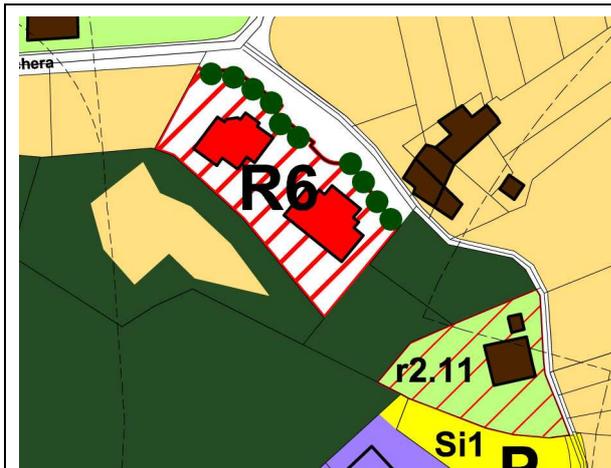
Aggiornamento cartografico - Scala 1:2.000



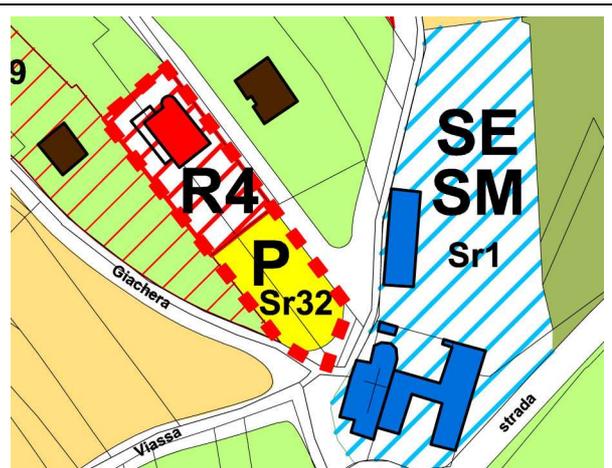
Aggiornamento cartografico R14 - Scala 1:2.000



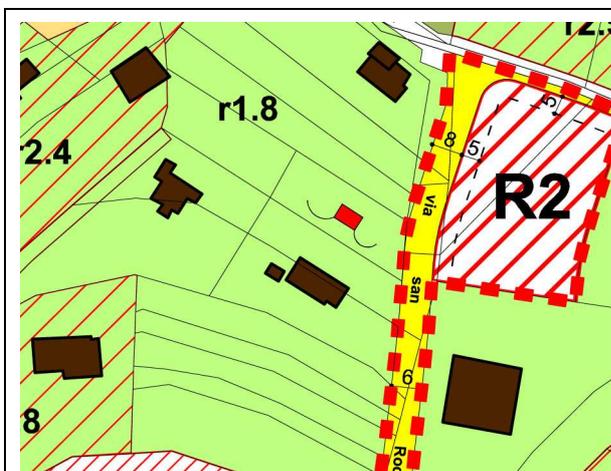
Aggiornamento cartografico R25 - Scala 1:2.000



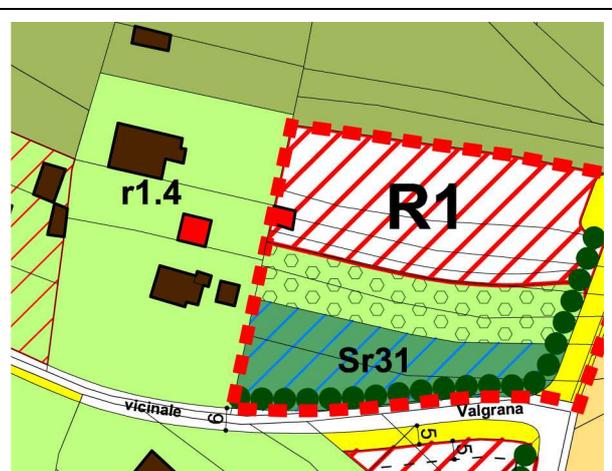
Aggiornamento cartografico R6 - Scala 1:2.000



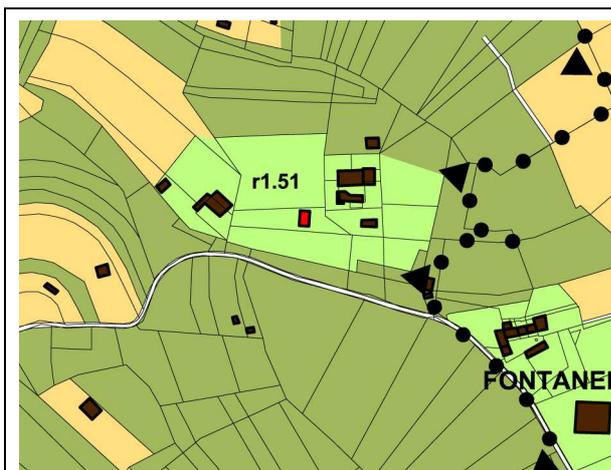
Aggiornamento cartografico R4 - Scala 1:2.000



Aggiornamento cartografico r1.8 - Scala 1:2.000



Aggiornamento cartografico r1.4 e R1 - Scala 1:2.000



Aggiornamento cartografico r1.51 - Scala 1:5.000



Aggiornamento cartografico r2.25 - Scala 1:2.000

Cap. 2 – §2 Aggiornamento degli elaborati di PRG/2010 a seguito delle modifiche e integrazioni definite ex officio dalla Regione

In sede di approvazione definitiva del PRG/2010 vigente, la Regione Piemonte ha apportato alcune modificazioni *ex officio* agli elaborati del Piano Regolatore. Esse riguardano, come più avanti specificato:

- la precisazione negli elaborati cartografici del PRG, mediante apposita simbologia, di alcune aree di salvaguardia ambientale non immediatamente evidenti⁸.
- il recepimento nella Carta di Sintesi di ambiti da sottoporre a tutela idrogeologica secondo quanto indicato da ARPA, Servizio Prevenzione Rischi Naturali⁹.

⁸ All'art. 34, comma 5 per le "aree agricole di tutela ambientale si aggiunge in nota la seguente dicitura:

"59bis. Dette aree sono individuate in cartografia mediante: lettera A sovrapposta al retino proprio delle zone destinate alle coltivazioni erbacee (v. Tav. 3 'Centro urbano' in scala 1:2.000) e perimetro delimitato da strade esistenti o in progetto e/o da zone normative diverse da quelle di tutela ambientale."

⁹ All'art. 35 (Zone e fasce di rispetto, Aree per la protezione del territorio), si aggiunge il nuovo punto 3 riguardante il Recepimento dei Pareri formulati da ARPA - Prevenzione Rischi Naturali prot. 104522/sc04 del 29.09.2009 prot. 14797 dell'11.02.2010 e della Direzione OO.PP. prot. 71059/14.06 del 29.09.2009 ed avente i seguenti contenuti:

1. *Le dorsali collinari poste a cornice del concentrico, così come delimitate nella cartografia allegata al parere espresso da ARPA Settore prevenzione rischi naturali, prot. 14797 del 11.02.2010, devono essere considerate classificate in classe IIIA, in quanto potenzialmente dissestabili.*

2. *Per ogni corso d'acqua naturale è individuata una fascia di rispetto non edificabile, estesa per 10 m dal ciglio superiore di sponda su tali fasce sono applicate le fasce IIIA per le zone non edificate e IIIB3 per quelle già edificate.*

3. *Per quanto riguarda l'attuazione degli interventi nella zona di Case Mareschi (più specificamente per l'area ivi rappresentata nella Tav. 1 - Carta geologica con il colore rosa pallido - Fluvioglaciale Riss) dovranno essere eseguite prove geognostiche in sito, atte ad individuare la presenza di torba e quantificarne lo spessore e l'estensione laterale.*

4. *E' necessario provvedere ad una regolare e periodica manutenzione e pulizia delle sponde del Rio Maresco e del suo Canale scolmatore (Tubazione realizzata a cielo aperto e con il fondo in terra) nonché della sua sezione idraulica.*

5. *In assenza di ulteriori studi idraulici più approfonditi, è prevista una fascia di rispetto di 20 m da ciascuna sponda, da assoggettare alla classe IIIA (IIIB per l'edificato) di inidoneità all'utilizzazione urbanistica per tutti i corsi d'acqua naturali (ivi compresi i tratti intubati), corrispondenti ad elementi idrogeologici principali afferenti ad un determinato bacino idrografico ben individuabile e caratterizzabile dal punto di vista geomorfologico ed idrogeologico. L'eventuale riduzione di tale limite potrà essere attuata sulla base di specifico approfondimento idraulico che quantifichi con certezza le dinamiche di deflusso dei corsi d'acqua e le capacità di smaltimento delle sezioni idrauliche, sia a cielo aperto che intubate, con individuazione delle aree di potenziale esondazione.*

6. *Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori periferiali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore Regionale Opere Pubbliche, ivi compresi tutti i rii non classificati e/o aventi sedime demaniale, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire oltre da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizione di moto uniforme, vario e permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.*

7. *Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla realizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.*

8. *Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIB per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.*

9. *Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo attivo*

- il recepimento nelle schede di area contenute nella “Relazione Geologica” allegata alla Variante 1 di prescrizioni e richieste di approfondimenti finalizzati alla migliore tutela e salvaguardia del territorio.
- di aree in classe IIIA di pericolosità idrogeologica.

Le correzioni testuali e gli aggiornamenti cartografici, come già detto nel precedente Cap. 1, vengono inseriti negli elaborati cartografici e normativi del presente Progetto Preliminare di Variante 1 sottoposto all’adozione del CC.

eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonchè in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle Nda del PAI.

10. L'eliminazione e/o riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentiranno la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 delle N.T.E. della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96

11. Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle Nda del PAI.

Cap. 3 – Contenuti della Variante 1

Cap. 3 – §1 Aree oggetto di Variante

Per quanto esposto, la Variante n. 1 trae motivo dalla necessità di risolvere impedimenti di natura pratica e/o procedurale che hanno limitato la trasformabilità delle aree insediative residenziali (ma anche una terziaria) previste dal PRG a 5 anni dalla sua approvazione. Ciò nei limiti della sua struttura funzionale, tenendo conto dei criteri di ammissibilità enunciati nel precedente § e dando priorità alle aree più significative e/o di complessa attuazione. Con l'occasione della Variante vengono presi in considerazione limitati casi di saturazione di lotti e di marginale riadattamento di regole edilizie e urbanistiche.

Essa esamina e corregge le previsioni cartografiche di aree, infrastrutture, spazi pubblici e correlate disposizioni e condizioni attuative delle seguenti zone normative:

1.1 Aree residenziali

1.1.1 Area di nuovo impianto R16 (v. Figg. 1)

Modifiche urbanistiche

- traslazione della viabilità di arroccamento e distribuzione agli insediamenti: dal profilo di separazione città/campagna a quello di servizio alla zona residenziale e al parco pubblico Sr15;
- risoluzione del nodo di traffico di via Vaietto – via della Normbarda mediante rotatoria e ridisegno degli spazi pubblici circostanti: Sr13b1/b2 e Sr15. Enucleazione da Sr13b di manufatto esistente assegnato alla nuova area r2.54.
- minore densità edificatoria per la riduzione della superficie fondiaria e la definizione lungo il perimetro esterno dell'area R16, sia opposto all'area parco sia adiacente a via Vaietto, di fascia a verde privato inedificandi;
- integrazione di nuovo spazio (Sr 34) destinato a verde pubblico (di connessione tra R16 e R20) e bilanciamento delle dotazioni degli standard urbanistici e prolungamento della viabilità in a) in progetto fino al profilo dell'area residenziale R20;
- modifica del perimetro dell'area R16 soggetta a SUE in base alle indicazioni contenute nelle precedenti lett. da a) a d).

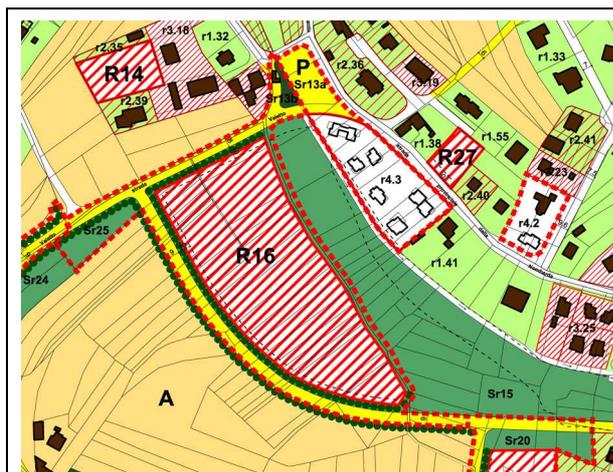


Fig. 1 - Area R16 - PRG

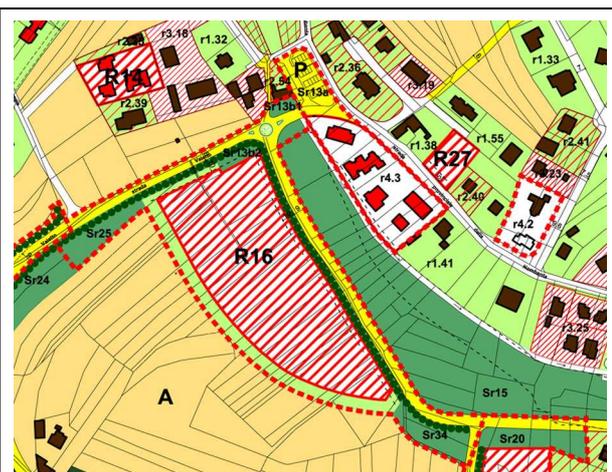


Fig. 1 - Riorganizzazione R16, Sr34 di Variante 1

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

- miglioramento dell'accessibilità all'area parco per effetto della traslazione della strada di arroccamento: non è perciò più necessario prevedere, in sede di progetto dell'opera pubblica, ulteriori tracciati stradali aventi la medesima funzione;
- separazione dell'area insediativa residenziale (R16) dalla viabilità esistente (via Vaietto) e in progetto a mezzo di filare alberato;

- c) separazione a mezzo di fascia arborata filtro (con vincolo di verde privato inedificandi) tra paesaggio urbano residenziale (R16) e area agricola (A);
- d) miglioramento della connettività ecologica areale (R16, R20, Sr15, Sr20) mediante ulteriore fascia verde (Sr34) protettiva della campagna e avente funzione filtro e tampone rispetto alla viabilità di arroccamento;
- e) minore compromissione insediativa e di consumo del suolo.

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- 1) correzione in Tav. 3 in scala 1:2.000 delle aree: R16, r2.54, Sr13b1/b2, Sr15, Sr 34;
- 2) correzione delle Tabelle di Sintesi (“R”, “r2”, “Sr”);
- 3) integrazione nelle NdA di condizioni d’intervento per l’inserimento ambientale dell’area.

1.1.2 Area di nuovo impianto R7 (v. Figg. 2)

Modifiche urbanistiche

- a) miglioramento della trasformabilità insediativa dell’area R7 mediante ridelimitazione del SUE che viene contenuto entro il perimetro della superficie fondiaria. L’attuazione dell’intervento a mezzo di PEC rimane condizionato:
 - alla realizzazione della medesima quantità di aree vincolate per spazi pubblici: in posto (Sr5) o in altro presidio (Sr15). Viene mantenuto il doppio indice di edificabilità della zona (UT, UF) che presiede alla perequazione urbanistica in modo da condizionare il reperimento delle aree per servizi e di non privare di edificabilità territoriale la viabilità in progetto e lo stesso Sr5.
 - al concorso alla realizzazione della viabilità in progetto alternativa all’attuale tracciato di via della Parrocchia.

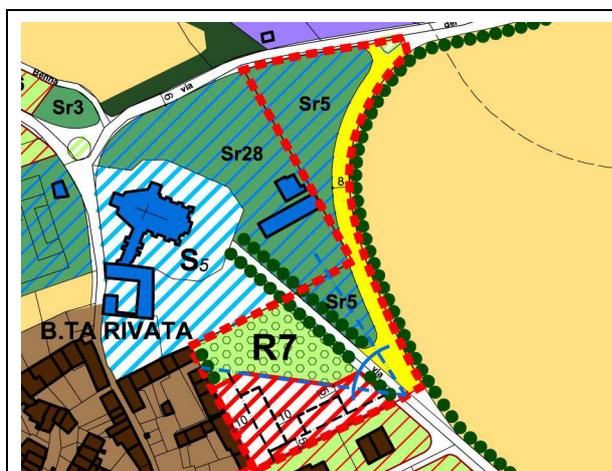


Fig. 2 - R7 – Delimitazione SUE del PRG

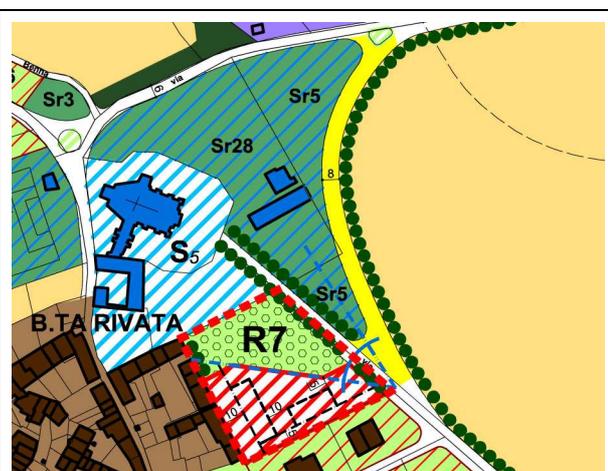


Fig. 2 - R7 – Delimitazione SUE della Variante 1

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

- a) non vengono alterate le condizioni attuative a protezione della veduta (cono ottico) del complesso parrocchiale e del vincolo di cessione al comune del filare alberato esistente facente parte del viale della Parrocchia;
- b) non vengono modificati i vincoli per spazi pubblici e viabilità del PRG, ivi compresa la formazione del filare alberato di separazione dalla macchia dei prati del Castello (A).

