COMUNE DI PRALORMO
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

P.R.G.C.
VARIANTE GENERALE

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

URBANISTA

villero
STUDIO INGEGNERIA

VIA PETRARCA 9A – 14100 ASTI

IL SINDACO
(EMMA BURZIO)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(DOTT.SSA STEFANIA TRUSCIA)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(ARCH. ROSSELLA FALLETTI)

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. IN DATA

Le modifiche/integrazioni introdotte a seguito della stesura del progetto preliminare sono così evidenziate:

aggiunte	carattere rosso
stralci	~~carattere barrato~~

1 PREMESSE

La Legge Regionale 56/77, come modificata dalla L.R. 25 marzo 2013 n. 3 *"Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia.",* dalla **L.R. 12 agosto 2013 n. 17** *"Disposizioni collegata alla manovra finanziaria per l'anno 2013"* e dalla **L.R. 11 marzo 2015, n. 3** *"Disposizioni regionali in materia di semplificazione", Capo IV, art. 29 e Capo IX, artt. 43-44-45"*, disciplina, all'art. 17, le procedure di formazione ed approvazione delle varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale. In particolare, al comma 3 del suddetto art. 17, stabilisce che "*sono **varianti generali** al PRG, da formare e approvare con la procedura di cui all'articolo 15 e per le quali deve essere effettuata la VAS, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:*

a) interessano l'intero territorio comunale;

b) modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG."

La presente variante, avendo tra i suoi oggetti l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, che interessa l'intero territorio comunale, è da considerarsi quindi variante generale e come tale da formare ed approvare secondo i disposti dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., come in dettaglio riportato nel seguito.

Il comune, in qualità di soggetto proponente, definisce la proposta tecnica del progetto preliminare, anche avvalendosi di propri studi, analisi e rappresentazioni, nonché dei materiali informativi messi a disposizione dalla Regione e dalla Provincia, e la adotta con deliberazione del Consiglio. La proposta tecnica del progetto preliminare comprende gli elaborati di cui all'articolo 14, comma 3 bis della suddetta L.R. 56/77 smi.

La proposta tecnica del progetto preliminare, completa di ogni suo elaborato, è pubblicata sul sito informatico del soggetto proponente per trenta giorni; della pubblicazione è data adeguata notizia e la proposta è esposta in pubblica visione. Chiunque può presentare osservazioni e proposte con le modalità e nei tempi, che non possono essere inferiori a quindici giorni, indicati nella proposta tecnica. Il documento preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale è trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale interessati agli effetti che l'attuazione del piano può avere sull'ambiente e all'autorità competente per la VAS.

Contestualmente alla pubblicazione, il soggetto proponente convoca la prima conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis della L.R. 56/77 smi, trasmettendo ai partecipanti, ove non già provveduto, i relativi atti; la conferenza ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto preliminare.

Entro novanta giorni dalla prima seduta della conferenza di copianificazione e valutazione, i soggetti partecipanti di cui all'articolo 15 bis, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 smi, esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e contributi in merito:

a) alla proposta tecnica del progetto preliminare, con particolare riferimento alla sua coerenza con i piani e programmi vigenti di livello regionale, provinciale e metropolitano;
b) alla specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.

Il soggetto proponente, avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione e valutazione, predispone il progetto preliminare del piano che è adottato dal Consiglio.

Il progetto preliminare del piano ha i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 56/77 smi; esso contiene, altresì, gli elaborati di cui al comma 2 della L.R. 56/77 smi, nonché il rapporto ambientale e la relativa sintesi non tecnica.

Il piano adottato, completo di ogni suo elaborato, è pubblicato per sessanta giorni sul sito informatico del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale; il piano è esposto in pubblica visione. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali.

Il soggetto proponente, valutate le osservazioni e le proposte pervenute, definisce la proposta tecnica del progetto definitivo del piano, con i contenuti di cui all'articolo 14 della L.R. 56/77 smi, che è adottata con deliberazione della Giunta. Non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni. Le osservazioni devono essere riferite agli ambiti e alle previsioni del piano o della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica

del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) della L.R. 56/77 smi e, ove necessario, degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4bis) della L.R. 56/77 smi.

Il soggetto proponente convoca la seconda conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis della L.R. 56/77 smi, trasmettendo ai partecipanti i relativi atti; la conferenza esprime la sua valutazione entro centoventi giorni dalla prima seduta e ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto definitivo. La conferenza di copianificazione e valutazione:

a) decide sulla proposta tecnica del progetto definitivo dello strumento urbanistico;

b) fornisce pareri e contributi per la formulazione del parere motivato relativo al processo di VAS.

Con il consenso unanime dei soggetti partecipanti aventi diritto di voto, il termine della prima conferenza di copianificazione e valutazione può essere prorogato per non più di trenta giorni e quello della seconda per non più di sessanta giorni.

Il soggetto proponente provvede, anche attraverso un confronto collaborativo con l'autorità competente per la VAS, alla revisione della proposta tecnica del progetto definitivo, ai fini della predisposizione del progetto definitivo dello strumento urbanistico. A tal fine si avvale:

a) delle osservazioni e dei contributi espressi nell'ambito della seconda conferenza di copianificazione e valutazione;

b) del parere motivato relativo al processo di VAS emesso dall'autorità competente per la VAS in tempo utile per la redazione del progetto definitivo.

Lo strumento urbanistico è approvato con deliberazione del Consiglio, che si esprime sulle osservazioni e proposte di cui al comma 9, art. 15 della L.R. 56/77 smi e che dà atto di aver recepito integralmente gli esiti della seconda conferenza di copianificazione e valutazione; se il soggetto proponente non accetta integralmente gli esiti della conferenza, può, entro trenta giorni, riproporre gli aspetti su cui dissente ad una ulteriore e definitiva conferenza di copianificazione e valutazione che, entro trenta giorni dalla prima seduta, esprime la propria decisione definitiva; lo strumento urbanistico può essere approvato solo se adeguato a tale definitiva valutazione.

Lo strumento urbanistico entra in vigore con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione a cura del soggetto proponente ed è esposto in tutti i suoi elaborati, in pubblica e continua visione sul sito informatico del soggetto stesso.

Lo strumento urbanistico approvato è trasmesso senza ritardo alla Regione e alla provincia a fini conoscitivi e di monitoraggio.

2 IL TERRITORIO COMUNALE E IL P.R.G.C. VIGENTE

2.1 Inquadramento territoriale e notizie storiche1

Pralormo è il comune più sudorientale della città metropolitana di Torino: conta 1.933 abitanti, con una superficie di 29,80 km^2 e una densità di 64,9 ab/km^2.