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- 1) correzione in Tav. 3 in scala 1:2.000 del perimetro dell’area R7;
- 2) correzione nella Tabella di Sintesi (R);

- 3) integrazione nelle NdA delle condizioni di trasformazione edilizia dell'area R7 in rapporto a servizi in perequazione e al concorso alla realizzazione della viabilità.

1.1.3 Ridelimitazione area R15 (v. Figg. 3)

Modifiche urbanistiche

- si deduce dall'area R15 prevista dal PRG la sua porzione centrale. Ciò per espressa richiesta della proprietà.
- tenuto conto del ruolo assegnato dal Piano alla R15 per la realizzazione dello snodo viario della circonvallazione esterna e della viabilità di arroccamento interna, vengono mantenuti entro il suo perimetro i vincoli ad esse necessari.



Fig. 3 - R15 - PRG

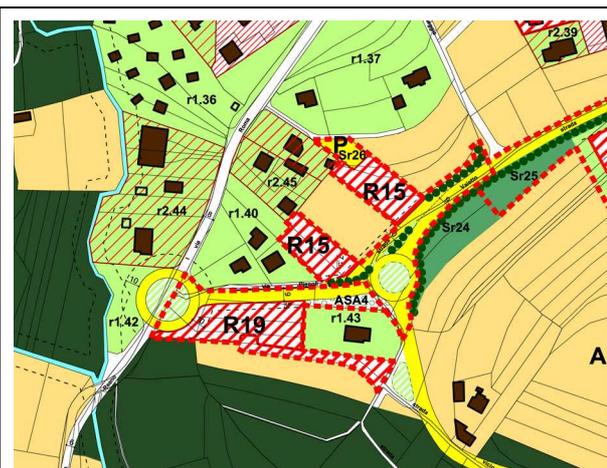


Fig. 3 - R15 - Ridelimitazione della Variante 1

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

- la deduzione di parte dell'area R15 e la sua riassegnazione all'ambito agricolo di regione Rivale determina minor consumo del suolo.

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- correzione in Tav. 3 in scala 1:2.000 dell'area R15 deducendo parte della superficie fondiaria che viene restituita alla destinazione agricola;
- correzione nella Tabella di Sintesi (R) della superficie fondiaria e dei parametri finalizzati all'acquisizione da parte del Comune a titolo gratuito delle aree di sedime della viabilità in progetto e degli standard per parcheggi;
- integrazione nelle NdA delle procedure di cessione delle aree di sedime interessate dal nodo di viabilità di via Vaietto in allargamento.

1.1.4 Traslazione dell'area R24 (v. Figg. 4)

Modifiche urbanistiche

- E'finalizzata a migliorare l'accessibilità locale prevista dal vigente PRG sia rispetto all'ingresso diretto alla nuova area R24 da via Borgata Rivata sia in rapporto alla possibilità di prevedere l'allargamento della via stessa fino alla ineliminabile strettoia del nucleo storico della Borgata.

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

- La modifica avviene a superfici pari tra area rilasciata e nuova ubicazione. Essa pertanto non determina aumento di consumo di suolo: entrambe i lotti, di partenza e di arrivo, sono riferiti all'ambito dell'area residenziale consolidata ambientale r1.17.
- è opportuno che in sede di progettazione edilizia si tenga conto dell'inserimento del nuovo edificio nel contesto tipologico della Borgata.

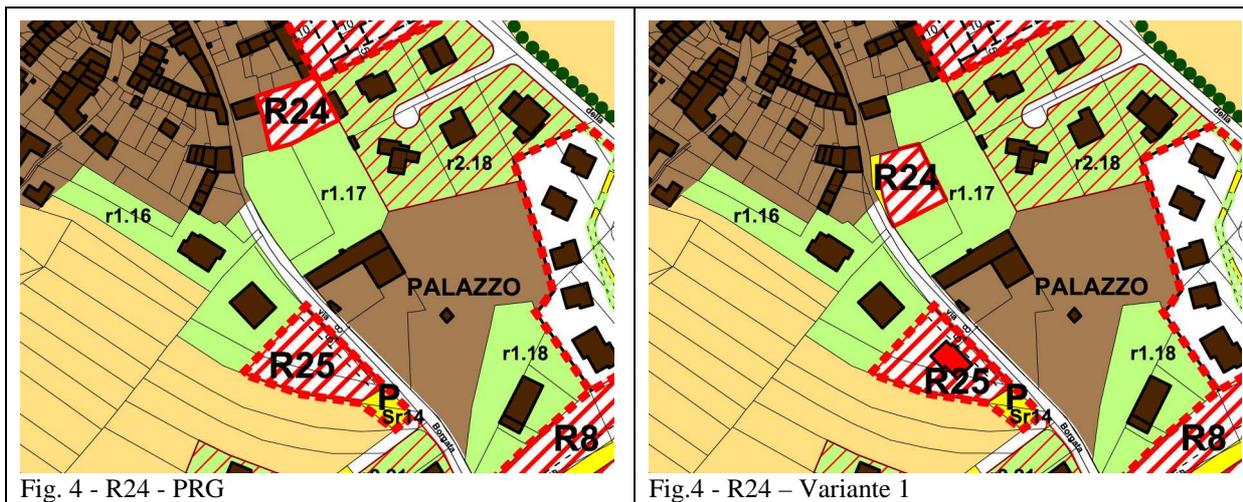


Fig. 4 - R24 - PRG

Fig.4 - R24 - Variante 1

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- 1) traslazione nell'ambito dell'area r1.17 della zona R24 dalla posizione interna del PRG al profilo di via Borgata Rivata previo allargamento di quest'ultima (v. Tav. 3 in scala 1:2.000);
- 2) obbligo di cessione dell'area di sedime r1.17 riservata all'allargamento di v. Bta Rivata lungo il profilo della nuova zona R24.

1.1.5 Inserimento area di completamento R29 in ambito residenziale (v. Figg. 5)

Modifiche urbanistiche

- a) Similmente al caso precedente, l'A.C. ritiene coerente con la trasformazione del settore di via delle Combasse preordinato dai PEC R11 e R13 - e quindi ammissibile - individuare nel tessuto consolidato recente, ad essi confinante (r2.37), un lotto di completamento residenziale R29.
- b) Esso permette di migliorare l'accessibilità alle aree a PEC attraverso la demolizione di tettoia esistente e l'individuazione di area a parcheggio Sr33.

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

- a) La modifica urbanistica sopra descritta avviene in ambito già rassegnato dal PRG nelle zone residenziali e quindi non comporta consumo di suolo agricolo.

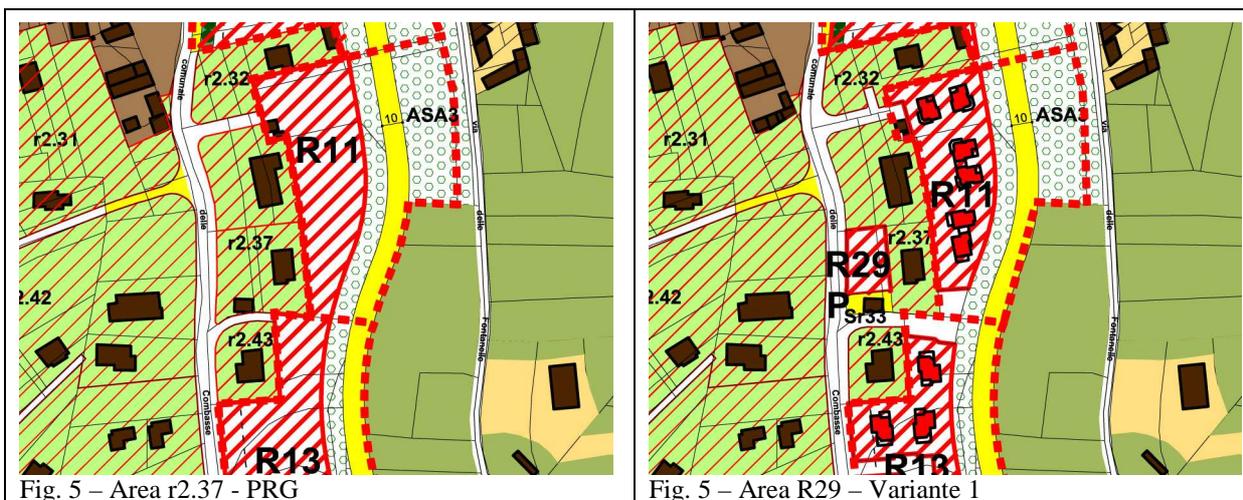


Fig. 5 - Area r2.37 - PRG

Fig. 5 - Area R29 - Variante 1

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- 1) inserimento di nuova area R29 con i seguenti attributi di viabilità e spazi pubblici: rispetto del vincolo di allargamento di v. delle Combasse; formazione al posto di tettoia esistente, di spazio a parcheggio pubblico coerente con la viabilità di ingresso ai PEC R11 e R13;
- 2) Inserimento della nuova zona normativa R29 e spazio Sr33 nelle competenti tabelle di sintesi.
- 3) previsione nelle Nda di procedura diretta convenzionata con cessione a titolo gratuito al Comune dello spazio di allargamento di v. delle Combasse e spazio Sr33 a parcheggio.

1.1.6 Ridelimitazione area R11 di PRG (v. Figg. 6)

In sede di approvazione del PEC dell'area R11 è stata effettuata la marginale ridelimitazione del lato nord interessante una stretta fascia di terreno. La Variante 1 la recepisce assegnandone, in base alle proprietà catastali, parte all'area r2.32 e parte all'area R10.

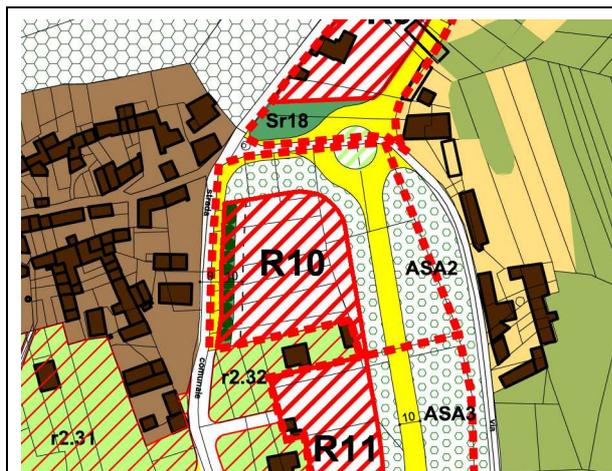


Fig. 6 - Aree R10/R11 - PRG

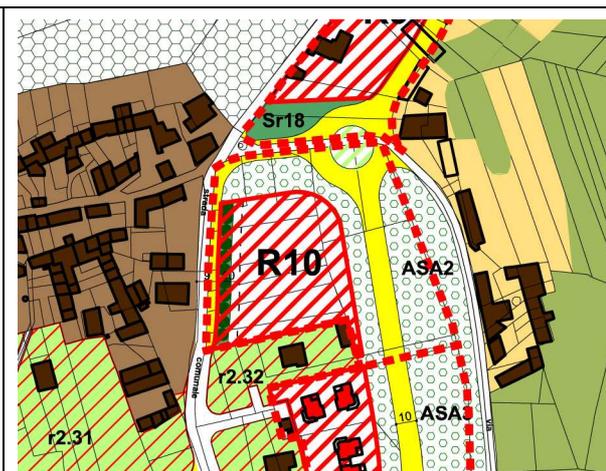


Fig. 6 - Aree R10/R11 - Variante 1

1.2 Aree terziarie

1.2.1 Area per servizi privati di interesse collettivo SC3 (v. Figg. 7)

Modifiche urbanistiche

- a) viene significativamente ridotto lo spazio pubblico Sr30 per consentire la formazione all'interno dell'area SC3 di spazi e attrezzature (piscina, centro benessere ecc) funzionali alla struttura di B&B o case vacanze definita dal PRG vigente;
- b) si estende il profilo del parcheggio pubblico Sr27 a tutto il fronte strada di SC3 e si ricava una più contenuta area attrezzata per la sosta di escursionisti e ciclisti.
- c) la superficie destinata a spazi pubblici funzionali all'attività verrà reperita nell'area destinata alla formazione del parco urbano Sr15 o monetizzata a mente di quanto previsto dall'art. 21 punto 4bis della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013.



Fig. 7 - Area SC3 Fontanelle - PRG



Fig. 7 - SC3 - Fontanelle - Variante 1

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

- a) la deduzione di parte dello spazio pubblico Sr30 non determina maggior consumo di suolo. Ciò in quanto il comune: vuoi mediante cessione diretta di pari superficie, vuoi mediante monetizzazione a mente del citato punto 4bis dell'art. 21 potrà dare più ampia e agevole attuazione all'esteso spazio (Sr15) vincolato a parco.
- b) sotto il profilo ecologico ciò costituisce miglioria poiché la realizzazione di area vegetata a parco (Sr15) avente anche funzione di stepping stone è preferibile alla formazione di spazi funzionali ad una attrezzatura terziaria (Sr30) necessariamente almeno in parte pavimentata.

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- 1) correzione in Tav. 3 in scala 1:2.000 della delimitazione della superficie fondiaria e dei servizi SC3, Sr27 e Sr30;
- 2) correzione nelle Tabelle di Sintesi (SC3, Sr);
- 3) integrazione nelle NdA delle caratteristiche funzionali della trasformazione edilizia rispetto alle attrezzature specialistiche di supporto (piscina, centro benessere ecc) dell'area SC3 senza incremento di capacità ricettiva; perequazione di aree per servizi in Sr15 o loro monetizzazione.

1.3 Centro storico

1.3.1 Correzione perimetro in Tav. 3 (v. Figg. 8)

Raffrontando la Tav. 4.1 (disciplina di edificio del Centro storico) con la Tav. 3 (Centro abitato) si è constatata una limitata difformità di tracciamento del medesimo perimetro del Centro Storico. Poiché la disciplina di zona è data dalla tavola di maggior dettaglio, cartografico e normativo, si provvede a correggere la Tav. 3 conformemente alla Tav. 4.1.

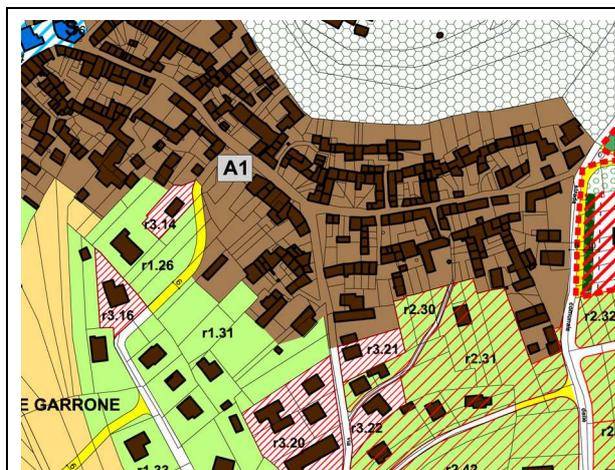


Fig. 8 - Centro Storico – perimetro da correggere

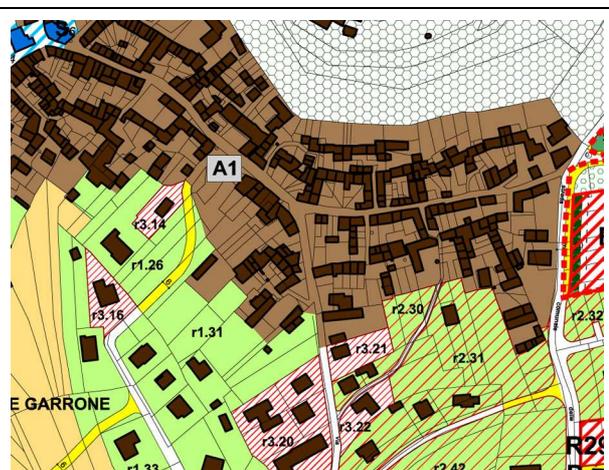


Fig. 8 - Centro Storico – perimetro come Tav. 4.1

1.3.2 Ampliamento di edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico (v. Figg. 9)

Modifiche urbanistiche

La Variante 1 intende prendere in esame e risolvere il recupero di una abitazione unifamiliare che il PRG perimetra all'interno del centro storico ma di cui riconosce, in questo caso come in altri, l'incoerenza della costruzione - relativamente recente (anni '60) - con la tipologia edilizia propria (a corte a cortina) del centro storico stesso.

Tenuto conto della posizione del fabbricato situato ai margini del CS, che sfuma verso i tessuti più recenti e ad esso esterni, si ritiene ammissibile disciplinare il recupero *dell'edificio in oggetto* attribuendo ad esso, oltre alle opere conservative (fino alla ristrutturazione di tipo B) anche l'ampliamento previsto per i fabbricati del tessuto consolidato (Art. 20, lett. B comma 8, lett. 1 – ampliamenti una tantum).

Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche

Si tratta di un fabbricato a due piani di modeste dimensioni ove l'ampliamento del 30% del volume ammesso dall'art. 20 citato non altera i rapporti con la trama rada del contesto edilizio circostante.

Elaborati di Variante 1 modificati

In relazione a quanto esposto si individuano negli elaborati del Progetto Preliminare della Variante 1 le seguenti modifiche al PRGC:

- 1) disciplina di edificio tendente ad ammettere quanto esposto in narrativa fatto salvo il rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'edificio trasformato da assimilare per tipologie, impiego di materiali, altezza ai fabbricati del centro storico circostanti. Divieto di realizzazione di sottotetto agibile e/o usabile.