Geograficamente è situato sui confini della Provincia di Torino con le Province di Asti e Cuneo, e confina a sua volta, da Nord in senso orario, con i comuni di Poirino, Cellarengo (AT), Montà d'Alba (CN), Santo Stefano Roero (CN), Monteu Roero (CN) e Ceresole d'Alba (CN). Il suo territorio si estende a sud-est della zona denominata Altopiano di Poirino ed è attraversato da nord a sud dalla strada statale Torino-Savona, che costituisce un elemento di separazione fra la pianura e la collina. Infatti per oltre metà della superficie, corrispondente alla parte sud-occidentale, il territorio si presenta con giacitura pianeggiante, mentre la restante parte è occupata da rilievi collinari, debolmente o mediamente acclivi, con ampie zone boscate, soprattutto intorno al Lago della Spina. Quest'ultimo rappresenta l'elemento centrale di un paesaggio morfologicamente differenziato, costituito da colline e avvallamenti, ricoperti da querce e castani, a cui fanno da contrappunto aree a vite e a prato.

Dista 41 km da Torino, 36 km da Asti e 71 km da Cuneo.

La Fig. 1 seguente mostra la collocazione geografica del comune.

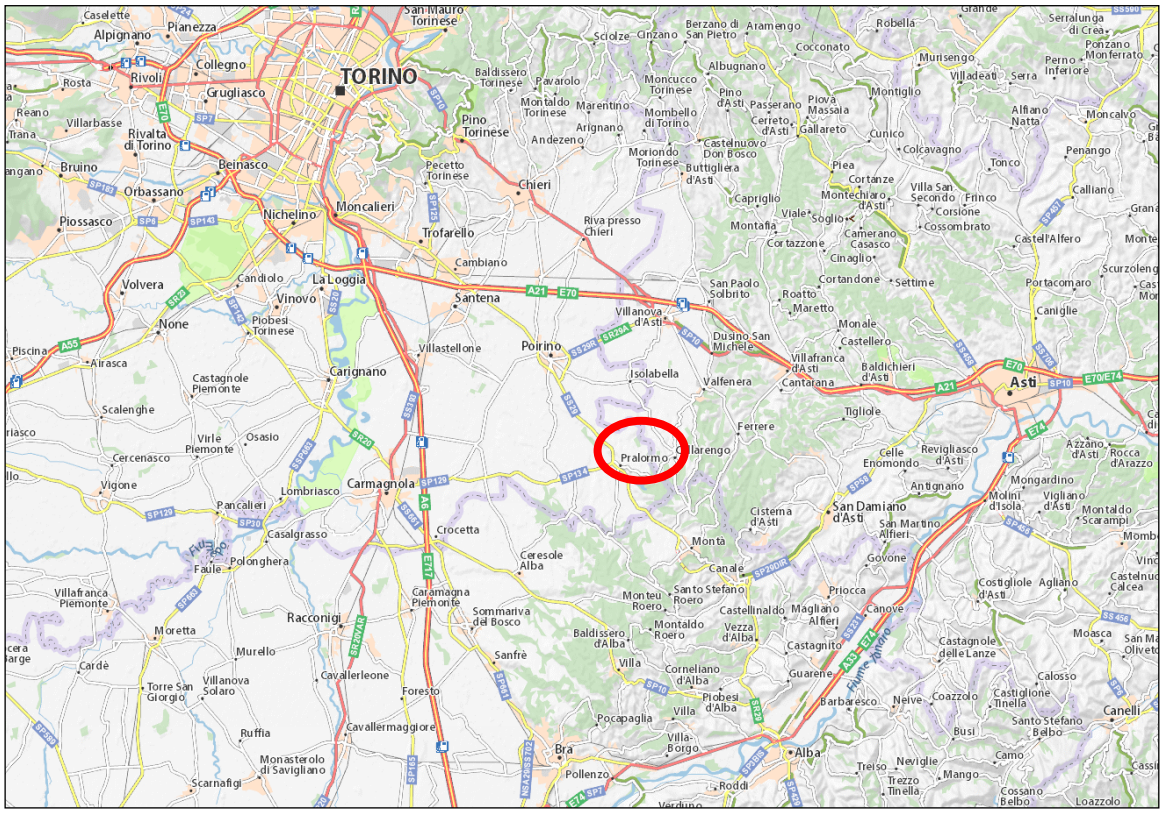


Figura 1 - Inquadramento territoriale (https://www.viamichelin.it/web/Mappe-Piantine)

Il paese si adagia su una collina situata in un'area di transizione tra le estreme propaggini del Pianalto e l'inizio del Roero. Il toponimo è la sintesi delle parole *pratum ad ulmum*, nome invalso probabilmente dalla tradizione longobarda di piantare piante (olmi, querce, etc.) in punti simbolici dell'abitato. L'ultimo esemplare monumentale occupava l'angolo posto tra via Carlo Morbelli e piazza Vittorio Emanuele II: fu abbattuto da un fulmine ad inizio Novecento.

Numerose citazioni su Pralormo compaiono nel XIII secolo, ma è opinione di molti storici che l'origine sia più antica e che la località sia identificabile con la "Predarolo" citata nell'atto di donazione del

[1] Alcune notizie del presente paragrafo sono tratte dal volume "Il paesaggio di Pralormo – Dall'analisi storica alla partecipazione locale" a cura di Paola Gullino, Federica Larcher, Marco Devecchi – Dicembre 2013

14 marzo 1065 nel quale Adelaide di Susa, figlia del marchese di Susa e conte di Torino Olderico Manfredo II, cedeva diverse terre al vescovo di Asti. Come già accennato le vicende storiche più significative per la formazione dell'attuale centro storico di Pralormo sono concentrate nei secoli XIII e XIV, che coincidono con la pianificazione territoriale portata a compimento dall'allora potentissimo Comune di Asti al fine di rendere sempre più sicure le vie del commercio dei mercanti astigiani verso l'Europa. Infatti, all'inizio del Duecento Pralormo sembra essere suddiviso tra due importanti famiglie: i signori di Anterisio e i Desaya da un lato, che controllavano il settore da Ceresole a Stuerda fino al torrente Rioverde, e i Gorzano dall'altro, che estendevano loro influenza verso ovest fino al margine dei rilievi che si affacciano al torrente Rio Verde. Dagli scarsi documenti rinvenuti si desume che il primo insediamento di Pralormo fosse localizzato a sud-est del paese, nella località dove oggi sorge il pilone votivo dedicato a San Donato, patrono della comunità. A testimonianza di ciò vi sono numerosi resti, anche umani, che attestano la presenza di un cimitero e dell'antico insediamento successivamente abbandonato e spostato verso l'attuale sito in conseguenza della guerra tra i signori di Biandrate e il Comune di Asti. L'autorevole esperto di storia del Roero Baldassarre Molino sostiene l'ipotesi che il nuovo centro di Pralormo sia sorto contemporaneamente a quello di altri paesi quali Poirino, Canale, Montà, Buttigliera d'Asti attorno alla metà del duecento. Nel 1276, come si desume da una convenzione con il Comune di Asti, i Gorzano sembrano essere i soli signori del castello e del luogo di Pralormo. Tuttavia all'inizio del secolo XIV troviamo consignori del feudo di Pralormo i Pelletta e qualche decennio più avanti i Roero, famiglia che conserverà il feudo almeno in parte fino agli anni Venti dell'Ottocento. Secondo il Guasco il 17 novembre 1339 Giovanni Secondo Paleologo, Marchese di Monferrato e signore di Asti, investì del luogo Manfreacio (o Manfredo) Roero. Il feudo fu variamente ripartito fra diversi consignori: alle tre linee costituite dai figli di Manfreacio si aggiunsero altre famiglie che per brevi periodi godettero di porzioni anche minime di castello, giurisdizione, beni. I secoli XVI e XVII furono molto importanti nella storia del feudo perché alla famiglia dei Roero si affiancarono nuove famiglie: i Costa della Trinità e di Polonghera, i Petrina, i Dal Pozzo di Voghera, i Beraudo, e i Ferrero della Marmora. Tutto ciò dipese dal fatto che nel XVI secolo si estinsero due linee dei Roero la cui eredità spettò, in virtù di accordi matrimoniali, ai Costa di Arignano e di Po-longhera e ai Costa della Trinità. Infatti nel 1574 Luciana e Caterina Roero ultime discendenti di Gerolamo Roero divisero l'eredità paterna. Questo atto rappresenta un momento importante della storia di Pralormo per due motivazioni: la prima è che in esso sono contenuti preziosi dati sulla storia del paese e delle cascine che facevano parte della divisione ereditaria, la seconda è che da qui iniziarono innumerevoli trasmissioni ereditarie e alienazioni che portarono nel feudo nuove famiglie. Infatti il 15 novembre 1679 Cristina Broglia, vedova di Giorgio Maria Costa della Trinità, cedette un terzo del feudo a Giacomo Beraudo che ne fu investito nel maggio del 1680. Giacomo, presidente del senato, ottenne anche il 20 gennaio 1680 la concessione del titolo comitale per la porzione di giurisdizione da lui acquisita sul luogo. Sempre nel 1679 Felice Ferrero della Marmora acquistò dal cognato Francesco Costanzo di Polonghera la restante terza parte del e del castello.