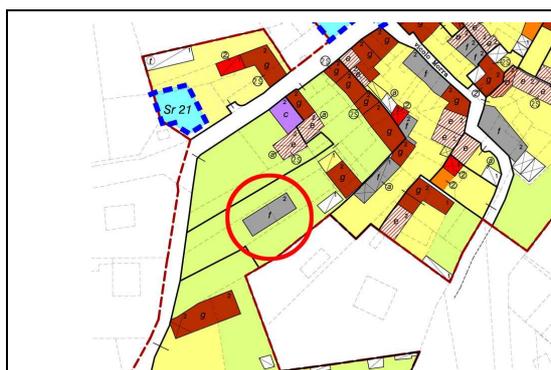


Fig. 9 - PRG – Tav. 1: Centro Storico

Variante 1 cfr cap. "Modifiche Normative"

1.4 Area prevista nel Documento di Assoggettabilità non inserita in Variante 1

In sede di redazione del progetto preliminare si è valutato che la nuova area residenziale R28, inserita nel Documento di assoggettabilità in regione Rivale in adiacenza alla zona normativa r1-47, risulta compresa, seppure lungo il margine di contatto con la zona insediativa di via delle Marsere, nelle aree agricole di salvaguardia di tipo "A". Per tale motivo essa non viene più riproposta nel progetto di Variante 1.

Cap. 4 – Indicatori dimensionali degli interventi in programma

Di seguito vengono presi in considerazione i valori numerici riguardanti la variazione di abitanti, del consumo del suolo e degli standard urbanistici determinati dalle modifiche apportate dalla Variante 1 al PRG vigente.

Come si è già potuto rilevare dalle modifiche cartografiche illustrate ai precedenti capitoli, essi confermano il carattere essenzialmente *manutentivo* della Variante, caratteristica che gli deriva da queste principali scelte di politica urbanistica:

- Concentrare l'attenzione sui fattori di attuabilità delle principali aree insediative (residenziali, ma anche turistico ricettive) del PRG senza venir meno al suo impianto strutturale e infrastrutturale con speciale attenzione alla realizzabilità dei servizi e della viabilità in progetto;
- Limitare l'inserimento in PRG di nuovi lotti residenziali secondo il criterio del minor consumo di suolo possibile e del consolidamento di tessuti edilizi di recente trasformazione;
- Concentrare sul principale fuoco di servizi: il parco urbano Sr15, la maggior attenzione per le procedure di perequazione urbanistica;
- Arricchire l'apparato normativo di opportunità e incentivi per il recupero del patrimonio esistente e per la realizzazione di quello in progetto.

Cap. 4 – §1 Variazione della capacità insediativa residenziale determinata dalla Variante 1

Area PRG	Area Variante	Abitanti PRG	Abitanti Variante	Δ+/-
R16, Sr25, Sr13b,	R16, Sr25, Sr13b1/b2, Sr34	82	74 ¹⁰	- 8
R7	R7 ¹¹	10	10	0
R15	R15	20	15	-5
R24	R24	2	2	0
r2.37	R29	0	2	+2
CS edificio di tipo f	CS ristrutturazione/ampliamento		+2	+2
Previsioni di Variante				-9

Dalla tabella si può osservare che il bilancio +/- della Variante 1 è negativo poiché riduce di **9 abitanti** la capacità insediativa. Questo dato conferma la stasi economica di questi ultimi anni che a Reano può trovare qualche possibilità di rilancio solo attraverso la semplificazione delle condizioni di trasformabilità delle aree di nuovo impianto in genere e di quelle di maggior impatto economico in particolare.

A ciò si aggiunge il limitato processo di recupero del tessuto esistente con riguardo particolare al Centro storico, che l'Ufficio tecnico stima abbia interessato un contingente non superiore al 20/30% dello stock complessivo con opere concentrate in prevalenza nel campo manutentivo e della ristrutturazione leggera.

Per quanto riguarda la dinamica demografica si constata che essa continua ad essere crescente¹²: raffrontando i dati esposti con quelli statistici desunti dalle fonti ufficiali si evince infatti che la popolazione residente, censita a fine 2005, era di 1540 ab. mentre quella rilevata dall'anagrafe comunale al 31.12.2014 era di 1800 unità. In termini percentuali essa è aumentata negli ultimi 10 anni (dal 2005 al 2014¹³) mediamente all'1,68% / anno, valore che appare inferiore, ma di poco, alla media annua di lungo periodo 1981 – 2005.

¹⁰ La riduzione del numero di abitanti è principalmente dovuta alla definizione lungo parte del perimetro di fascia a verde privato inedificandi.

¹¹ La capacità insediativa è riferita alla SFxUF sotto la condizione che il SUE deve reperire all'interno degli spazi pubblici vincolati da piano una superficie sufficiente alla verifica di STxUT.

¹² Con questa progressione: negli ultimi 4 anni (successivi all'approvazione del PRG/2010) gli ab. al 31.12.2011 erano 1695; a fine 2012 = 1776; al 31.12.2013 = 1799 e a fine = 1800.

¹³ Il dato di quest'anno verrà rilevato a fine dicembre.

Cap. 4 – §2 Il consumo del suolo¹⁴

Area Variante	Superficie insediativa di riferimento		Δ+/-
	Superficie PRG	Superficie Variante ¹⁵	
R16, Sr25, Sr13b,	29.023	28.565 ¹⁶	-458
R7	3.813	3.813	0
R15	5.090	2.848	-2.242
R24	765	765	0
R29	760	760	0
Previsioni di Variante			-2.700

Come di evince dalla Tabella soprascritta le modifiche di assetto delle zone normative vigenti e le marginali addizioni della Variante determinano – anche in presenza di una certa tendenza all’abbandono di attese di rendita che appaiono scoraggiate dalla congiuntura crisi/imposte sui suoli – una riduzione, seppure marginale, delle aree di trasformazione insediativa.

Dunque sotto il profilo del consumo del suolo la Variante 1 è coerente con le recenti pronunce politico amministrative sul suo contenimento.

Cap. 4 – §3 Il bilancio degli standard urbanistici

Area PRG	Superficie di riferimento		Δ+/-
	PRG	Variante	
Sr15	21.769	20.715	-1.054
In R16: Sr13b1/2	327	1.178	+851
In R16: Sr34	0	1.440	+1.440
In R16: Sr25	1.455	1.513	+58
In R29: Sr33	0	195	+195
Totale Δ standard residenziali			+1.490
In SC3: Sr27	482	670	+188
In SC3: Sr30	1.966	294	-1.672
Totale Δ standard attività terziarie			-1.484
Totale variazione standard residenziali e terziari in Variante 1			+6

La verifica della variazione degli standard urbanistici di PRG con le modifiche apportate dalla Variante 1 adempie, come riassunto nel capitolo successivo, al riconoscimento della sua natura parziale, atteso che quello di PRG (45,24 mq/ab) è superiore ai minimi di legge.

In ogni caso la Variante 1 non rinuncia a dare completa attuazione all’assetto infrastrutturale del PRG confermando i vincoli della viabilità principale specie nei nodi di connessione della rete e in particolare orienta, nei limiti delle sue previsioni, il processo di perequazione urbanistica verso la creazione del parco urbano, già riconosciuto dal PRG come principale fulcro di servizi di un comune a vocazione residenziale e turistica, come testimonia - in quest’ultimo caso - il rinnovato interesse dell’operatore privato verso la creazione di attrezzature per il soggiorno (B&B) o casa vacanze in area SC3.

¹⁴ Per il raffronto sui Δ di superficie tra PRG e Variante 1 si assumono le superfici fondiariae poiché gli spazi pubblici vengono dimensionati in rapporto a formule e reperiti sempre all’interno di aree già vincolate dal PRG.

¹⁵ Per le aree R16 e R29 il raffronto viene effettuato in rapporto alla superficie territoriale; per le aree R7, R15, R24 viene effettuato sulla superficie fondiaria in quanto i servizi vanno reperiti in aree già vincolate a standard in base al criterio della perequazione urbanistica.

¹⁶ La ST dell’area R16 in Variante 1 è di 29.262 m². Ai fini del calcolo del consumo del suolo, tuttavia, da tale misura va dedotta la superficie di Sr15 che per effetto della Variante 1 viene impegnata dal nuovo tracciato della viabilità perimetrale spostata dall’area agricola a vantaggio di quest’ultima.

Cap. 5 – Riconoscibilità della Variante 1 come variante parziale

La Variante 1 fonda l'ammissibilità della sua procedura formativa di *Variante parziale* sulle seguenti dimostrazioni:

- non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente migliorando sia le condizioni di fattibilità della viabilità perimetrale urbana, sia il contatto tra zona insediativa e agro ecosistema con il filtro di spazi verdi pertinenziali delle costruzioni previste in R16, con orti e giardini, sia infine rendendo più accessibile e fruibile il parco urbano in progetto.
- la capacità insediativa residenziale del PRG non prevede alcun incremento, anzi la CIR (come risulta nella Tabella di sintesi allegata al Cap. viene diminuita di n. **9 abitanti**;
- la variazione degli spazi pubblici¹⁷ è positiva, del tutto marginale e contenuta nei limiti della variazione di +/- 0.5 m²/ab (+ 6 < +1.226 mq);
- non vengono aumentate le superfici territoriali relative alle attività economiche;
- non incide su aree con dissesto attivo o sulla classificazione della pericolosità idrogeologica stabilita dalla Carta di Sintesi del PRG (V. Relazione geologica e schede di area allegata al progetto preliminare di Variante 1);
- non prevede la creazione di nuovi accostamenti critici tra le aree in previsione e tra queste e le zone normative circostanti: esse risultano pertanto compatibili con il Vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCA). Per quanto riguarda la modifica di viabilità dell'area R16 è stato prodotto lo "Studio d'impatto acustico" ed esplicitate le prescrizioni per il contenimento delle emissioni sonore entro i limiti previsti (v. documenti allegati sulla componente acustica);
- non contiene previsioni tecniche e normative di rilevanza intercomunale;
- le aree interessate fruiscono della presenza delle OO.UU. 1° collegate funzionalmente con quelle comunali;
- corregge – nelle Tavv. 2 e 3 di PRGC, scala 1:5.000 e scala 1:2.000 – il perimetro del Centro Storico definito in Tav. 4.1. alla scala 1:1.000, di maggior dettaglio, in modo che le prime corrispondano alla seconda;
- l'ubicazione delle aree con prevista modifica di destinazione d'uso rispetto al PRGC riguarda ambiti già urbanizzati o adiacenti a insediamenti esistenti (v. Cap. 6, §7);

Infine, come dimostrato nella Tabella in Cap.4 §2, la Variante 1 riduce di (-) 2.700 mq il consumo di suolo di aree agricole.

¹⁷ La CIR di PRGC è quantificata nella Relazione illustrative del PRGC vigente entro un range compreso tra 2452 2472 ab. equivalenti. Assumendo il dato inferiore, la soglia +/- della variazione ammessa degli standard urbanistici è rappresentato da un Δ pari a +/- (2452*0,5=1.226mq).

Cap. 6 – Compatibilità della Variante 1 con le componenti ambientali e paesaggistiche del PRG

Cap.6 – §1 Premessa

Il PRG vigente è dotato di analisi di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della l.r. 40/98. Nel procedere dell'iter formativo del Piano, essa si arricchì di studi e analisi che nel frattempo venivano circostanziati dai DD.lgs 152/06 e 4/08 in rapporto alla redazione della Valutazione ambientale strategica.

Essi hanno riguardato in particolare, oltre agli *studi idraulici, idrogeologici, acustici* – richiesti dalle l.r. 56/77 e s.m.i. – anche indagini settoriali propedeutiche alla progettazione urbanistica, tendenti a valutare, dimensionare e mitigare l'impatto delle trasformazioni insediative sul paesaggio in rapporto:

- a) alle caratteristiche del paesaggio reanese
- b) alle caratteristiche agronomiche e forestali;
- c) all'impatto del traffico;
- d) all'inquinamento atmosferico;
- e) all'infrastrutture di rete di sottosuolo.

Il Documento di assoggettabilità alla VAS della Variante 1, di cui si è riferito al Cap.1, §4, ha messo a fronte le modifiche cartografiche e normative descritte al Cap. 3 con le componenti ambientali indagate dal PRG ai sensi della l.r. 40/98 proponendo, ove necessario, il loro aggiornamento e/o integrazione. Ciò al fine di sussidiare il presente documento con elementi di verifica tendenti a dimostrare che:

- La Variante 1 ha le caratteristiche di Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, 5° comma della l.r. 56/77 e smi (v. precedente Cap. 5);
- Il progetto di Variante 1, date le caratteristiche adattative e non estensive del progetto di Piano, non necessita – *come condiviso dalle Autorità ambientali interpellate e per competenza dall'Organo Tecnico comunale (OTC)* – del sussidio degli elaborati di VAS.

Cap. 6 – §2 Compatibilità idrogeologica delle Aree di Variante 1

2.1 Schede tecniche

In sede di valutazione di compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la Carta di sintesi allegata al PRG, il geologo¹⁸ ha redatto la Relazione geologico tecnica afferente alla Variante stessa. Essa viene integrata ai documenti del progetto preliminare e illustrata in sintesi nel presente § attraverso le schede tecniche d'area da egli elaborate. Ciò anche al fine di evidenziare eventuali limiti o vincoli alla loro fruizione a livello urbanistico, con particolare riferimento alle situazioni di rischio idraulico e alla caratterizzazione litotecnica dei terreni.

Area R16	
Stato di fatto	- localizzazione: ampia area situata nel settore centro-meridionale del territorio comunale, costituita da più lotti delimitati ad W da via Vaietto e sugli altri lati da terreni ineditati. - uso del suolo: orto, frutteto, alberi ad alto fusto e seminativi.
Modifiche urbanistiche	- a) Traslazione della viabilità di arroccamento urbano e di distribuzione agli insediamenti dal profilo di separazione città campagna al profilo di servizio alla zona residenziale e all'area a parco pubblico Sr15; - b) risoluzione del nodo di traffico v. Vaietto / v. della Normbarda mediante

¹⁸ Dr. Geol. Secondo Accotto di Montalto Dora, consulente tecnico del Comune di Reano.

	<p>rotatoria;</p> <ul style="list-style-type: none"> - c) minore densità edificatoria determinata dalla riduzione della superficie fondiaria e dalla definizione lungo il perimetro esterno dell'area R16, opposto all'area parco, di fascia a verde privato inedificandi; - d) integrazione di nuovo spazio (Sr 34) destinato a verde pubblico (di connessione tra R16 e R20) e bilanciamento delle dotazioni degli standard urbanistici.
Caratterizzazione tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - geologia: depositi fluvio-glaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato. - geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale). - idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con soggiacenza pari a circa 2 m da p.c. e soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro. - acclività: debole verso S.
Pericolosità geomorfologica	<ul style="list-style-type: none"> - classe di pericolosità geomorfologica: porzione settentrionale in IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08. Porzione meridionale in II C "Areali sul fondovalle dove si rinviene la falda a quote prossime al piano campagna; settori in cui si deve porre particolare attenzione alla rete di scolo delle acque meteoriche
Prescrizioni normative	<ul style="list-style-type: none"> - relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa. - e per la porzione del lotto in IIC: - le situazioni di ristagno idrico superficiale; sulla scorta di tali indagini andrà valutata l'opportunità di realizzare locali interrati, ed in tal caso, di adottare gli opportuni accorgimenti per l'impermeabilizzazione degli stessi.

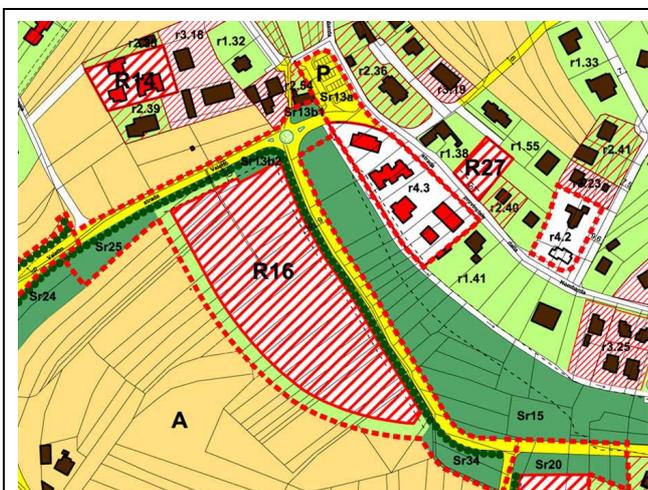


Fig. 10 - Stralcio tav. PRG

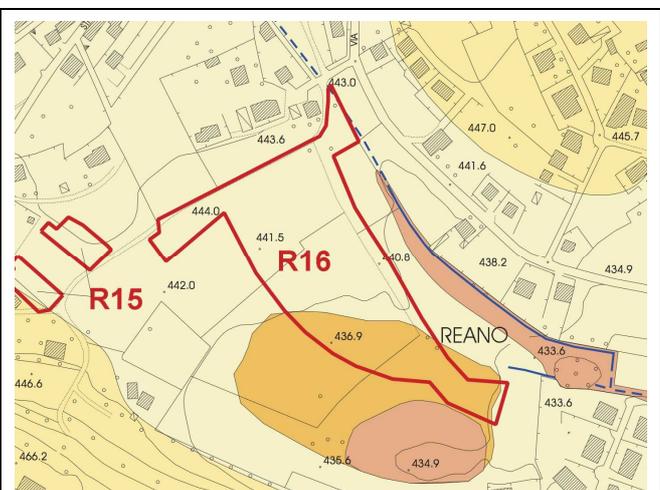


Fig. 10 - Stralcio Carta di Sintesi

Area R7	
Stato di fatto	<ul style="list-style-type: none"> - localizzazione: situata nel settore centrale del comune, è delimitata a Est da V. della Parrocchia, rispetto alla quale è ribassata a N di ≈ 4 m ridotti a 0 nel settore S, a N da un terreno boscato e sugli altri lati da terreni edificati. - uso del suolo: prato sfalciato.
Modifiche urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - più agevole trasformabilità dell'area attraverso la ridelimitazione del SUE entro il perimetro della Sup. fondiaria. L'intervento è soggetto a PEC: - realizzazione della stessa quantità di spazi pubblici: in posto (Sr5) o in altro presidio (Sr15). Viene mantenuto il doppio indice di edificabilità (UT, UF) che regola la perequazione urbanistica volta a reperire i servizi senza privare di edificabilità territoriale la viabilità in progetto e Sr5. - concorso alla realizzazione del progetto di variante di v. della Parrocchia.
Caratterizzazione tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - geologia: depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa; presenza di un paleosuolo potente al massimo 2,5 m di colore bruno-rossastro. - geomorfologia: versante morenico - idrogeologia: depositi con permeabilità medio-bassa all'interno dei quali non è rilevabile una falda idrica s.s.. - acclività: debole verso SE.
Pericolosità geomorfologica	<ul style="list-style-type: none"> - classe di pericolosità geomorfologica: IIB "Areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate con adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di NdA ispirate al D.M. 14.01.08". Solamente una ridotta porzione orientale ricade in porzione settentrionale in IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche"
Prescrizioni normative	<ul style="list-style-type: none"> - relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa - la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento - i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

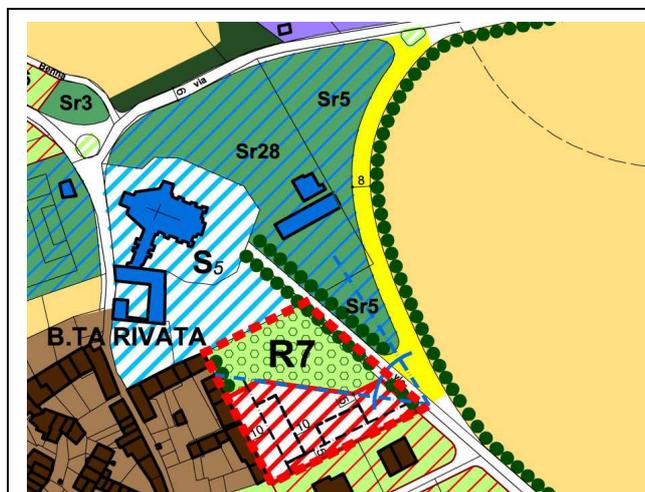


Fig. 11 - Stralcio tav. PRG

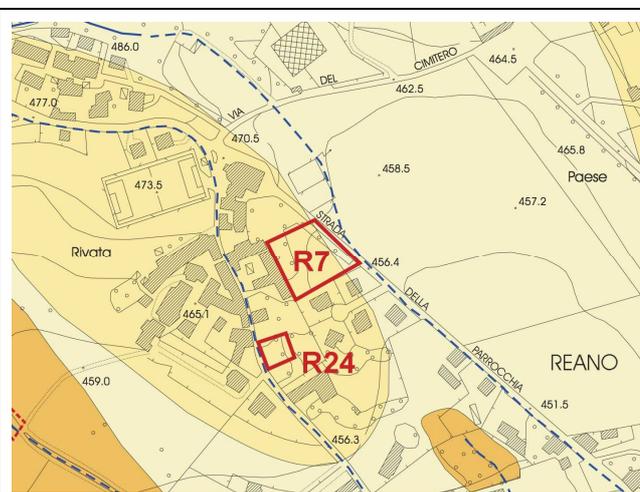


Fig. 11 - Stralcio Carta di Sintesi

Area SC 3	
Stato di fatto	<ul style="list-style-type: none"> - localizzazione: situata nel margine centro orientale del comune è delimitata a N, S ed W da terreni edificati e verso E da via Buttigliera. - uso del suolo: prato con alberi ad alto fusto.
Modifiche urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - viene ridotto lo spazio pubblico Sr30 per consentire la formazione nell'area SC3 di spazi e attrezzature (piscina, centro benessere ecc) funzionali alla struttura di B&B o case vacanze definita dal PRG vigente; - si estende il profilo del parcheggio pubblico Sr27 al fronte strada di SC3 per ricavare un'area attrezzata per la sosta di escursionisti e ciclisti. - la superficie a servizi non ceduta in SC3 verrà reperita nell'area destinata a parco urbano Sr15 o monetizzata a mente di quanto previsto dall'art. 21 punto 4bis della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013.
Caratterizzazione tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - geologia: depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa; presenza di un paleosuolo potente al massimo 2,5 m di colore bruno-rossastro. - geomorfologia: versante morenico - idrogeologia: depositi con permeabilità medio-bassa all'interno dei quali non è rilevabile una falda idrica s.s.. - acclività: subpianeggiante.
Pericolosità geomorfologica	<ul style="list-style-type: none"> - classe di pericolosità geomorfologica: IIB "Areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
Prescrizioni normative	<ul style="list-style-type: none"> - relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento - i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.



Fig. 12 - Stralcio tav. PRG

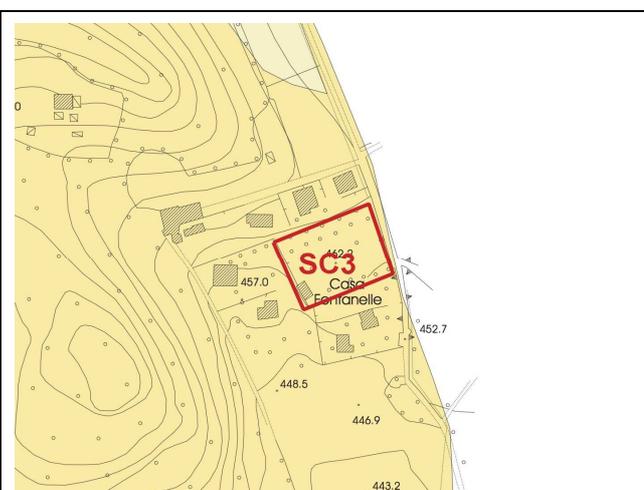


Fig. 12 - Stralcio Carta di Sintesi

Area R15	
Stato di fatto	<ul style="list-style-type: none"> - localizzazione: composta da due lotti edificabili situati nel settore centro-meridionale del comune, è delimitata a SE da viabilità comunale sterrata, verso NE da terreno ineditato e sugli altri lati da lotti edificati dai quali, verso W, è separato da un muro in cemento di altezza pari a 0,5 m circa. - uso del suolo: prato sfalcio.
Modifiche urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - a) Si deduce dall'area R15 prevista dal PRG la sua porzione centrale. Ciò per espressa richiesta della proprietà. - b) tenuto conto del ruolo assegnato dal Piano alla R15 per la realizzazione dello snodo viario della futura circonvallazione esterna e della stessa viabilità di arroccamento interna verso la SP185 per Trana, tale deduzione potrà essere ammessa solo previo impegno unilaterale della proprietà alla cessione gratuita al comune della porzione di sedime che resta vincolato per tale realizzazione.
Caratterizzazione tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - geologia: depositi fluvioglaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato. - geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale). - idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con soggiacenza pari a circa 2 m da p.c. e soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro. - acclività: debole verso S.
Pericolosità geomorfologica	<ul style="list-style-type: none"> - classe di pericolosità geomorfologica: IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
Prescrizioni normative	<ul style="list-style-type: none"> - relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.



Fig. 13 - Stralcio tav. PRG

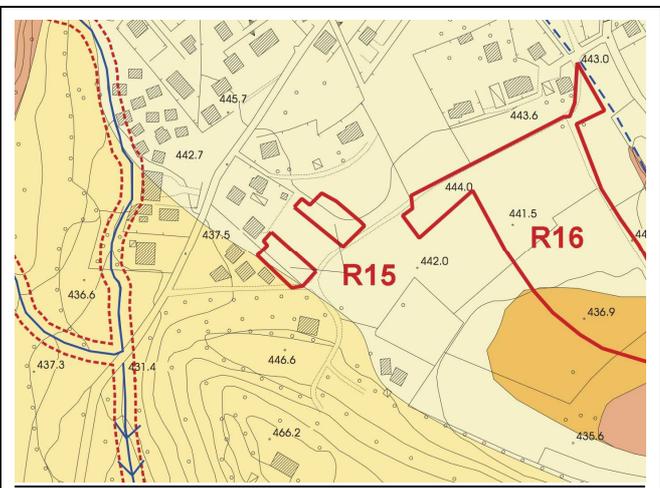


Fig. 13 - Stralcio Carta di Sintesi

Area R24	
Stato di fatto	<ul style="list-style-type: none"> - localizzazione: situata nel settore centrale del territorio comunale, è delimitata verso W da Via Rivata e sugli altri lati da terreni edificati. - uso del suolo: prato sfalciato.
Modifiche urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - è finalizzata a migliorare l'accessibilità locale prevista dal vigente PRG sia rispetto all'ingresso diretto alla nuova area R24 da via Borgata Rivata sia in rapporto alla possibilità di prevedere l'allargamento della via stessa fino alla ineliminabile strettoia del nucleo storico della Borgata.
Caratterizzazione tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - geologia: depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa; presenza di un paleosuolo potente al massimo 2,5 m di colore bruno-rossastro. - geomorfologia: versante morenico - idrogeologia: depositi con permeabilità medio-bassa all'interno dei quali non è rilevabile una falda idrica s.s.. - acclività: debole verso SE.
Pericolosità geomorfologica	<ul style="list-style-type: none"> - classe di pericolosità geomorfologica: IIB "Areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
Prescrizioni normative	<ul style="list-style-type: none"> - relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento - i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

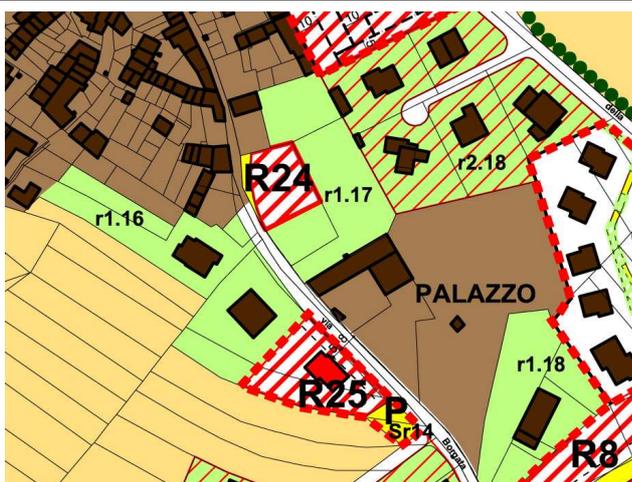


Fig. 14 - Stralcio tav. PRG

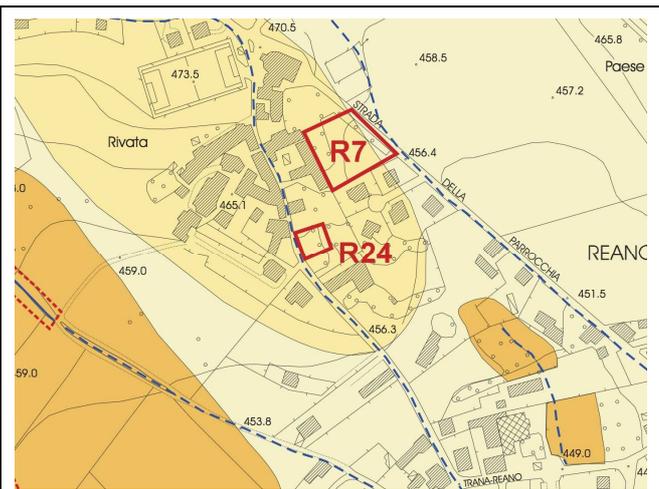


Fig. 14 - Stralcio Carta di Sintesi

Area R29	
Stato di fatto	<ul style="list-style-type: none"> - localizzazione: situata nel settore centro-orientale del territorio comunale, delimitata ad W da via Combasse e sugli altri lati da lotti edificati. - uso del suolo: prato sfalcciato.
Modifiche urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - come nel caso precedente, l'A.C. ritiene ammissibile, in coerenza con la trasformazione del settore di v. delle Combasse preordinato dai PEC R11 e R13, individuare nel tessuto consolidato recente, ad essi confinante (r2.37), un lotto di completamento residenziale R29. - esso migliora l'accessibilità alle aree a PEC attraverso la demolizione di tettoia esistente e l'individuazione di area a parcheggio Sr33.
Caratterizzazione tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - geologia: depositi fluvio-glaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato. - geomorfologia: settore centrale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale). - idrogeologia: depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi a permeabilità media sui quali è sviluppato paleosuolo rosso-bruno argillificato a permeabilità molto bassa; falda superficiale con oscillazioni stagionali dell'ordine del metro. - acclività: debole verso S.
Pericolosità geomorfologica	<ul style="list-style-type: none"> - classe di pericolosità geomorfologica: IIA "Areali sul fondovalle: presentano un suolo argillificato di potenza variabile con scadenti caratteristiche geomeccaniche" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
Prescrizioni normative	<ul style="list-style-type: none"> - relazione geologico-tecnica (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.



Fig. 15 - Stralcio tav. PRG

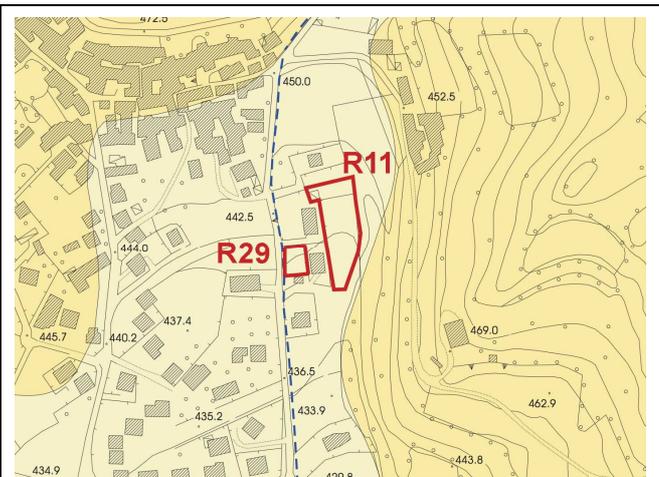


Fig. 15 - Stralcio Carta di Sintesi

Ampliamento di edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico	
Stato di fatto	- localizzazione: edificio situato in via della Nombarda
Modifiche urbanistiche	- la Variante 1 prevede il recupero di un'abitazione uni familiare recente (anni 60) che il PRG perimetra nel Centro storico pur riconoscendone l'incoerenza con i tipi edilizi ivi ricorrenti. - tenuto conto della posizione del fabbricato situato ai margini del CS in adiacenza a costruzioni recenti ad esso esterne, al suo recupero possono concorrere sia opere conservative (fino a ristrutturazione di tipo B) che l'ampliamento una tantum previsto dall'art. Art. 20B c. 8 l) delle NdA.
Caratterizzazione tecnica	- <u>geologia</u> : settore di transizione tra depositi glaciali costituiti da elementi lapidei decisamente eterometrici, da centimetrici a metrici, immersi in una matrice fine sabbioso limosa e depositi fluvioglaciali costituiti per lo più da materiali ghiaioso-sabbiosi con testimoni di paleosuolo rosso-bruno argillificato. - <u>geomorfologia</u> : settore marginale di una depressione intramorenica (scaricatore glaciale). - <u>idrogeologia</u> : settore di transizione (cfr. geologia) dove la falda superficiale presenta presumibilmente soggiacenza pari a circa 2 m da p.c. soggetta a fluttuazioni stagionali dell'ordine del metro. - <u>acclività</u> : debole verso W.
Pericolosità geomorfologica	- <u>classe di pericolosità geomorfologica</u> : IIB "areali sui versanti ad acclività medio-bassa" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.08.
Prescrizioni normative	<u>relazione geologico-tecnica</u> (redatta ai sensi del D.M. 14.01.08) che descriva e verifichi: - le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni - la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa. - la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento - i possibili accorgimenti tecnici da adottare per la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale

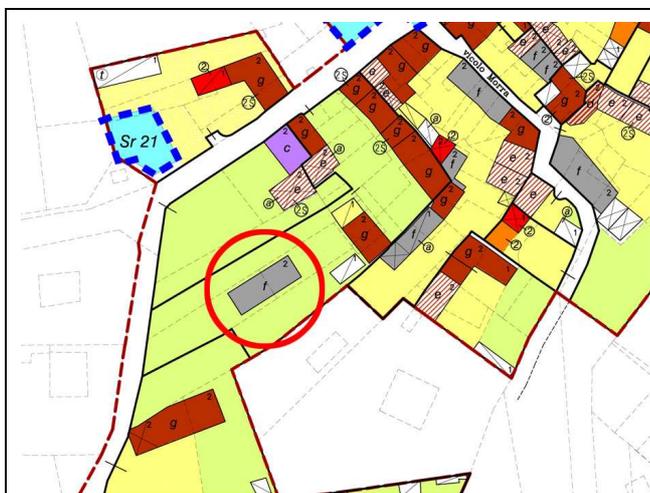


Fig. 16 - Stralcio tav. PRG

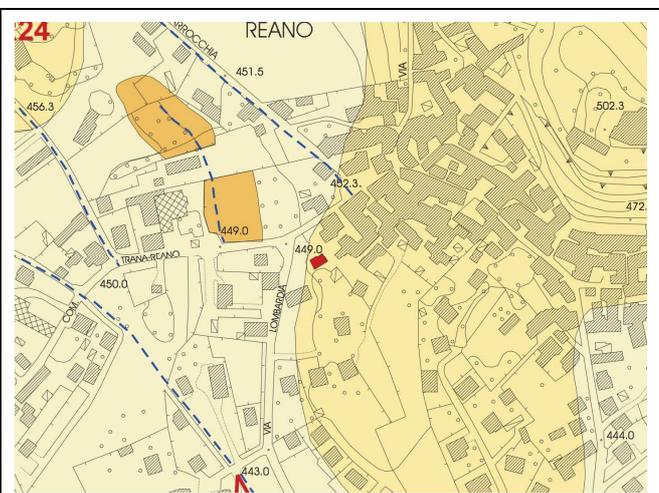


Fig. 16 - Stralcio Carta di Sintesi

2.2 Considerazioni conclusive

Il confronto tra le localizzazioni proposte e le cartografie tematiche allegate al vigente PRG/2010 di Reano – che ha anche sancito adeguamento dello strumento urbanistico comunale al P.A.I. – ha permesso di accertarne la compatibilità con il quadro del dissesto in atto.