Nella storia del paese si possono identificare due importanti figure storiche appartenenti rispettivamente al XVIII e al XIX: il cardinale Giovanni Battista Roero e il conte Carlo Beraudo di Pralormo. Il primo nato ad Asti nel 1684 fu vescovo di Acqui dal 1727 fino al 1744 anno in cui venne nominato arcivescovo di Torino. Raggiunse l'apice della carriera ecclesiastica con l'elezione al cardinalato nel 1756. A testimonianza della operosa attività di Giovanni Battista Roero rimangono tra le varie opere fatte realizzare a Torino la facciata della chiesa di S. Teresa dei Carmelitani Scalzi. Il conte Carlo Beraudo di Pralormo ricoprì un ruolo importante nella "grande" storia della prima metà del XIX secolo. Iniziò la sua carriera nella legazione sarda di Berlino (1814 — 17) e di Parigi (1820 — 21). Fu ministro plenipotenziario a Parigi e a Vienna e per i meriti acquisiti ricoprì il ruolo di ministro delle finanze; successivamente fu ministro dell'interno del re di Sardegna Carlo Alberto. Nominato senatore nel 1848, negoziò con l'Austria la pace di Milano nel 1849. Nel 1850 si ritirò a vita privata e gli venne conferita l'onorificenza del collare dell'Annunziata e la dignità di Ministro di Stato. A quest'ultimo si deve l'unificazione della proprietà del feudo intorno al 1830, quando acquistò dai Roero e dai La Marmora le altre due parti.

2.2 Il contesto territoriale e l'uso del suolo[2]

La realtà Pralormese è caratterizzata principalmente dalla cerealicoltura e dalla presenza di alcune superfici forestali di elevato interesse naturalistico. Nei tratti più esposti compaiono i primi affioramenti sabbiosi del Terziario, che hanno condizionato pesantemente l'uso dei suoli che alterna colture legnose, a colture irrigue e a boschi, tendenzialmente a ceduo.

Per fornire un quadro complessivo e completo sul comparto agricolo e per valutare l'evoluzione dell'agricoltura nel corso del tempo si può fare riferimento ai dati ISTAT relativi ai Censimenti dell'Agricoltura dell'ultimo trentennio (1980-2010) riferiti alla superficie comunale Pralormese. La lettura di questi dati statistici permette di comprendere il comparto agricolo e zootecnico, di analizzare la struttura paesaggistica ed il mosaico ecologico attuale, ipotizzando possibili trend futuri. Questo arco temporale risulta particolarmente significativo in quanto nelle zone rurali si sono verificati notevoli cambiamenti tra cui il ridimensionamento dell'attività agricola e in alcune aree caratterizzate da forti limitazioni pedoclimatiche anche il progressivo abbandono. In generale, l'abbandono dell'attività agricola ha purtroppo contraddistinto tutta la realtà Piemontese. In controtendenza, nel Comune di Pralormo, si è verificato, nello stesso periodo, un aumento significativo dell'agricoltura, rappresentata da un incremento progressivo della superficie agricola totale. Negli ultimi trent'anni, infatti, si sono convertiti in terreni agricoli quasi 500 ha: questo dato, insolito ed anomalo per il panorama piemontese, testimonia come il settore agricolo abbia rappresentato e continui a rappresentare per Pralormo un'importante risorsa socio-economica. Il numero invece di aziende agricole presenti sul territorio comunale è diminuito, passando da 169 nel 1980 a 102 nel 2010, al contrario invece della superficie media aziendale che è raddoppiata, passando da circa 10 ha per azienda a 20 ha. Per quanto riguarda invece la ripartizione colturale, si è evidenziato nel corso degli ultimi trent'anni un aumento significativo dei seminativi, a differenza invece delle coltivazioni legnose, con in primis la corilicoltura e la viticoltura, che si sono mantenute pressoché costanti in termini di superficie coltivata. È significativo invece l'andamento dei prati e pascoli che, negli ultimi dieci anni, ha subito un incremento notevole. I seminativi rappresentano sicuramente la coltura predominante per la parte pianeggiante della realtà Pralormese. Nel 1980 erano coltivati circa 870 ha, attualmente se ne coltivano circa 1400. In conclusione quindi è possibile estrapolare alcuni dati validi per tutta la realtà studiata: nel corso di trent'anni si è verificata generalmente una diminuzione del numero di aziende. Questo elemento però non è legato alla superficie agricola coltivata che invece è progressivamente aumentata, specialmente quella delle coltivazioni erbacee. Questi due dati letti insieme testimoniano come si sia verificata una specializzazione colturale volta a concentrare la tipologia aziendale in determinati territori, magari considerati più vocati alla cerealicoltura, come la zona pianeggiante.