Le indicazioni fornite dalle cartografie sono state integrate da sopralluoghi di terreno evidenziando gli aspetti morfologici, litotecnici e territoriali che caratterizzano gli areali di cui si propone la modifica urbanistica, in funzione degli elementi geologici ed idrogeologici presi in considerazione.

In ultima analisi, sulla base dei dati disponibili e delle indagini eseguite, si può affermare che – per quanto attiene alla componente ambientale esaminata – le aree in variante non necessitano di ulteriori approfondimenti

Cap. 6 – §3 Compatibilità delle aree in variante con il Piano di zonizzazione acustica (PCA)

3.1 Analisi acustica degli elementi di variazione previsti

Il confronto tra i documenti tecnici relativi al PRGC vigente e quello di nuova realizzazione ha permesso di evidenziare le variazioni di destinazione d'uso relative a porzioni di territorio comunale come qui di seguito specificato¹⁹.

3.1.1 Area residenziale di nuovo impianto R16

Il progetto urbanistico prevede una minore densità edificatoria rispetto al PRG vigente e la traslazione della viabilità urbana di distribuzione agli insediamenti dal profilo di separazione città campagna al profilo di servizio della zona residenziale e dell'area a parco pubblico Sr15.

Gli elaborati grafici del PRG, vigente e di progetto della Variante 1²⁰, evidenziano come



Fig. 18 - Vigente

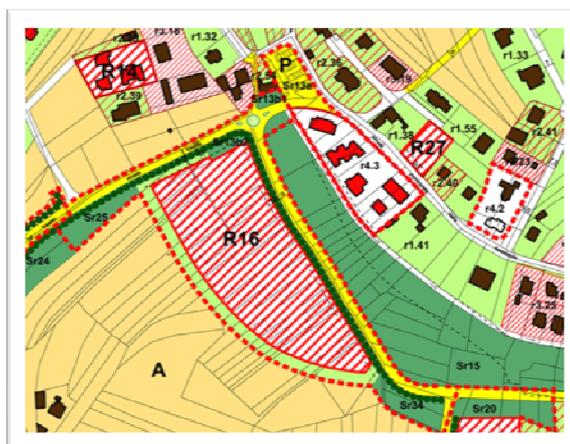


Fig. 19 - Variante 1 in progetto

nello stato attuale l'area in esame risulta già appartenere alla classe acustica II (aree prevalentemente residenziali) in virtù della sua destinazione residenziale del PRG vigente.



Fig. 20 - Zonizzazione Acustica

Essa non subirà pertanto alcuna modifica di classificazione a seguito della approvazione della Variante 1.

¹⁹ I codici identificativi delle aree sono quelli del nuovo piano regolatore.

²⁰ Ricavati dalla documentazione grafica elaborata dall'estensore della variante 1

Per quanto riguarda invece la modifica della viabilità – ed in particolare il suo previsto avvicinamento alle aree residenziali esistenti rispetto alle precedenti previsioni di piano è stata sviluppata per il progetto preliminare la valutazione previsionale d’impatto acustico: a) sulle aree residenziali esistenti lungo il profilo di via della Nombarda (causato dall’avvicinamento del nuovo tracciato viario previsto dalla Variante lungo il bordo della Sr15); b) sulle aree residenziali di nuovo impianto R16.

Da tale studio di evince che:

- i livelli sonori presso i ricettori situati lungo via Nombarda si prevedono ridotti di circa 3dB rispetto alla situazione attuale, con beneficio delle numerose residenze presenti;
- per i ricettori situati lungo il futuro tracciato viario (in minor numero rispetto a quelli situati lungo via Nombarda) si prevede - nello scenario di progetto - un incremento del livello sonoro attualmente presente. I livelli sonori previsti risultano tuttavia compatibili con i limiti acustici assoluti indicati per le fasce di pertinenza acustica stradale di cui al D.P.R. 30/3/2004 n.142 e, pertanto, non si prevedono specifici elementi di potenziale criticità acustica in termini di superamenti dei limiti normativi vigenti.

In conclusione, in sede di progetto delle opere stradali, dovrà essere sviluppato uno studio di maggior dettaglio per la verifica puntuale delle eventuali opere necessarie al contenimento delle emissioni sonore del traffico stradale verso i ricettori presenti lungo il nuovo tracciato (asfalto drenante fonoassorbente, schermature, dispositivi di rallentamento del flusso veicolare, etc...).

3.1.2 Area residenziale di nuovo impianto R7

Come per l’area R16, la destinazione d’uso della zona residenziale R7 non viene modificata rispetto al PRGC vigente. Essa è attualmente classificata in classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

3.1.3 Area per servizi di interesse collettivo SC3

In quest’area il PRGC prevede la realizzazione di una struttura di Bad&Breakfast o casa vacanze. Questa destinazione d’uso è confermata e le modificazioni previste riguardano la ripermetrazione degli spazi pubblici e delle aree a servizi per consentire la creazione di attrezzature (ad esempio piscina, ecc) funzionali a dette strutture.

Essa è appartiene attualmente alla classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

3.1.4 Ridelimitazione area residenziale R15

Per espressa richiesta della proprietà viene eliminata la porzione centrale dell’area in oggetto che attualmente appartiene alla classe III (aree di tipo misto) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

3.1.5 Traslazione area R24

Si tratta di un’area a destinazione d’uso residenziale di ridotte dimensioni la cui traslazione (con arretramento rispetto al ciglio stradale) consente una miglioria della viabilità locale ed un più agevole accesso all’area stessa.

Essa è attualmente classificata come appartenente alla classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

3.1.6 Inserimento di area di completamento R29 in ambito residenziale

Riguarda l’inserimento di una piccola area di completamento residenziale in una zona già a destinazione d’uso esclusivamente residenziale. Essa è già attualmente classificata come appartenente alla classe II (aree prevalentemente residenziali) e non si prevedono modificazioni a seguito della variante in progetto.

3.2 Conclusioni

In base alle analisi delle previsioni relative della Variante 1, si evidenziano nel territorio comunale di Reano n. 6 aree in cui si prevedono, in vario modo, modifiche di assetto e/o di destinazione del territorio e/o alla viabilità locale.

Il progetto urbanistico prevede interventi di ridotta entità rispetto all'estensione territoriale interessata ed in termini di modificazioni della destinazione d'uso del territorio. In particolare, ai fini acustici, la variante prevede adattamenti di perimetro di zone normative già disciplinate dal PRGC, introduzione di piccole aree residenziali in zone già classificate a tale uso oppure aree di tipo misto ma non coinvolge aree produttive.

Rispetto alle modifiche previste non si rilevano, in questa sede e in base agli elementi di valutazione disponibili, fattori di criticità acustica determinati da nuovi accostamenti critici tra classi non contigue di destinazione d'uso del territorio.

Le previsioni urbanistiche appaiono pertanto compatibili con il Vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCA). Tuttavia ad integrazione della valutazione di compatibilità con il vigente PCA, si evidenzia che la modifica della viabilità dell'area R16 determina un avvicinamento della sorgente sonora costituita dalla strada in progetto ad edifici residenziali esistenti rispetto alle precedenti previsioni di Piano.

In sede di progetto preliminare pertanto è stata sviluppata un'apposita valutazione previsionale d'impatto acustico atta a quantificare le immissioni sonore dell'infrastruttura verso i ricettori esistenti ed in progetto, demandando al progetto di opera pubblica l'individuazione di appropriati interventi di mitigazione se necessari.

In conclusione: rispetto alla Valutazione di compatibilità con il PCA vigente la Variante 1 non prevede la creazione di nuovi accostamenti critici; per il potenziale impatto acustico dovuto alla modifica di viabilità in sede di Progetto preliminare è stato prodotto lo "Studio d'impatto acustico" ove vengono esplicitate le prescrizioni per il contenimento delle emissioni sonore della stessa entro i limiti previsti.

Cap.6 – §4 Compatibilità delle aree in variante con il Paesaggio

L'analisi del paesaggio reanese è stata condotta sotto diverse visuali tematiche:

Caratteri morfologici del territorio
Analisi percettiva
Analisi della componente Vegetazionale
Analisi di Ecologia del Paesaggio
Vincoli territoriali ambientali

Le previsioni della Variante 1 vengono preliminarmente rapportate alle considerazioni e alle caratteristiche del territorio da esse emergenti.

4.1 Caratteri morfologici del territorio

La lettura morfologica del territorio comunale (v. Fig. 21) evidenziò la collocazione di Reano all'interno del comprensorio collinare e lacustre dell'Anfiteatro morenico che si interpone tra la pianura torinese, occupata dal sistema insediativo metropolitano, e lo sbocco degli apparati fluviali della Dora Riparia e del Torrente Sangone.

In particolare la caratteristica forma a conca del fondovalle reanese risultava modellato dalla emergenza (a ovest) del Monte Cuneo²¹, fungente da barriera naturale con caratteristica forma a fuso tra la collina morenica e i sottostanti laghi di Avigliana; dai cordoni morenici radicati alle estremità del Monte stesso e disposti lungo i profili dell'apparato collinare e quindi fungenti da separatori con le valli della Dora (a settentrione) e del Sangone (a meridione); e infine, da un complesso irregolare di accumuli glaciali (di altezza variabile da nord a sud tra 550 e 450 m.s.l.m) che ne definivano il margine orientale (verso Rivoli) con eccezione per le vallecole degli scaricatori glaciali diretti al Sangone.

All'interno della conca, sfruttando l'acclività (in parte del Monte Cuneo e in parte degli accumuli in parola) si sono sviluppati il Centro e i nuclei storici e la loro prima espansione, mentre in tempi più recenti l'edificazione ha interessato prevalentemente il fondovalle. Tendenza questa confermata dal PRG vigente con l'intento tuttavia di riconnettere entro un modello prevalentemente anulare l'assetto disarticolato degli aggregati insediativi.

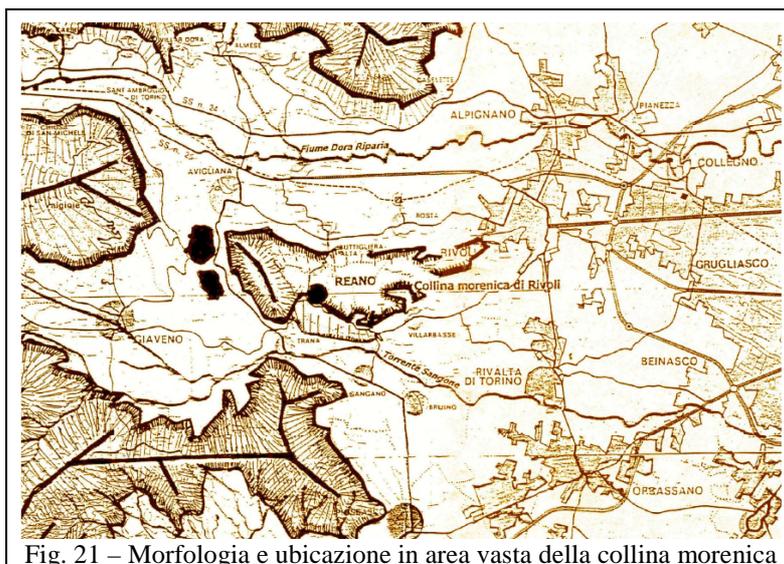


Fig. 21 – Morfologia e ubicazione in area vasta della collina morenica

²¹ Avente forma ellittica con linea di crinale disposta NW-SE, tra 600 e 630 m.s.l.m.

4.1.1 Modifiche correttive della Variante 1

Dal punto di vista della morfologia degli insediamenti urbani la Variante 1 non apporta alcuna significativa modifica al modello del PRG, fatta eccezione per la definizione del margine urbano dell'area R16 non più delimitato dal nastro stradale ma connotato da un corridoio vegetato di mitigazione del nuovo insediamento rispetto all'adiacente agro ecosistema.

4.2 Analisi percettiva

All'interno della conca come sopra definita si eleva, in posizione mediana, un cordone morenico secondario, normale rispetto a quelli principali, che culmina in un promontorio naturale sul quale di erge il castello;

Mentre il dislivello tra le linee di crinale del Monte Cuneo e dei cordoni morenici perimetrali alla conca e il fondovalle di Reano non supera i 20-30 m di altezza, quello tra i medesimi crinali e il corso della Dora e del Sangone supera agevolmente i 100 m. Dunque il territorio di Reano è costituito da un sistema collinare e vallivo appoggiato su un altopiano con forma irregolare pressoché a cratere.

Nella fig. 26 vengono rappresentati gli aspetti visivi del paesaggio che ne caratterizzano la struttura scenica. Sono state rappresentate le emergenze di tipo morfologico e visivo, le principali visuali, i limiti naturali e percettivi e le forme dominanti.

I crinali delimitano in cerchio l'orizzonte visivo, i boschi e gli elementi vegetali segnalano i limiti percettivi di tipo naturale, le cime costituiscono le emergenze di tipo panoramico.

Si può osservare come i punti panoramici notevoli siano costituiti dal Castello, dalla Chiesa parrocchiale di San Giorgio e dalla Cappella della Madonna della Pietà con annessa scuola elementare: emergenze di carattere architettonico collegate tra loro da assi ottici dominanti.

Elemento determinante del sistema panoramico è costituito infine dai "prati del castello" grande macchia prativa che condensa le relazioni visuali verso il fondovalle e, da questo, verso i margini edificati della cascina del castello e del centro storico, a oriente e a sud, verso la borgata Rivata e la Parrocchia, a occidente, e verso le aree ambientali del Palazzo, a meridione

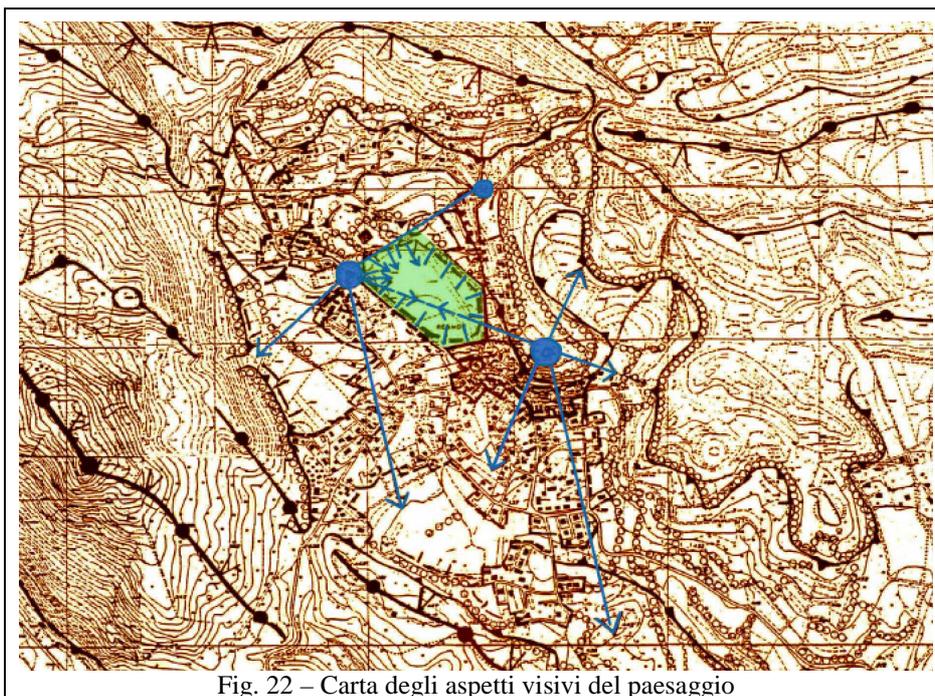


Fig. 22 – Carta degli aspetti visivi del paesaggio

4.2.1 Modifiche correttive della Variante 1

Le aree potenzialmente interessate da interferenze di carattere percettivo sono:

- R7: rispetto alla visuale dell'abside della chiesa parrocchiale. In questo caso la Variante conferma i vincoli visivi concordati con la Regione in sede approvativa e disciplinati dal PRG.
- R16: in relazione alla traslazione della viabilità perimetrale della nuova zona insediativa. Si rilevano i seguenti aspetti migliorativi:
 - 1 deduzione dell'impatto infrastrutturale lungo il profilo dell'area agricola e mitigazione di quello strutturale - insediativo mediante fascia di verde privato arborato;
 - 2 continuità della fascia arborata lungo il profilo stradale confermato a est di R16 anche questa in fascia a verde privato;
 - 3 mitigazione dell'impatto della strada in progetto che viene situata tra due tipi di neoeosistemi paralleli: a) filare arborato a protezione dell'area edificabile; b) vegetazione arborea del parco Sr15 di cui la strada costituisce primario elemento di accesso;
 - 4 minore impatto dell'innesto della viabilità soprascritta nella nuova rotatoria.
- SC3: riguarda una mera trasformazione dell'area per servizi Sr30 da pubblica a privata con conferma dell'effetto di verde attrezzato pertinenziale. Non si rileva alcun nuovo impatto.
- R15: deduzione di lotto edificabile. La previsione determina il diradamento delle costruzioni con minore impatto del nucleo insediativo esistente e in progetto.
- R24: traslazione del lotto edificabile lungo il profilo della Borgata Rivata. Non si rileva maggiore impatto rispetto a quello già incorporato dal Piano vigente.
- R29: impatto visuale contenuto in quanto elemento additivo di un tessuto edilizio esistente e confinante e delle costruzioni disciplinate dal PEC R11.
- Fabbriato recente nel perimetro del Centro Storico: l'intervento riguarda la conservazione e il contenuto ampliamento di edificio non avente le caratteristiche ambientali e documentarie del Centro Storico. Esso inoltre risulta adiacente a fabbricati propriamente inseriti nel centro abitato.