2.3 Gli elementi qualificanti per il comune di Pralormo

2.3.1 L'agricoltura ed il sistema delle cascine rurali

Nonostante l'attività agricola, a differenza di un tempo, non costituisca più l'elemento portante dell'economia locale Pralormese, rappresenta ancora un valore importante non solo dal punto di vista storico ma anche sociale ed economico. Lo testimonia infatti la conversione negli ultimi anni, di superfici agricole, prima non destinate all'agricoltura che sono diventate negli ultimi anni coltivabili. Dal confronto con le mappe catastali ottocentesche è possibile riconoscere alcune particelle coltivate che si sono mantenute nel corso dei secoli, principalmente coltivate a cereali. Si sono incrementate nel tempo alcune coltivazioni come i seminativi, principalmente cereali, già presenti nel Settecento, ed alcune nuove colture, come ad esempio i noccioleti e le colture per produrre bio gas. Sono stati impiantati recentemente nuovi noccioleti, non solo nelle parti collinari, ma anche in quelle pianeggianti. In Piemonte la corilicoltura è in forte espansione, dapprima concentrata nelle zone marginali, svolgendo così un'ottima azione per la salvaguardia del territorio, ora anche in quelle pianeggianti maggiormente esposte. Nel Comune di

[2] I paragrafi 2.2, 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3 sono tratti dal volume "Il paesaggio di Pralormo – Dall'analisi storica alla partecipazione locale" a cura di Paola Gullino, Federica Larcher, Marco Devecchi – Dicembre 2013

Pralormo, come in altre realtà piemontesi, nelle parti irrigue invece, recentemente, si sono convertiti appezzamenti coltivati a mais a colture energetiche e proteiche. Attualmente sono presenti nel territorio Pralormese numerose aziende agricole. Circa una ventina d'anni fa, molte di queste hanno intrapreso un'attività imprenditoriale decidendo di lavorare e trasformare in loco i loro prodotti, diventando così dei veri e propri laboratori didattici. La produzione è molto varia, dalla cerealicoltura per la produzione di farine pregiate per la polenta, alla frutticoltura per le marmellate, all'apicoltura per il miele, all'orticoltura per le conserve e alla viticoltura per i vini e la mostarda d'uva, denominata "cügnà", prodotto tipico della tradizione Pralormese. Anche l'allevamento costituisce un elemento importante ed al tempo stesso vario. Dalla suinicoltura per la produzione di salumi, all'itticoltura per i filetti di tinca, all'avicoltura e cunicoltura per la produzione di carni bianche e prodotti derivati, all'allevamento bovino per le carni rosse alla produzione di gelati, formaggi e latticini vari. In quasi tutte le aziende Pralormesi è possibile infatti acquistare i prodotti direttamente in loco. La maggior parte di queste produzioni sono di qualità e riconosciute a livello nazionale. Nel Pralormese collinare e di pianura si possono considerare delle permanenze storiche non solo il complesso delle cascine rurali, ma anche il regime della piccola proprietà e la diversificazione particellare. La valorizzazione e salvaguardia di questi elementi qualificanti si presenta quindi prioritaria per le strategie comunali. La distribuzione spaziale delle diverse forme di uso del suolo rappresenta un'importante chiave di lettura del paesaggio di un territorio in quanto indicatore di biodiversità. Questo elemento è riconducibile sia ai caratteri fisici del territorio stesso, sia alle dinamiche socioeconomiche che su questo agiscono. Uno dei caratteri che nel corso della storia ha influenzato maggiormente il diffondersi di una coltivazione rispetto ad un'altra è la capacità d'uso dei suoli. La complessità del mosaico, quindi la sua eterogeneità, è da considerarsi come un elemento significativo ed identitario del paesaggio rurale Pralormese. Questo carattere, testimoniato già nell'Ottocento, può considerarsi una permanenza storica ancora facilmente riconoscibile. A differenza di molte realtà Piemontesi e non, in cui la coltivazione intensiva ha determinato il prevalere della monocoltura, il paesaggio agrario Pralormese è molto vario e disomogeneo. Molteplici componenti si alternano vicendevolmente, componendo un quadro sempre diverso e mai monotono. Nelle parti collinari, i vitigni Barbera e Freisa, disposti in filare, sostenuti ancora da pali in legno e limitati a piccoli appezzamenti, si alternano ad antichi frutteti. Insieme al bosco di Ternavasso, nel comune di Poirino, a Pralormo sono presenti aree boschive che rappresentano un importante relitto della vegetazione planiziale, ormai quasi scomparsa in conseguenza dei pregressi estesi disboscamenti a favore dell'agricoltura intensiva. Merita particolare interesse la superficie boscata, di circa 100 ha, che segna il confine tra il comune di Pralormo e quello di Cellarengo. Si tratta infatti di una formazione boschiva di interesse naturalistico composta da querce, carpini e faggi: una parte dell'area, quella che ricade nel comune di Cellarengo è tutelata dal 2001 dalla Provincia di Asti. Molti degli esemplari di farnia e di tarpino hanno notevoli dimensioni, e nelle vallette esposte a Nord sono presenti faggi secolari e nelle zone in cresta il pino silvestre.

2.3.2 Il Lago della Spina

Il Lago della Spina, il cui nome deriva dall'omonimo Santuario della Spina, rappresenta un elemento identificativo per la realtà Pralormese che l'amministrazione comunale sta valorizzando e salvaguardando. Costruito per fini irrigui, ha una superficie di 0,16 km2 ed è posto nella valletta del Rio Torto, a circa 1,5 km dal centro storico di Pralormo. 11 lago appartiene al bacino idrografico del Banna e in esso confluiscono le acque del Rio Torto e quelle del Rissarasco, le quali un tempo venivano convogliate attraverso un tunnel in muratura oggi non più utilizzato. Le prime notizie riguardanti l'invaso del Lago della Spina si rintracciano in documenti del 1820-1830, quando venne costruito il primo sbarramento nel territorio di Pralormo, in grado di contenere oltre un milione di metri cubi di acqua: sin dalle origini lo scopo della diga era raccogliere l'acqua piovana per destinarla all'irrigazione dei terreni. I primi lavori per la realizzazione del bacino artificiale iniziarono infatti nel 1827 per iniziativa del Conte Vincenzo Sebastiano Beraudo, ma purtroppo queste prime opere andarono perse nonostante fosse stata dichiarata opera di pubblica utilità con le Lettere Patenti di Carlo Alberto del 28 agosto 1827. Subito dopo, per iniziativa del conte Carlo Beraudo e del Marchese Carlo Emanuele Ferrero della Marmora, i lavori per la costruzione del bacino ricominciarono. Successivamente vennero affidati all'ingegnere idraulico Cavaliere Barbino che realizzò, in terra battuta, un'imponete opera non solo per le notevoli dimensioni (il suo argine

raggiunge un'altezza di 20 metri), ma per l'ingegnoso meccanismo d'irrigazione di cui dotò l'invaso. Molti terreni agricoli, un tempo non irrigati, divennero irrigabili modificando così la struttura paesaggistica Pralormese. Il Lago divenne anche infatti un punto di fruizione e di attrazione importante per la zona del Pianalto e per il Torinese. Purtroppo la violenta alluvione del 1994 provocò gravi danni alla struttura ed il bacino perse le sue funzioni originarie, sia di irrigazione, sia di raccolta delle acque. **Attualmente l'amministrazione comunale sta concludendo un progetto per la messa in sicurezza dell'invaso per il ripristino delle funzioni originarie.**

Figura 2 – Vista aerea del Lago Spina

2.3.3 Le peschiere e l'allevamento della Tinca

ll Pianalto risulta isolato rispetto alle acque superficiali scendenti dalla catena alpina e le falde freatiche si trovano al di sotto della coltre diluviale, le precipitazioni nella zona sono scarse (700 mm/anno) e le ristrette dimensioni del bacino imbrifero convogliano velocemente a valle le acque di scorrimento. La particolare struttura argillosa e planondulata del Pianalto si presta naturalmente alla ritenuta di acque superficiali; gli abitanti sono intervenuti sul territorio costruendo dighe di ritenuta in grado di fornire acqua a scopo irriguo, che si sono adattate in pieno anche per l'allevamento delle tinche. In passato gli invasi venivano utilizzati contemporaneamente come cave d'argilla, per l'abbeveraggio del bestiame, per l'irrigazione. Attualmente e Pralormo le peschiere sono oltre cento. La superficie delle peschiere che si prestano all'irrigazione varia da 4.000 a 10.000 metri quadrati, e la profondità media non supera i 3 metri. Questi bacini artificiali, collocati principalmente vicino alle cascine, nascevano dalla necessità di raccogliere la maggior quantità di acqua piovana e di scolo da destinare all'irrigazione delle coltivazioni più bisognose, in primis i seminativi come il mais, o all'attività zootecnica. Il terreno molto argilloso permette infatti la creazione di questi invasi artificiali destinati storicamente dai Pralormesi alla raccolta delle acque. Si adatta infatti molto bene all'allevamento nelle peschiere la tinca, pesce d'acqua dolce che nelle acque poco profonde, calde e limacciose, ha trovato il proprio il proprio habitat ideale. Infatti la presenza della tinca, come pesce allevato e di apprezzato valore alimentare ed economico, è comprovata

da documenti risalenti al XIII secolo; addirittura tra le tante gabelle che affliggevano la popolazione rurale di Ceresole d'Alba, una imponeva la consegna di quantitativi variabili di tinche. In periodi relativamente recenti si hanno notizie molto precise: ad esempio nella raccolta "Studi geografici su Torino e il Piemonte" - aa. vv ed. Giappichelli 1954 - uno degli autori, Natale Veronesi, dedica all'allevamento della Tinca il fascicolo: "Le peschiere del Pianalto di Poirino e la loro utilizzazione ittica". Tra le tante curiosità descritte, il Veronesi parla di pescatori professionisti, usi a gestire anche le altrui pescherie con contratti di mezzadria e d'affitto; questa attività professionale, non esistendo nell'Altopiano fiumi importanti per produzione ittica, era giustificata dalla rendita delle sole tinche. D'altronde, consultando le "Consegne del sale" di Poirino si individuano già dal 1775 cinque famiglie di pescatori, che evidentemente ottenevano le loro entrate dall'allevamento e dalla vendita delle tinche. Ancora oggi in questa realtà, la pregiata Tinca Gobba Dorata, viene comunemente allevata. Il 21 febbraio 2008 la Commissione Europea ha dato il via libera all'iscrizione della Tinca Gobba Dorata del Pianalto di Poirino nel Registro europeo delle Denominazioni d'Origine Protetta (DOP): è la seconda specie ad aver ottenuto la DOP dopo la Carpa di Pohorelice, allevata nella Moravia del sud (Repubblica Ceca). Ad oggi sono solo 3 i pesci d'acqua dolce ad aver ottenuto questo ambizioso riconoscimento europeo. La denominazione "Tinca Gobba Dorata del Pianalto di Poirino" distingue gli esemplari allo stato fresco, ossia non trasformato, della specie Tinca (Tinca tinca) allevati, nati e cresciuti nell'area geografica denominata Pianalto, e più precisamente nei comuni di Poirino (TO), Isolabella (TO), Pralormo (TO), Ceresole d'Alba (CN), Cellarengo (AT).

Figura 3 – Vista di una peschiera

2.4 La struttura demografica

La struttura demografica del comune di Pralormo riflette le caratteristiche tipiche di una piccola comunità rurale del Piemonte. Pralormo è un comune di modeste dimensioni, con una popolazione stabile ma in lieve calo o stagnazione, un fenomeno comune a molte aree rurali italiane. Ecco un'analisi dettagliata della situazione demografica di Pralormo:

1. Popolazione residente

   Pralormo ha una popolazione di 1.883 abitanti al 28/11/2024 (dato fornito da anagrafe comunale), con lievi variazioni negli ultimi decenni.

   La popolazione è relativamente omogenea, con una maggioranza di residenti di nazionalità italiana. Tuttavia, negli ultimi anni si è registrata una leggera crescita della popolazione straniera, in linea con le dinamiche migratorie italiane, anche se la loro presenza rimane contenuta.

2. Invecchiamento della popolazione

   Come molte altre piccole comunità rurali, Pralormo presenta un fenomeno di invecchiamento demografico. La popolazione anziana (65 anni e oltre) rappresenta una quota significativa degli abitanti.

   Questo fenomeno è il risultato dell'aumento della longevità, combinato con la tendenza dei giovani a migrare verso le città più grandi come Torino e Asti, alla ricerca di opportunità di lavoro o di istruzione.

3. Tasso di natalità e mortalità

Il tasso di natalità a Pralormo è piuttosto basso, riflettendo il trend nazionale di una riduzione delle nascite, mentre il tasso di mortalità è relativamente alto a causa dell'elevata presenza di persone anziane.

Questa combinazione comporta una leggera decrescita della popolazione locale, anche se in parte bilanciata dalla presenza di nuovi abitanti provenienti da altre regioni o paesi.

4. Migrazione interna ed esterna

Nel corso degli ultimi decenni, molti giovani sono emigrati dalle aree rurali di Pralormo verso i centri urbani, principalmente per motivi di lavoro. Torino, distante circa 30 km, è uno dei principali poli attrattivi per i giovani pralormesi.

Il comune sta comunque assistendo a un lieve fenomeno di migrazione di ritorno o di nuovi residenti, principalmente persone attratte dalla tranquillità della vita rurale e dalla vicinanza con le città più grandi. Alcune famiglie, soprattutto in seguito alla pandemia di COVID-19, hanno mostrato interesse per trasferirsi in zone meno densamente popolate.

5. Struttura familiare

Le famiglie a Pralormo sono generalmente di piccole dimensioni, spesso composte da nuclei familiari ristretti (genitori e uno o due figli), in linea con il calo della natalità nazionale.

È anche comune trovare nuclei familiari più estesi, con una forte presenza di anziani che vivono con i figli o nelle vicinanze.

6. Economia e impatto demografico

La struttura economica del comune, fortemente legata all'agricoltura, influisce anche sulla demografia. Molte famiglie sono impegnate in attività agricole o nel settore artigianale locale, ma l'industrializzazione e le opportunità di lavoro nelle vicine città di Torino e Asti hanno spinto molti giovani a cercare impieghi lontano dal comune.

Anche il turismo, legato al Castello di Pralormo e agli eventi culturali come "Messer Tulipano", offre qualche opportunità economica, ma non è sufficiente a contrastare completamente il fenomeno dello spopolamento.