Alla luce di quanto succintamente esposto non si rilevano impatti significativi sotto il profilo visuale e percettivo mentre le modifiche all'area più estesa R16 sono migliorative.

4.3 Compatibilità con le previsioni di PRG per le zone agricole

Facendo richiamo al Cap. 3 recante - per stralci - le modifiche cartografiche e alle tabelle contenute nel Cap. 4, si evidenzia che la Variante 1 comporta una contenuta riduzione della capacità insediativa residenziale a cui corrisponde, rispetto alle previsioni di PRG, un minor consumo di suolo agricolo.

4.4 Analisi di ecologia del paesaggio

4.4.1. Assetto del paesaggio della variante parziale

Attraverso l'applicazione della metodologia dell'Ecologia del paesaggio alla pianificazione urbanistica fu possibile, in sede di progetto di Piano, definire la configurazione strutturale delle aree insediative e di quelle verdi di mitigazione e compensazione ambientale simulando gli effetti sul paesaggio determinato dalle nuove previsioni urbanistiche sotto diversi profili: strutturale, funzionale e di controllo degli equilibri ecologici potenzialmente alterati.

Inoltre utilizzando la modalità di calcolo basate sulla retroazione fu possibile simulare diversi scenari (alternative) di localizzazione e compensazione delle aree in progetto.

Il parametro guida per la valutazione dei vari mosaici ambientali indagati era costituito dalla misura della Capacità biologica del territorio (Btc) per ciascun elemento del paesaggio indagato espresso in Mega calorie per m² all'anno (Mcal/m²/a).

Alla luce di questi sintetici richiami venne assunto dal progetto di Piano - relativo al territorio comunale di Reano - che il valore di Btc obiettivo (declinato in Btc dell'abitato umano,

Btc H. naturale e Btc media) doveva essere uguale o superiore alle corrispondenti Btc di area vasta o Biocomprensorio in modo da non alterare gli equilibri ecosistemici di area vasta verificati ante Piano. Questi ultimi vennero stimati in: (Btcm \geq 2,18; BtcHU \geq 1,43; BtcHN \geq 3,45).

Il confronto fra i valori del progetto definitivo di Piano metteva in evidenza il sistematico conseguimento dell'obiettivo prefissato con le seguenti misure: Btcm = 2,56 > 2,18; Btc HU = 1,77 > 1,43; Btc HN = 3,63 > 3,45.

Per ottenere questo risultato vennero definiti i seguenti provvedimenti di contenuto normativo:

- Per le Zone residenziali di nuovo impianto o completamento venne richiesta la sistemazione ambientale delle aree pertinenti con discreta dotazione vegetale, arborea e arbustiva, associata a tipologie edilizie di limitato impatto, volumetrico e in altezza.
- Per gli standard urbanistici (riequilibrio di base) venne stabilito un maggiore dimensionamento delle aree verdi rispetto alle misure minime di legge.
- Il verde venne strutturato in funzione di una rete ecologica urbana interconnessa da corridoi di nuova formazione (neoecosistemi arborei) opportunamente collegati ai domini arborei naturali (macchie) esterni all'abitato.
- Fu prevista la realizzazione di un'area attrezzata a parco in regione Marsere (corridoio ecologico dorsale) disposta lungo il margine meridionale dell'abitato, avente funzione di separazione e compensazione dei nuovi insediamenti previsti.
- Venne disciplinata la salvaguardia del complesso monumentale e ambientale del Castello e del parco e del viale di accesso, quale elemento di connessione tra i domini boschivi del cordone morenico settentrionale e le aree boscate interne alla collina morenica;
- Fu creato un corridoio a macchie e a filare di connessione tra Borgata Rivata e il Centro storico;
- Venne decisa la salvaguardia del mosaico ambientale delle borgate Fiori, Benna, Canale e Bealera e delle vallecole prative a carattere ambientale della conca di Reano.
- Venne prevista la formazione di giardini per le aree di nuovo impianto contigue al tessuto urbano avente la medesima valenza.
- Vennero richiamati e disciplinati i vincoli ambientali previsti da specifiche norme di legge (Galassino, vincoli idrogeologici, delimitazione delle aree boschive e loro protezione).

4.4.2 L'incidenza della Variante 1 sull'assetto ecologico del PRG

Gli interventi della Variante 1 – che prevede il riassetto di zone insediative con elementi a maggiore capacità biologica (appezzamento agricolo in R15 e fascia di mitigazione tra l'insediamento R16 e l'area agricola confinante) non riducono, anzi marginalmente migliorano gli equilibri eco sistemici di Piano.

4.5 Vincoli territoriali ambientali

Nella Tav. 2 di PRG sono indicati i seguenti vincoli paesaggistici:

- Aree ambientali definite a norma del DM 01.08.1985 (l. Galasso)
- Aree fondiarie riservate agli usi civici
- Aree boscate
- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Fasce di rispetto.

Gli interventi previsti dalla Variante 1 non interferiscono con vincoli cartograficamente definiti dal PRG vigente e con le normative che li presidono.

5.1 Impianto infrastrutturale di PRG

Gli studi sul traffico furono sostenuti da diverse serie di rilevamenti della Provincia di Torino sulla dimensione, natura e caratteristiche temporali dei flussi moto veicolari interessanti le SP184 (Trana, Reano, Villarbasse, Rivoli) e SP185 (Reano, Buttigliera alta). Studi che hanno suggerito di prevedere nel Piano la formazione di un impianto infrastrutturale urbano intercomunale imperniato su direttrici di scorrimento esterne collegate da rotatorie secondo uno schema semianulare, atteso il riconosciuto carattere di cerniera del nodo di Reano tra Valsangone e Vallesusa (v. Fig. 27²²).

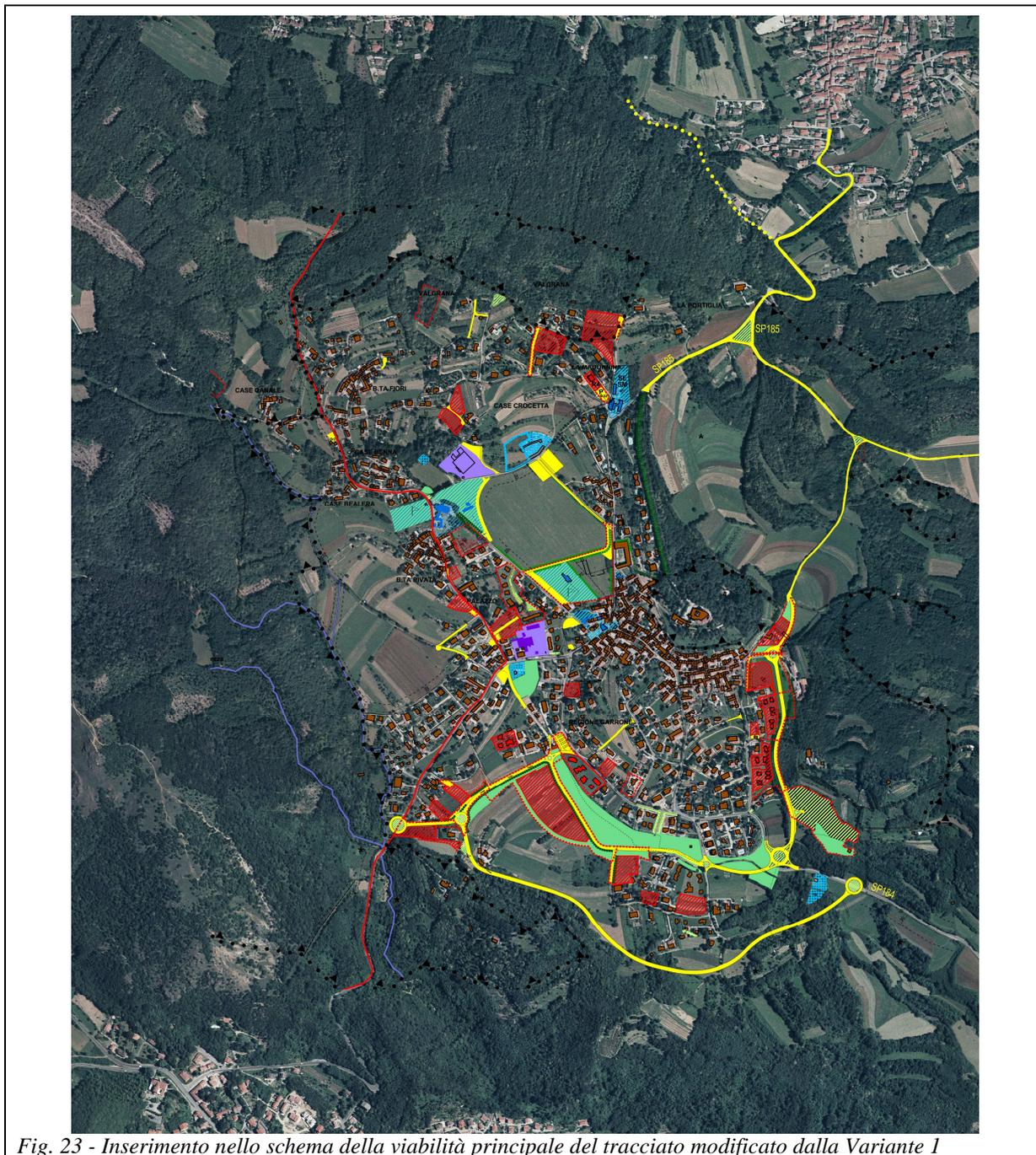


Fig. 23 - Inserimento nello schema della viabilità principale del tracciato modificato dalla Variante 1

²² La figura 26 riguarda un elaborato utilizzato in itinere per la stesura del Piano regolatore che è rilevante ai soli fini della documentazione della schematura della viabilità principale.

Non solo, lo stesso modello anulare (questa volta in forma completa) è stato previsto per la distribuzione urbana principale in vista di:

- far funzionare lo schema radiale centrato sul pericoloso nodo della piazza del Municipio;
- filtrare da percorsi perimetrali esterni il movimento in ingresso/uscita nel/dal centro storico e nel/dal tessuto urbano recente per distribuire i flussi su più strade di drenaggio.

5.2 Modifiche correttive della Variante 1

5.2.1 Viabilità di arroccamento sud

La Variante 1, pur confermando in toto lo schema viario di Piano, interviene sulla viabilità di arroccamento sud, trasladando verso l'abitato il tratto previsto per la cerchiatura dell'area residenziale R16. Con questo provvedimento si conseguono i seguenti obiettivi:

- ridurre l'impatto infrastrutturale sul paesaggio agrario disponendo a margine delle aree fondiarie, al posto della viabilità di PRG, un fascia vegetata di mitigazione e filtro (inedificandi) costituita da specie arboree e arbustive da integrare ai giardini dei fabbricati unifamiliari previsti in R16;
- separare anche il tratto di viabilità esposto sul paesaggio agrario tra R16 e R20 con fascia vincolata a verde pubblico (Sr34) di continuità del corridoio vegetato;
- rendere fungibile la viabilità in progetto sia per l'accesso ai nuovi insediamenti che a servizio dell'estesa area a parco urbano Sr15. In questo modo si evita che il progetto del parco debba (come implicitamente necessario nel disegno del PRG vigente) prevedere una ulteriore strada di servizio;
- migliorare le condizioni di trasformabilità dell'area R16, tenendo conto della tessitura catastale e di un programma attuativo di residenze e spazi verdi articolabile nel tempo.

5.2.2 Accessibilità all'area Museale

La Variante 1, in esecuzione di progetti del Comune tendenti a valorizzare il sito museale della Cappella della Pietà ri-disegna la viabilità antistante alla Chiesa per poter creare una piazzetta pedonalizzata di accesso al Museo.

Cap.6 – §6 Componente Atmosfera

Il PRG conferma il carattere prevalentemente residenziale dell'abitato preesistente e privilegia per il contenuto incremento residenziale tipologie a carattere ambientale dotate di barriere filtro costituite da vegetazione arborea, arbustiva e a siepe. Non prevede nuovi insediamenti produttivi e quindi le sorgenti di inquinamento vennero riferite principalmente al traffico motorveicolare pur in assenza di dati specifici rilevati localmente mediante apposite centraline.

Va peraltro ricordato che il Piano dispone la realizzazione delle circonvallazioni est e sud le quali, oltre ad avere specifica funzione distributiva di livello sovracomunale, avranno pure l'effetto di allontanare dette fonti dal tessuto urbano.

La Variante 1 non incide né dimensionalmente né qualitativamente sulle previsioni del PRG.

Cap.6 – §7 Infrastrutture di rete di sottosuolo

7.1 Rete di distribuzione dell'acqua potabile

L'acquedotto di Reano è dotato di n. 3 pozzi ubicati in località Benna e inoltre da un pozzo-sorgente con vasca di compenso in località Levetta.

La verifica delle necessità di approvvigionamento idrico venne effettuato in sede di redazione di Piano d'intesa con il gestore SMAT. A valle dei pozzi si diparte la rete di distribuzione che è documentata nell'allegato grafico sottostante.

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la distribuzione idrica di rete, nel grafico vengono evidenziati esclusivamente le aree previste dalla Variante quali lotti di completamento residenziale (R29) e R24 (quest'ultima già prevista dal PRG e localmente traslata in adiacente porzione di suolo). Il grafico in particolare evidenzia la possibilità del loro allacciamento alla rete.

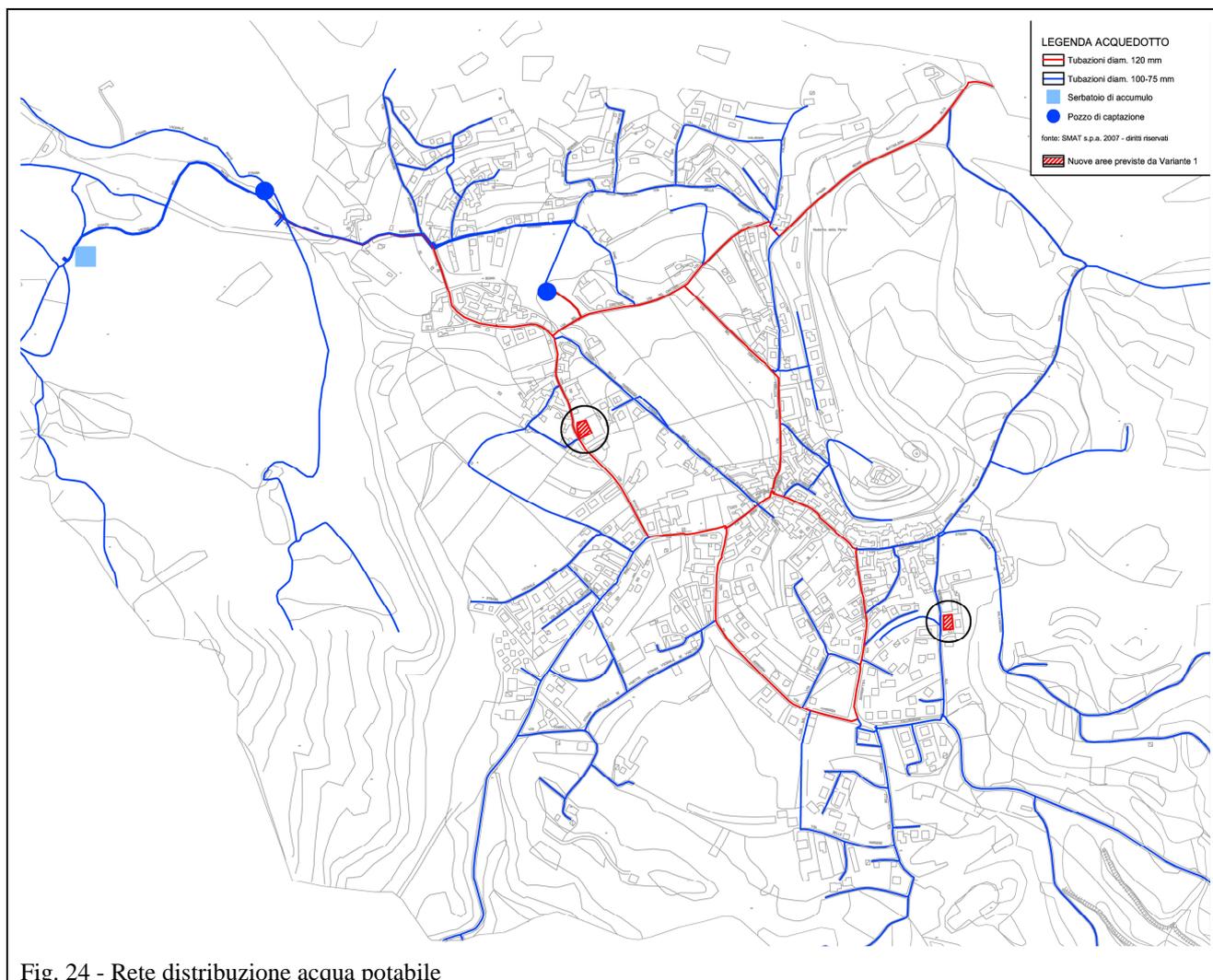


Fig. 24 - Rete distribuzione acqua potabile

7.2 Rete fognaria

Il grafico allegato che riporta lo schema di rete fornito da SMAT è riferito al rilevamento dell'anno 2007 ed evidenzia una tipologia di condotte e collettori di tipo misto.