7. Servizi e infrastrutture

Essendo una comunità relativamente piccola, Pralormo dispone di servizi di base come scuole primarie e negozi locali, ma per servizi più specializzati gli abitanti devono spesso recarsi nelle città vicine.

La qualità delle infrastrutture e dei servizi sociali può influenzare le dinamiche demografiche, in quanto un miglioramento di questi fattori potrebbe incentivare nuovi residenti o rallentare la migrazione dei giovani.

8. Popolazione straniera

Anche se la presenza di residenti stranieri è modesta, negli ultimi anni il comune ha visto un leggero aumento della popolazione immigrata, proveniente principalmente da paesi dell'Europa dell'Est e dell'Africa Settentrionale. Questi nuovi abitanti spesso trovano lavoro in agricoltura o in settori correlati.

In sintesi, Pralormo presenta una struttura demografica tipica delle aree rurali italiane, caratterizzata da una popolazione in leggera diminuzione, un alto tasso di anziani, una bassa natalità e una moderata presenza di stranieri.

Nel seguito si riportano alcune figure e tabelle che sviluppano numericamente quanto sopra esposto.

Si riporta in Fig. 4 l'andamento demografico della popolazione residente nel comune di Pralormo:

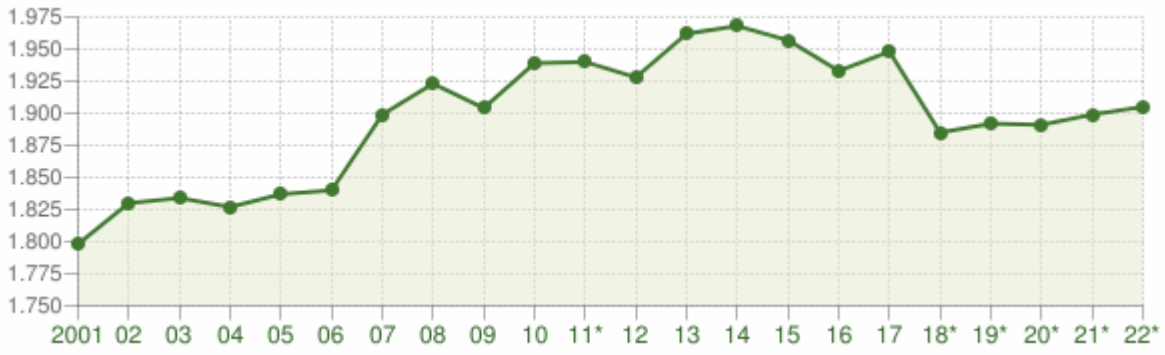


Fig. 4 - Andamento demografico della popolazione residente

La Tabella 1 sotto riportata indica la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	1.798	-	-	-	-
2002	31 dic	1.830	+32	+1,78%	-	-
2003	31 dic	1.834	+4	+0,22%	714	2,51
2004	31 dic	1.827	-7	-0,38%	724	2,46
2005	31 dic	1.837	+10	+0,55%	723	2,48
2006	31 dic	1.840	+3	+0,16%	724	2,48
2007	31 dic	1.899	+59	+3,21%	752	2,46
2008	31 dic	1.923	+24	+1,26%	771	2,42
2009	31 dic	1.904	-19	-0,99%	772	2,40
2010	31 dic	1.939	+35	+1,84%	781	2,42
2011 (1)	*8 ott*	1.967	+28	+1,44%	*789*	*2,42*

2011 (2)	*9 ott*	**1.945**	*-22*	*-1,12%*	-	-
2011 (3)	31 dic	**1.940**	+1	+0,05%	799	2,36
2012	31 dic	**1.928**	-12	-0,62%	790	2,37
2013	31 dic	**1.962**	+34	+1,76%	792	2,40
2014	31 dic	**1.968**	+6	+0,31%	791	2,41
2015	31 dic	**1.957**	-11	-0,56%	790	2,40
2016	31 dic	**1.933**	-24	-1,23%	787	2,38
2017	31 dic	**1.948**	+15	+0,78%	786	2,40
2018*	31 dic	**1.885**	-63	-3,23%	777,81	2,36
2019*	31 dic	**1.892**	+7	+0,37%	789,61	2,33
2020*	31 dic	**1.891**	-1	-0,05%	794,00	2,31
2021*	31 dic	**1.899**	+8	+0,42%	805,00	2,29
2022*	31 dic	**1.905**	+6	+0,32%	803,00	2,31

Tabella 1 – Popolazione residente 2001-2022

La Fig. 5 riporta la cosiddetta Piramide delle Età, che rappresenta la distribuzione della popolazione residente per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2023. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

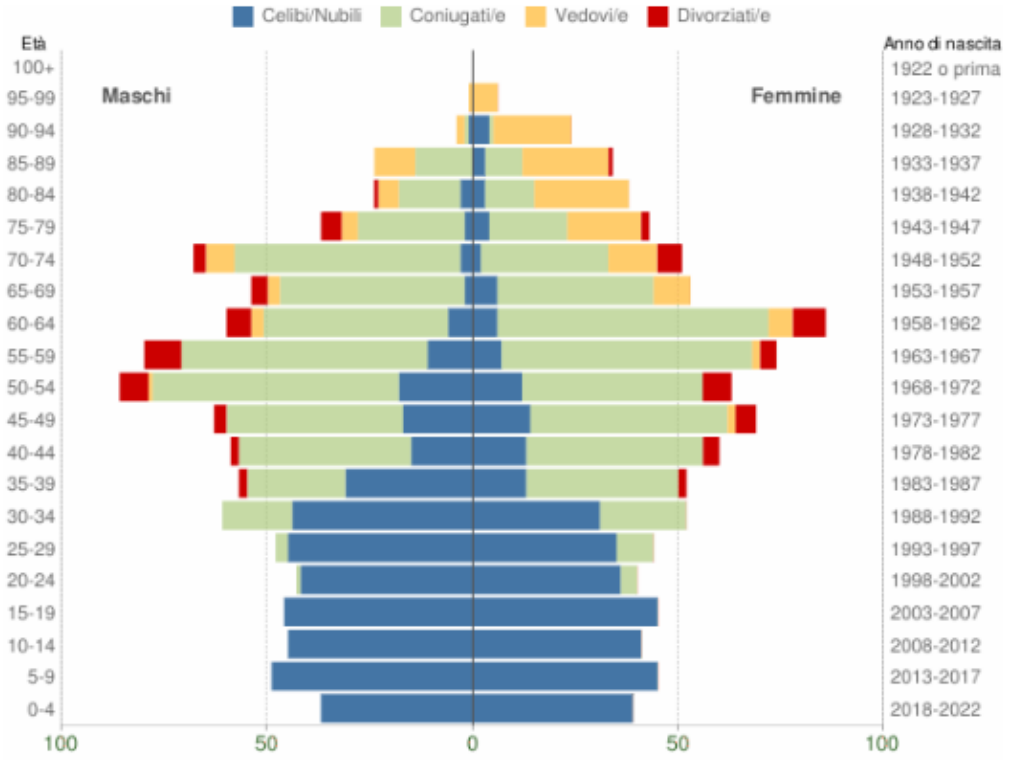


Fig. 5 - Piramide delle età

Infine, la Tabella 2 riporta i seguenti principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente relativi agli ultimi 5 anni:

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Ad esempio, nel 2023 l'indice di vecchiaia per il comune di Azzano d'Asti dice che ci sono 262,6 anziani ogni 100 giovani.