Da allora la stazione di pompaggio è stata disattivata poiché la rete è stata successivamente allacciata al collettore intercomunale della fognatura Po - Sangone.

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la rete fognaria, nel grafico vengono evidenziati esclusivamente le aree R24 e R29 che sono direttamente allacciabili alle condotte di via Borgata Rivata e di via delle Combasse.

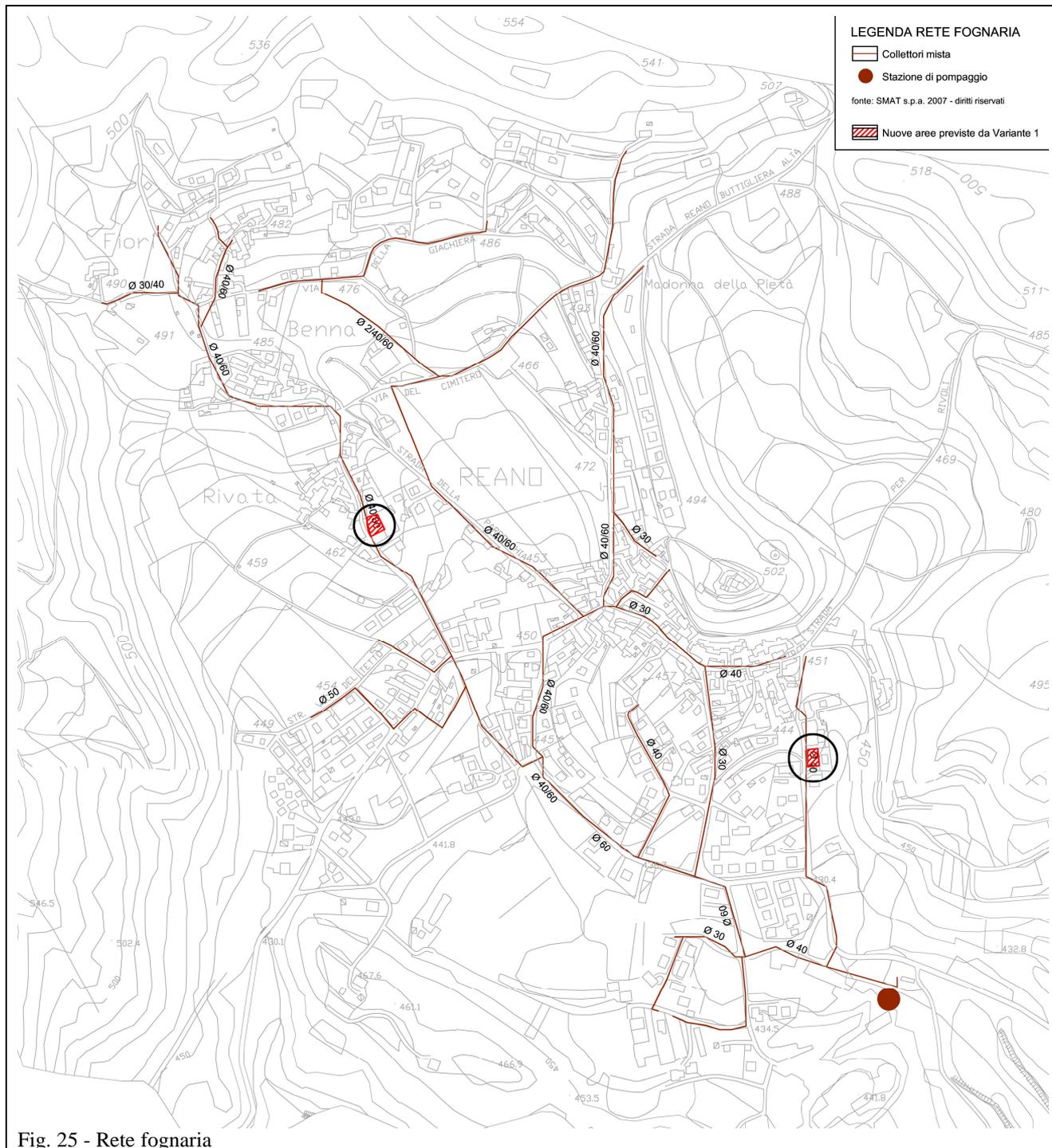
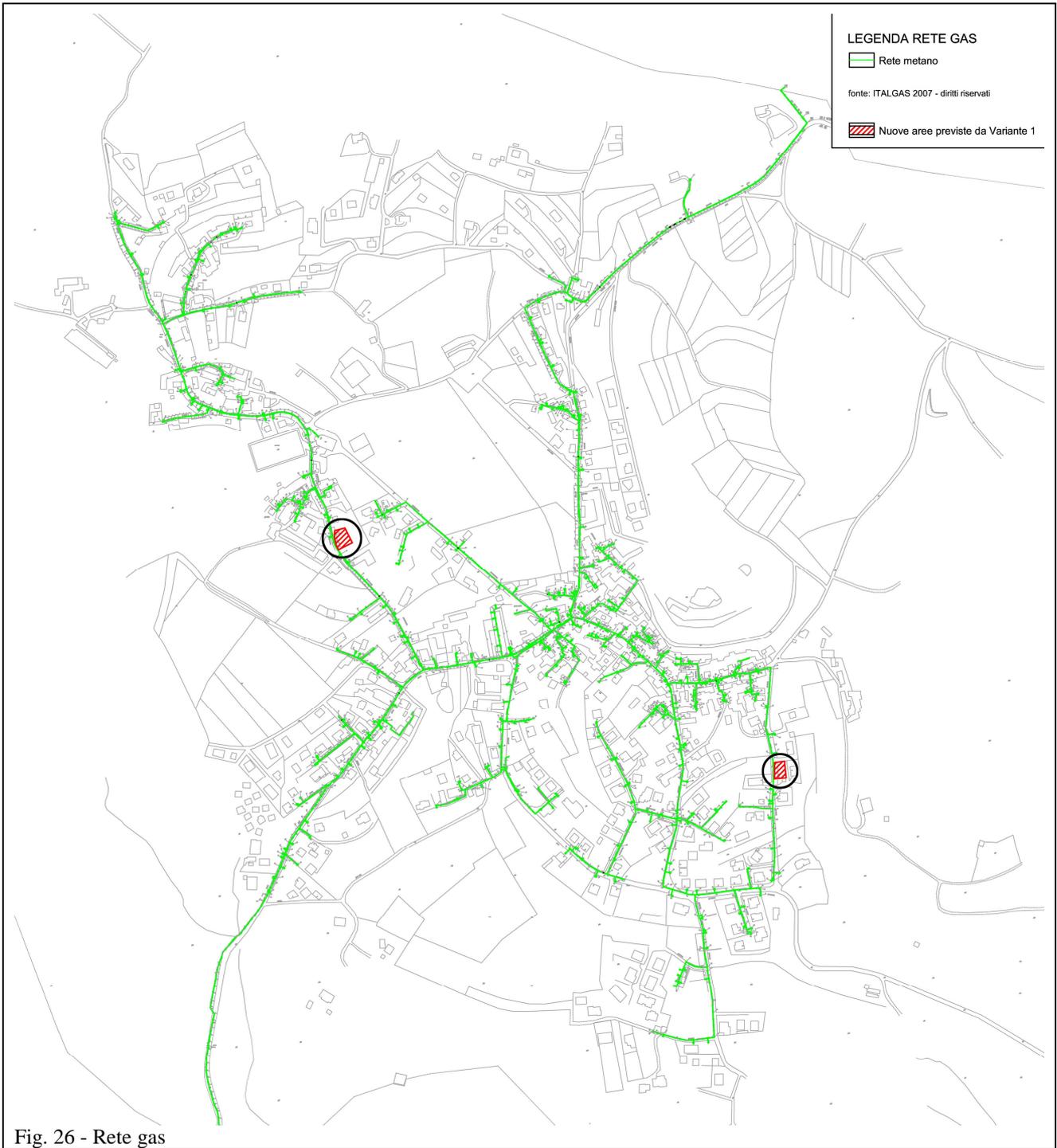


Fig. 25 - Rete fognaria

7.3 Rete gas

Il comune di Reano è dotato di una estesa e ramificata rete di distribuzione del gas metano come documentato dal grafico fornito da ITALGAS nell'anno 2007 per la redazione del PRG.

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni della Variante 1 con la rete energetica, nel grafico vengono evidenziati esclusivamente le aree R24 e R29. Da esso si evince che esse sono direttamente allacciabili alle tubazione di via Borgata Rivata e di via delle Combasse.



Cap. 5 – Modifiche e integrazioni di norme regolamentari

Cap. 5 – §1 Premessa

Di seguito si riportano alcune modifiche delle NdA di PRG coerenti con gli obiettivi della Variante 1: sostenibilità ambientale e protezione del territorio, recupero edilizio, disposizioni da coordinare la con regolamentazione edilizia.

1.1 Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. B - Tipi di intervento, punto 1.5 - Rinnovo incoerente con il tipo edilizio originario.

Dopo il comma 1.5.2 si inserisce il seguente nuovo comma 1.5.3

“La Variante 1 individua al Cap. 3, §1 punto 2.2 un fabbricato di recente costruzione, in contrasto tipologico con il tessuto del centro storico per il quale è ammesso l’intervento di demolizione, ricostruzione con ampliamento disciplinato all’art. 20, lett. B, comma 8, lett. l).

Il progetto nella sua articolazione e composizione dovrà armonizzarsi con le tipologie edilizie ricorrenti del Centro storico e impiegare materiali di finitura coerenti con quelli elencati al al punto 1.2 lett. D del medesimo articolo.”

1.2 Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. C. - Procedure e vincoli di intervento, comma 14.

Dopo la lettera f) si aggiunge ex novo la lett. g) e relativo testo:

“Ai sensi dell’art. 11, c. 3 del D.lgs 115/2008 è ammessa l’installazione di impianti solari termici o fotovoltaici integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione, lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Tali interventi non sono ammessi negli immobili vincolati dal D.lgs 42/2004”

1.3 Art. 19 - Insediamenti storici – I - Norme di carattere generale, lett. D. - Simbologia, comma 1.3.

Si sostituisce il riferimento “punto 11” con il riferimento “punto 12”

1.4 Art. 21 – Nuove aree residenziali (R), lett. B. 3° comma

Alla quarta riga si abroga la sigla “R7”

1.5 Art. 23 - Bassi fabbricati, autorimesse e legnaie

Il testo contenuto dal comma 7 della lett. a) – **Autorimesse** fino al termine viene riportato in forma coordinata.

- “7. Gli accessi veicolari²³ all’area di pertinenza dell’edificio avranno le seguenti caratteristiche:
- arretramento di mt. 4,50 dal profilo della carreggiata stradale della viabilità urbana *principale* in aree di completamento e/o nuovo impianto di tipo (R);
 - arretramento di mt. 4,50 dal profilo della carreggiata della viabilità urbana principale²⁴ in aree di tipo (r)
 - lungo il profilo delle recinzioni in aree di tipo (R) fronteggianti la viabilità diversa da quella principale ~~di distribuzione interna ai SUE~~ se dotate di cancelli a movimento automatico;
 - lungo il profilo delle recinzioni in aree di tipo (r) fronteggianti la viabilità diversa da quella principale se dotate di cancelli a movimento automatico;

²³ Per coordinare le presenti norme al regolamento edilizio all’art. 47, 5° c. del RE dopo le parole “ alla sede viaria.” Si deve aggiungere la seguente disposizione “,tranne laddove sia previsto e ammesso dal PRG (art. 23, 7° c.) l’impiego di cancelli a movimento automatico.”

²⁴ Si intende per viabilità urbana principale: la SP 184, la SP 185 e loro varianti in progetto; ~~via delle Combasse~~ e viabilità di arroccamento delle aree R15 e R16.

8. Fatto salvo quanto stabilito per il Centro e i nuclei storici, nella realizzazione dei box auto dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza: mt. 5, ove non aderenti.
- b) ~~dalle proprietà confinanti~~: mt. 10 dai fabbricati a destinazione principale e mt.3 dagli altri bassi fabbricati, *ove non aderenti*²⁵.
- c) dai confini di proprietà, per costruzioni non aderenti ai confini stessi: mt. 5, salvo quanto previsto in b) nel caso di presenza nel lotto confinante di bassi fabbricati
- d) ~~la costruzione in aderenza viene disciplinata dalle norme contenute nel Codice civile.~~
- e) è inoltre ammessa distanza inferiore a mt. 10 rispetto alle pareti finestrate dei fabbricati principali qualora sia intervenuto atto di assenso del confinante, registrato e trascritto.

b) Tettoie e legnaie

1. In tutte le zone residenziali del PR-VG nonché sugli immobili a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali ma con eccezione per il Centro storico, nel quale già esistono diffusamente fabbricati sussidiari utilizzabili, è ammessa la formazione di depositi e legnaie nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie coperta non potrà superare 1/10 del cortile e/o dell'area libera di pertinenza del fabbricato principale risultante al momento della richiesta di concessione con un massimo di mq 12 di superficie netta. La presente norma ha carattere di autorizzazione una-tantum non ripetibile;
- b) le costruzioni dovranno essere chiuse su 3 lati, con lato libero rivolto verso il cortile, le pareti saranno in cotto a vista o rivestite ad intonaco e le coperture saranno a falde con colmo non superiore a m 3.

2. Le costruzioni dovranno rispettare le distanze previste al p. 8 della precedente lett. **a) - Autorimesse**

c) Bassi fabbricati ad uso di deposito.

E' consentito in tutte le zone residenziali, con eccezione per il Centro storico - per il quale valgono le considerazioni della precedente lett. **b)** integrare tettoie e legnaie con bassi fabbricati chiusi su quattro lati e destinati all'uso di deposito di stretta pertinenza dei fabbricati principali a cui sono collegati. Essi avranno dimensione massima di mq. 8 di SUL e dovranno far parte dello stesso corpo di fabbrica dei manufatti disciplinanti alle precedenti lett. **a)** e/o **b)**; e quindi rispettare le seguenti distanze:

- *all'interno del lotto di proprietà :*

a) *mt.5 dal fabbricato principale ove non aderenti.*

b) *mt.3 dagli altri bassi fabbricati*

- *tra due proprietà diverse*

a) *mt. 10 dai fabbricati principali*

b) *mt. 5 da altri bassi fabbricati*

- *distanze dai confini*

a) *la distanza minima dai confini (mt. 5) può essere derogata mediante assenso scritto del confinante.*

1.6 Art. 32 - Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità

Dopo l'ultimo comma si inserisce ex novo il seguente comma:

“10. Fatta salva la larghezza delle strade private come disciplinata all'art. 57 del Regolamento Edilizio si specifica che la viabilità comunale esterna alle aree urbanizzate e urbanizzande deve avere in sede di adeguamento sezione trasversale non inferiore a m 6,00”.

²⁵ *la costruzione in aderenza viene disciplinata dalle norme contenute nel Codice civile.*

1.7 Art. 35 - Zone e fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio

Al punto A2 - Viabilità riservate alle attività agricole - alla prima alinea, seconda riga, le parole "dall'asse stradale" vengono sostituite con le parole "dal ciglio".

Al punto 2 - Zone di rispetto si aggiunge come 1° comma il seguente testo:

"A norma dell'art. 27 della l.r. 56/1977, come modificato dalla l.r. 3/2013, sono fatte salve - fino all'adeguamento del PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di detta legge - le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e le relative disposizioni contenute nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della legge medesima."

1.8 Art. 36 - Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali

Si inserisce dopo la lett. d) - usi civici la seguente nuova lett. e) "**interventi energetici nelle costruzioni e sul suolo**":

1. Si richiama l'applicazione della DGP n. 1212-39325/2010 "Redazione dell'allegato energetico ambientale tipo ai regolamenti edilizi dei comuni della provincia di Torino".
2. Per quanto riguarda l'installazione di impianti fotovoltaici a terra la Regione Piemonte, con la DGR 14.12.2010 n°3-1183 e suo Allegato, ha individuato le aree e i siti non idonei a dette installazioni nelle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" emanate con il DM del 10.09.2010²⁶
3. Nel recepimento di tale disciplina, sono in particolare richiamate le inidoneità pertinenti il territorio comunale di Reano: le zone insediative (urbanizzate e urbanizzande) disciplinate dal PRG, le aree agricole di salvaguardia ambientale (A), le zone boscate, le aree segnalate in dissesto idraulico e idrogeologico dalla Carta di Sintesi, le aree tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004"

1.9 Art. 41 - Sottotetti

Si recepiscono le terminologie individuate dal DPR 380/2001 che ha sostituito al concetto di abitabilità quello di agibilità apportando ai titoli e al testo dell'art. 41 le seguenti correzioni:

- Il titolo del punto 2) "Locali abitabili" viene sostituito con le parole "Locali agibili";
- Il titolo del punto 3) "Locali agibili" viene sostituito con il titolo "Locali utilizzati per funzioni sussidiarie non abitative";
- Nello stesso punto 2 si abroga la parola "(abbaini)" e si integra dopo le parole "nelle falde dei tetti" con le parole "contenendo le dimensioni in pianta degli abbaini in misura inferiore a 1/6 della superficie del locale sottotetto."
- Il titolo del punto 4²⁷) "Locali non abitabili e non agibili" viene sostituito con le parole "Spazi tecnici per la manutenzione dei tetti";
- Al punto 3) lettera e) il valore " $\leq 1/12$ " viene sostituito con il valore " $\leq 1/10$ ".
- Al punto 5²⁸ la frase viene integrata in calce con "e s.m.i."

1.10 Art. 34 - Obiettivi, Ambito normativo, Destinazione (Apparato produttivo agricolo)

- Alla lett. d) Limitazioni, in calce al comma 2 dopo le parole "presenti norme." Si inserisce la seguente nuova frase: "Tali interventi sono consentiti anche per i fabbricati condonati per uso di abitazione e accatastati avanti all'entrata in vigore del PRG."
- Al 5° comma dopo la parola "ambientale" della 1° riga si inserisce la sigla "(A)"

²⁶ Esse individuano le seguenti quattro tipologie di aree e siti:

- 1) Aree sottoposte a tutela del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale, ai sensi del D.lgs 42/2004;
- 2) Aree protette;
- 3) Aree agricole di 1° e 2° classe di capacità d'uso del suolo;
- 4) Aree in dissesto idraulico e idrogeologico.

²⁷ Si corregge l'errore materiale riscontrato nel testo dove il punto 3) "Locali non abitabili e non agibili" è in realtà il punto 4).

²⁸ Si corregge l'errore materiale riscontrato nel testo dove il punto 4) con il punto 5).

- In calce al medesimo 5° comma si inserisce la seguente disposizione²⁹: *“Ai fini della conservazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree di tipo (A) alla data di approvazione del PRG vigente sono consentite le opere previste alle lett. a), b), c), d) dell’art. 13 della l.r. 56/77 e smi nonché l’ampliamento funzionale una tantum del 10% del volume adibito ad abitazione.”*

1.11 Modifiche e integrazioni definite dalla Variante parziale n. 1

- All’art. 21 lettera C) punto 2.5 (disciplina dell’area R7) il testo compreso tra le parole “Inoltre” e “insediamenti” delle ultime tre righe viene abrogato e sostituito dal seguente capoverso:
“Inoltre il PEC attuativo è condizionato:
 - *alla realizzazione della medesima quantità di aree vincolate per spazi pubblici³⁰: in posto (Sr5) o in altro presidio (Sr15/16).*
 - *al concorso alla realizzazione della viabilità in progetto alternativa all’attuale tracciato di via della Parrocchia.*
 - *non vengano alterati la veduta (cono ottico) del complesso parrocchiale e il vincolo di cessione al comune del filare alberato esistente facente parte del viale della Parrocchia;”*
- All’art. 21 dopo la lettera D) si introduce la seguente nuova lettera E) con i relativi specificati sottopunti:

E. MODIFICHE E INTEGRAZIONE ALLE ZONE (R) DEFINITE DALLA VARIANTE N. 1

1. Area residenziale R16

“Per migliorare l’inserimento ambientale dell’area R16 rispetto alla zona agricola A, in rapporto al nuovo tracciato viario e all’area parco Sr15, la Variante 1 prevede la formazione, lungo il suo perimetro, di fasce a verde privato pertinenziale di varia ampiezza. Esse sono individuate in cartografia con apposito retino e lungo la viabilità confinante con Sr15 mediante alberatura a filare avente ampiezza costante di m 6,00.”

2. Area residenziale R15

“La Variante 1 prevede lo stralcio³¹ della porzione centrale dell’area R15 salvo la conservazione dei vincoli sulle aree di sedime necessarie per la realizzazione del nodo della circonvallazione esterna e di quella di arroccamento che dovranno essere cedute al comune a titolo gratuito nell’ambito di SUE”

3. Area residenziale R24

“L’attuazione dell’area R24, mediante procedura diretta convenzionata, è subordinata a:

- *cessione al comune a titolo gratuito della porzione di suolo indicato in cartografia e necessario all’allargamento di via Borgata Rivata;*
- *all’inserimento ambientale del nuovo edificio nel contesto tipologico ed edilizio della Borgata”*

4. Area residenziale R29

“L’attuazione dell’area R29, mediante procedura diretta convenzionata, è subordinata a cessione al comune a titolo gratuito delle aree di sedime per viabilità e servizi definite in cartografia.”

²⁹ *“La norma è coerente con le disposizioni statali e regionali in materia di tutela del territorio (v. art. 27, comma 6 quater della l.r. 56/77 e smi”*

³⁰ Viene mantenuto il doppio indice di edificabilità della zona (UT, UF) che presiede alla perequazione urbanistica in modo da condizionare il reperimento delle aree per servizi e di non privare di edificabilità territoriale la viabilità in progetto e lo stesso Sr5.

³¹ Per esplicita richiesta della proprietà interessata.

- All'art. 26 lett. c) Case per vacanze (SC3) si apportano le seguenti correzioni (testo integrato)
 1. Il PR-VG in vista della creazione nel contesto ambientale della collina morenica di un'articolata offerta di strutture per la ricettività turistica specializzata prevede la formazione nella frazione Fontenelle, che è inserita in ambiente naturalistico boschivo, di un piccolo presidio di "case per vacanze" come definite dalla legislazione regionale del settore turistico. Le strutture edilizie sono finalizzate ai seguenti usi:
 - accoglienza, che può contenere le seguenti funzioni: bar, trattoria, *piscina, centro benessere*, spazi accessori di servizio;
 - case per vacanza in locazione, come configurate per tipologia, dimensioni e gestione dalle vigenti leggi di settore richiamate in nota³² con divieto di trasformazione in residence e/o abitazioni temporanee, quelle permanenti essendo comunque escluse;
 - spazi pertinenziali impermeabili limitati ai percorsi di distribuzione e per il resto trattati a verde e giardino in piena terra;
 - parcheggi *pubblici e/o asserviti all'uso pubblico come definiti con vincolo topografico in Tav. 3 Stralcio del progetto preliminare di Variante n. 1 all'esterno della recinzione e con pavimentazione semipermeabile in misura di 1mq/mq di SUL;*
 - *Spazio a verde, come sopra definito, esterno alla recinzione e attrezzato con arredi per la sosta di escursionisti e ciclisti;*
 2. La realizzazione dell'insediamento è subordinato alla progettazione preventiva di SUE che dovrà prevedere anche il vincolo di destinazione d'uso delle strutture anzidette per tutto il periodo di vigenza del PR-VG con un minimo di anni 10.
 3. Per l'edificazione di individuano i seguenti parametri e rapporti:
 - a) SLP edificabile in complesso: 720 mq.
 - b) SLP riservata alla ricettività collettiva : non inferiore a 1/3
 - c) SLP riservata alla ricettività individuale: non superiore a 2/3
 - d) *SLP riservata esclusivamente a piscina e centro benessere in complesso: 500 m²*
 - e) superficie riservata alla cornice ambientale in piena terra: non inferiore al 50% dell'area oggetto di intervento.
 4. La costruzione delle case per vacanza è subordinata alla contestuale realizzazione e messa in funzione degli spazi per la ricettività collettiva, e *alla* formazione delle opere di urbanizzazione previste al precedente art. 12. Punto 3, *alla realizzazione degli spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico Sr27 (parcheggio) e Sr30 (verde attrezzato) nella misura definita nella tabella Sr³³. Inoltre la quota di spazi pubblici non reperiti all'interno dell'area dovrà essere individuata negli spazi Sr15 nella misura stabilita dalla tabella "R" o monetizzata - a insindacabile giudizio del comune - a mente di quanto previsto dall'art. 21 punto 4bis della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013.*

1.12 Elaborati costituenti il progetto preliminare della variante Parziale n. 1

Di seguito all'art. 4 delle NdA si inserisce il seguente:

Art. 4 bis - ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE N. 1

Il progetto Preliminare della Variante parziale n. 1 è costituito dai seguenti elaborati:

1. Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica

- *Relazione geologica*

³² l.r. 13.6.1981, n° 21, modificata dalla l.r. 15.4.1985, n° 31 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) integrata dalla l.r. 14.7.1988, n° 34 e modificata dalla l.r. 2.7.1999, n°15 l.r. 13.2000 n°20 e dalla l.r. 30.9.2002, n° 22.

³³ *Attrezzature funzionali alle attività ricettive.*

- *Tav. 8 - Carta di Sintesi (contenente modifiche e integrazioni definite ex Officio dalla Regione) in scala 1:5.000*

2. Analisi di compatibilità ambientale

2.1 Componente Acustica

- *Valutazione di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica vigente*
- *Studio previsionale d'impatto acustico per le previste modificazioni della viabilità*

2.2 Fase di Assoggettabilità - Relazione Tecnica

3. Progetto urbanistico

- *Relazione illustrativa;*
- *Norme di Attuazione - testo coordinato*
- *Tabelle di sintesi ("R", "r1", "r2", "Sr", "SC")*
- *Tav. 3 Stralcio³⁴ ridotta alla scala 1:5.000*

³⁴ Essa contiene l'aggiornamento cartografico (v. Cap. 2, §1 della Relazione Illustrativa di Variante 1) delle trasformazioni previste dal PRG e realizzate sia in attuazione di PEC che in procedura diretta. Alcune di esse contengono marginali adattamenti di necessità esecutiva quali: viabilità di accesso, perimetrazione di proprietà, forma e posizione dei fabbricati diversi da quelli riportati - a titolo documentario - nella cartografia di PR-VG.

Cap. 7 – Conclusione

I contenuti, gli obiettivi e le previsioni della Variante 1 possono essere così riassunti:

- **Modifiche delle Norme di Attuazione:**

1. coordinamento con le correzioni stabilite ex officio dalla Regione Piemonte;
2. integrazione di modifiche cartografiche puntuali;
3. regolamentari e in attuazione di leggi sopravvenute (v. ad es. sottotetti, fotovoltaico ecc).

- **Modifiche e adattamenti cartografici**

1. le previsioni relative alle aree R7, R10/R11, SC3 ed edificio del centro storico, nonché le correzioni materiali del perimetro di quest'ultimo (CS) hanno eminente contenuto normativo;
2. la traslazione dell'area R24 senza aumento di superficie e la ridelimitazione in riduzione dell'area R15 determinano minor consumo di suolo;
3. la traslazione della viabilità di arroccamento R16 consente di migliorare la compatibilità ambientale tra insediamento residenziale e zona agricola confinante;
4. il lotto di completamento (R29) è coerente con la trama edilizia esistente o pianificata;
5. la sistemazione del piazzale della Cappella della Pietà è coerente con il carattere storico del complesso.

- **Indicatori quantitativi**

1. la capacità insediativa di Piano viene ridotta di n. 9 abitanti (v. Tab. in cap. 4 §1);
2. il consumo di suolo viene ridotto a vantaggio delle aree agricole di 2.700 m² (v. Tab. cap. 4 §2);
3. il bilancio degli standard urbanistici per attività residenziali³⁵ viene aumentato di 6 mq che determina un impercettibile aumento dello standard residenziale di 45,18 mq/ab. Inoltre, la medesima misura (6 mq) è contenuta, come evidenziato in nota, all'interno del range (+/- 0,5 mq/ab).

- **Compatibilità con le componenti ambientali e paesaggistiche**

1. Cap. 6 §2: compatibilità degli interventi in variante con il quadro del dissesto in atto;
2. Cap. 6 §3: compatibilità degli interventi in variante con il PCA vigente e con lo Studio previsionale d'impatto acustico per le modifiche di viabilità in ambito R16/Sr15;
3. Cap. 6 §4 pt. 4.1 coerenza degli interventi in Variante con i caratteri morfologici del territorio definiti dal PRG;
4. Cap. 6 §4 pt. 4.2 verifica di non significativo impatto degli interventi in programma sotto il profilo visuale e percettivo;
5. Cap. 6 §4 pt. 4.3 riduzione del consumo di suolo agricolo;
6. Cap. 6 §4 pt. 4.4 rispetto degli equilibri ecosistemici del Piano;
7. Cap. 6 §4 pt. 4.5 compatibilità con i vincoli territoriali.

Si evidenzia da ultimo che il progetto di Variante 1 risponde pienamente ai requisiti richiesti dal più volte citato art. 17 c. 5 della l.r. 56/77 in quanto oltre ad essere compatibile con le condizioni di riconoscimento non interferisce con alcuna struttura e/o infrastruttura di carattere intercomunale.

³⁵ La capacità insediativa in complesso (residenziale, ricettiva e agricola) documentata nella scheda dei dati urbani di PRG ammonta a 2.470 unità. Il margine di oscillazione previsto dal 5° c. dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s.m.i., pari a 0,5 mq/ab (+/-) deve essere pertanto contenuto tra (+) 1.235 ab. e (-) 1.235 ab.

Cap. 8 – Modifiche e integrazioni alle tabelle di sintesi

r1

ZONE ABITATIVE CONSOLIDATE AMBIENTALI

COMUNE DI REANO

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.			abitanti	urbanizzazioni			standard		parametri edilizi			
			superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	U.T	U.F	%	S.U.L. ab sul	%		S.U.L. 3° sul	%	totali urbanizzazioni mq	strade in progetto mq	OO.UU 2° mq	standard SUF mq	standard fuori SUF mq	rapporto copertura piani	altezza massima
r1	1	a			1.613						es									P.C.
r1	2	a			9.386						es									P.C.
r1	3	a			1.881						es									P.C.
r1	4	a			4.201						es									P.C.
r1	5	a			768						es									P.C.
r1	6	a			8.648						es									P.C.
r1	7	a			1.006						es									P.C.
r1	8	a			9.726						es									P.C.
r1	9	a			12.505						es									P.C.
r1	10	a			1.554						es									P.C.
r1	11	a			7.082						es									P.C.
r1	12	a			30.078						es									P.C.
r1	13	a			2.112						es									P.C.
r1	14	a			1.899						es									P.C.
r1	15	a			5.860						es									P.C.
r1	16	a			3.757						es									P.C.
r1	17	a			2.854						es									P.C.
r1	18	a			2.729						es									P.C.
r1	19	a			5.062						es									P.C.
r1	20	a			1.565						es									P.C.
r1	21	a			2.134						es									P.C.
r1	22	a			2.499						es									P.C.
r1	23	a			702						es									P.C.
r1	24	a			1.391						es									P.C.
r1	25	a			2.412						es									P.C.
r1	26	a			7.005						es									P.C.
r1	27	a			1.485						es									P.C.
r1	28	a			5.746						es									P.C.
r1	29	a			2.611						es									P.C.
r1	30	a			2.325						es									P.C.
r1	31	a			13.608						es									P.C.

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.			abitanti				urbanizzazioni				standard		parametri edilizi			
			superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	U1	CF	%	S.U.L. ab sul	%	S.U.L. 3° sul	%	totali urbanizzazioni mq	in strade mq	OO.UU.2° mq	standard SUE mq	standard fuori SUE mq	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura			
r2	1	a			620						es									P.C.				
r2	2	a			9.148						es									P.C.				
r2	3	a			3.319						es									P.C.				
r2	4	a			3.327						es									P.C.				
r2	5	a			3.581						es									P.C.				
r2	6	a			2.082						es									P.C.				
r2	7	a			3.656						es									P.C.				
r2	8	a			2.624						es									P.C.				
r2	9	a			4.206						es									P.C.				
r2	10	a			888						es									P.C.				
r2	11	a			1.111						es									P.C.				
r2	13	a			3.982						es									P.C.				
r2	14	a			1.110						es									P.C.				
r2	15	a			137						es									P.C.				
r2	16	a			693						es									P.C.				
r2	17	a			3.387						es									P.C.				
r2	18	a			5.985						es									P.C.				
r2	19	a			906						es									P.C.				
r2	20	a			883						es									P.C.				
r2	21	a			3.379						es									P.C.				
r2	22	a			782						es									P.C.				
r2	23	a			1.605						es									P.C.				
r2	24	a			962						es									P.C.				
r2	25	a			4.433						es									P.C.				
r2	26	a			1.431						es									P.C.				
r2	27	a			2.334						es									P.C.				
r2	28	a			3.770						es									P.C.				
r2	29	a			2.641						es									P.C.				
r2	30	a			1.490						es									P.C.				
r2	31	a			8.087						es									P.C.				
r2	32	a			1.720						es									P.C.				
r2	33	a			7.456						es									P.C.				

COMUNE DI REANO

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE

zona norm	numero	ATTREZZATURE COMUNI		VERDE PUBBLICO		PARCHEGGIE SPAZI DI RELAZIONE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE		TOTALE
		superficie esistente	mq	superficie in progetto	mq	superficie esistente	mq	superficie in progetto	mq	mq
Sr	1									4.528
Sr	2						374			374
Sr	3				414					414
Sr	4		5.738							5.738
Sr	5				2.866					2.866
Sr	6					3.512				3.512
Sr	7		8.850							8.850
Sr	8	948				1.094				2.042
Sr	10					810				810
Sr	11						179			179
Sr	12				4.137					4.137
Sr (1)	13a						1.168			1.168
Sr	13b1				239					239
Sr	13b2				939					939
Sr	14						235			235
Sr	15				20.715					20.715
Sr	16				7.612					7.612
Sr	17		558							558
Sr	18				559					559
Sr	19						582			582
Sr	20				1.873					1.873
Sr	21						186			186
Sr	22				784					784
Sr	23					262				262
Sr	24				2.062					2.062
Sr	25				1.513					1.513
Sr	26						414			414
Sr	28		4.650							4.650
Sr (2)	29				909					909
Sr	31				1.665					1.665
Sr	32						708			708
Sr	33						195			195
Sr	34				1440					1440