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Ad esempio, teoricamente, ad Azzano d'Asti nel 2023 ci sono 71,0 individui a carico, ogni 100 che lavorano.

Indice di ricambio della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Ad esempio, ad Azzano d'Asti nel 2023 l'indice di ricambio è 195,2 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Indice di natalità

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

Indice di mortalità

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

Anno	Indice di **vecchiaia**	Indice di **dipendenza** strutturale	Indice di **ricambio** della popolazione attiva	Indice di **struttura** della popolazione attiva	Indice di **carico** di figli per donna feconda	Indice di **natalità** (x 1.000 ab.)	Indice di **mortalità** (x 1.000 ab.)
	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	gen-dic	gen-dic
2002	143,4	53,0	104,2	100,5	18,9	9,9	12,1
2003	135,3	52,9	109,3	100,8	19,3	10,9	14,7
2004	136,4	53,1	89,2	97,0	20,9	9,3	7,6
2005	145,3	52,4	107,4	104,3	20,2	16,9	12,6
2006	143,5	56,1	101,1	106,1	24,8	6,0	12,5
2007	145,9	55,1	111,4	118,0	22,4	12,3	7,5
2008	137,3	55,0	113,8	116,0	24,5	6,8	7,3

2009	144,9	54,2	133,7	115,4	22,3	6,8	9,9
2010	156,3	54,8	123,6	118,9	21,0	10,4	13,5
2011	158,9	54,7	135,1	125,8	18,8	10,8	11,3
2012	156,4	57,1	146,2	123,3	22,9	6,2	13,4
2013	168,8	56,9	145,2	126,3	21,1	10,3	13,9
2014	159,9	58,0	157,5	133,5	23,2	8,7	13,2
2015	160,0	58,7	163,1	132,2	24,1	10,2	16,3
2016	157,5	60,0	164,6	131,2	23,7	10,8	12,3
2017	164,6	62,2	142,5	136,5	22,5	11,3	16,5
2018	164,0	62,2	156,8	141,2	24,7	11,0	12,0
2019	166,9	62,6	154,5	146,6	26,3	6,9	14,8
2020	172,5	61,7	150,0	143,8	25,0	6,3	12,2
2021	182,9	62,9	151,1	143,4	24,1	6,3	11,6
2022	176,8	62,2	165,9	147,6	22,9	10,5	13,7
2023	180,1	60,4	160,4	143,4	21,0	-	-

Tabella 2 - Indici demografici

La Tabella 3 riporta la popolazione residente per tipo di località abitata.

centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
popolazione residente (valori assoluti)			
897	596	452	1945

Tabella 3 – Popolazione residente per tipo di località abitata

2.5 Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa

Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente risentono delle diverse condizioni di sviluppo urbanistico degli insediamenti e della particolare morfologia dei luoghi, che spesso ha influito in modo sostanziale sulle tipologie abitative realizzate.

Nel Centro Storico il tessuto edificato presenta una struttura generalmente addensata di fabbricati di più antica formazione, con interessanti caratteristiche storico - documentarie.

Allontanandosi dal Centro Storico la situazione cambia, in quanto si incontrano strutture di nuovo impianto.

Nel seguito, nelle Tabelle da 4 a 10, si riportano alcuni dati, tratti dal Censimento ISTAT 2011, relativi a edifici, popolazione, occupati che sono serviti come base di partenza per le valutazioni, mediante indagine diretta, degli stessi dati riferiti alla situazione attuale.

numero di edifici (valori assoluti)		
utilizzati	non utilizzati	totale
641	26	667

Tabella 4 - Edifici per stato d'uso

centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
numero di edifici (valori assoluti)			
341	178	148	667

Tabella 5 - Edifici per tipo di località abitata

centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
numero di edifici residenziali (valori assoluti)			
308	167	147	622

Tabella 6 - Edifici residenziali per tipo di località abitata

numero di edifici residenziali (valori assoluti)									
1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
70	81	58	71	128	82	65	23	44	622

Tabella 7 - Edifici residenziali per epoca di costruzione

numero di edifici residenziali (valori assoluti)				
1	2	3	4 e più	totale
62	410	143	7	622

Tabella 8 - Edifici residenziali per numero di piani fuori terra

centri abitati	nuclei abitati	case sparse	tutte le voci
numero di abitazioni (valori assoluti)			
483	255	210	948

Tabella 9 - Abitazioni per tipo di località abitata

superficie delle abitazioni (mq) (valori assoluti)
88.187

Tabella 10 - Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti

La tabella 11 seguente mostra alcuni dati relativi al patrimonio abitativo negli anni 1991, 2001 e 2011 per il comune di Pralormo.

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	74,4	69,7	72,0
Superficie media delle abitazioni occupate	109,1	109,6	115,9
Potenzialità d'uso degli edifici	...	5,0	3,9
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	25,3	17,2	22,4
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	26,9	16,8	17,0
Età media del patrimonio abitativo recente	15,7	21,7	28,1
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	95,8	99,2	99,7
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	91,2	97,3
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	0,5	0,2
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	32,0	9,8	9,8
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	11,1	9,8	8,7

Tabella 11

Nel seguito si riporta la spiegazione degli indicatori di cui alla precedente tabella.

Incidenza delle abitazioni in proprietà: Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate di proprietà e il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la quota percentuale delle abitazioni occupate a titolo di proprietà da persone residenti nelle stesse, anche se temporaneamente assenti alla data del censimento, sul totale delle abitazioni occupate da residenti. Attraverso la misura dell'incidenza del titolo di possesso dell'abitazione, si ricava un'indicazione indiretta del benessere socio economico della popolazione.

Superficie media delle abitazioni occupate: Rapporto tra la superficie complessiva delle abitazioni occupate (mq) e il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la dimensione media, misurata in mq, delle abitazioni occupate da persone residenti alla data del censimento. Un valore più elevato dell'indicatore denota una maggiore disponibilità di superficie per le persone residenti.

Potenzialità d'uso degli edifici: Rapporto percentuale tra gli edifici non utilizzati e il totale degli edifici. Un edificio può essere non utilizzato in quanto non ancora adatto, nemmeno parzialmente, per essere impiegato a fini abitativi e/o per la produzione di beni o servizi, oppure perché in costruzione, oppure può risultare non più adatto perché cadente, in rovina o in condizione analoga.

Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati: Rapporto percentuale tra le abitazioni non occupate nei centri abitati e il totale delle abitazioni nei centri abitati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale delle abitazioni non occupate (da persone dimoranti abitualmente) nei centri abitati rispetto al totale delle abitazioni nei centri abitati. Fornisce una misura dell'incidenza di abitazioni potenzialmente a disposizione per fini abitativi nei centri abitati.

Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse: Rapporto percentuale tra le abitazioni non occupate nei nuclei e case sparse e il totale delle abitazioni nei nuclei e case sparse. L'indicatore rappresenta la quota percentuale delle abitazioni non occupate (da persone dimoranti abitualmente) nei nuclei abitati e nelle case sparse rispetto al totale delle abitazioni nelle località abitate della stessa tipologia. Fornisce una misura dell'incidenza della disponibilità di abitazioni potenzialmente a disposizione per fini abitativi nei nuclei abitati e nelle case sparse.

Età media del patrimonio abitativo recente: Media aritmetica delle età delle abitazioni costruite dopo il 1962. Per età si intende la differenza tra l'anno di censimento e l'anno di costruzione della abitazione, fatto coincidere con il valore centrale della classe d'epoca (variabile rilevata al censimento) successiva al 1962.

Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione: Media aritmetica dei singoli rapporti percentuali tra il numero delle abitazioni occupate fornite di a) servizi di acqua potabile interna, b) gabinetto interno, c) vasca o doccia e acqua calda ed il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore fornisce una misura sintetica sulla dotazione dei principali servizi del patrimonio abitativo occupato. Fatta pari a 100 la condizione di presenza contemporanea in tutte le abitazioni dei servizi considerati, il valore ottenuto, misura la distanza dal valore ottimale.

Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione: Rapporto percentuale tra gli edifici residenziali utilizzati in stato ottimo e buono e il totale degli edifici residenziali. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli edifici residenziali utilizzati e che sono valutati, con riferimento alle condizioni fisiche sia interne che esterne, in stato "ottimo o buono" di conservazione. Misura, attraverso la quota di migliore conservazione, la qualità del patrimonio edilizio utilizzato a fini abitativi.

Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione: Rapporto percentuale tra gli edifici residenziali utilizzati in stato pessimo e il totale degli edifici residenziali. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli edifici residenziali utilizzati e che sono valutati, con riferimento alle condizioni fisiche sia interne che esterne, in "pessimo" stato di conservazione. Misura, attraverso la quota di peggiore conservazione, una domanda implicita di intervento per un utilizzato a fini abitativi.

Consistenza delle abitazioni storiche occupate: Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate costruite prima del 1919 e il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta l'incidenza delle abitazioni occupate considerate storiche, ovvero costruite prima del 1919, rispetto al totale delle abitazioni occupate da residenti.

Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati: Rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni nei centri e nei nuclei abitati costruite nell'ultimo decennio ed il totale delle abitazioni nei

centri e nei nuclei. L'indicatore calcola la quantità, in termini percentuali, di abitazioni costruite nell'ultimo decennio, rispetto alla data censuaria, nei centri e nuclei abitati. Viene utilizzato per misurare il grado di espansione degli insediamenti abitativi in questa tipologia di località.

La tabella seguente mostra alcuni dati relativi alle condizioni abitative negli anni 1991, 2001 e 2011 per il comune di Pralormo.

Indicatore	1991	2001	2011
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	40,5	42,8	46,7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	30,5	37,6	44,3
Indice di affollamento delle abitazioni	0,3	0,0	0,5
Mobilità residenziale	...	5,1	7,0

Nel seguito si riporta la spiegazione degli indicatori di cui alla precedente tabella.

Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate: Rapporto tra la superficie complessiva delle abitazioni occupate (mq) e il numero totale degli occupanti delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la superficie media di spazio (misurata in mq) in un'abitazione occupata a disposizione di ciascun occupante della abitazione.

Indice di sottoutilizzo delle abitazioni: Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con più di 80 mq e 1 occupante o con più di 100 mq e meno di 3 occupanti o con più di 120 mq e meno di 4 occupanti e il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sopra di una certa dimensione (per classi di mq e a partire da oltre 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (da 1 a 3) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Misura il grado di sottoutilizzo delle abitazioni occupate ponderate per dimensione (in mq) e numero di occupanti.

Indice di affollamento delle abitazioni: Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con meno di 40 mq e oltre 4 occupanti o con 40-59 mq e oltre 5 occupanti o con 60-79 mq e oltre 6 occupanti e il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sotto di una certa dimensione (per classi di mq e non superiori a 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (per raggruppamento e a partire da oltre 4) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Misura il grado di affollamento delle abitazioni occupate ponderate per dimensione (in mq) e numero di occupanti.

Mobilità residenziale: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che ha cambiato dimora abituale nell'ultimo anno e il totale della popolazione residente. L'indicatore rappresenta la quota percentuale della popolazione residente che ha cambiato dimora abituale nell'ultimo anno, sia per trasferimento all'interno del territorio di residenza sia per provenienza da altro comune, rispetto al totale della popolazione residente. Misura il grado di mobilità della popolazione residente.

La tabella seguente mostra alcuni dati relativi alle attività della popolazione negli anni 1991, 2001 e 2011 per il comune di Pralormo.

Indicatore	1991	2001	2011
Partecipazione al mercato del lavoro maschile	63,6	63,2	61,3
Partecipazione al mercato del lavoro femminile	34,3	39,6	45,1
Partecipazione al mercato del lavoro	48,8	51,0	53,1
Incidenza giovani 15-29 anni che non studiano e non lavorano	19,6	13,4	13,4
Rapporto giovani attivi e non attivi	135,6	88,0	83,3

Nel seguito si riporta la spiegazione degli indicatori di cui alla precedente tabella.

Partecipazione al mercato del lavoro maschile: Rapporto percentuale tra la popolazione residente maschile attiva e la popolazione residente maschile della stessa classe di età. L'indicatore rappresenta il tasso di attività della popolazione maschile, cioè la quota percentuale di uomini che appartengono alle forze di lavoro (popolazione attiva) sul totale della popolazione maschile in età corrispondente (10 anni e oltre fino al 1961; 15 anni e oltre dal 1971). La popolazione attiva esprime una misura dell'offerta di lavoro in atto sul mercato e, in rapporto alla popolazione residente, indica la propensione di

quest'ultima a svolgere o voler svolgere un'attività lavorativa in grado di produrre un reddito. Il tasso di attività dipende da fattori sia socio-economici (caratteristiche della struttura produttiva, livello d'istruzione, ecc.) che demografici (struttura per età della popolazione).

Partecipazione al mercato del lavoro femminile: Rapporto percentuale tra la popolazione residente femminile attiva e la popolazione residente femminile della stessa classe di età. L'indicatore rappresenta il tasso di attività della popolazione femminile, cioè la quota percentuale di donne che appartengono alle forze di lavoro (popolazione attiva) sul totale della popolazione femminile in età corrispondente (10 anni e oltre fino al 1961; 15 anni e oltre dal 1971). La popolazione attiva esprime una misura dell'offerta di lavoro in atto sul mercato e, in rapporto alla popolazione residente, indica la propensione di quest'ultima a svolgere o voler svolgere un'attività lavorativa in grado di produrre un reddito. Il tasso di attività dipende da fattori sia socio-economici (caratteristiche della struttura produttiva, livello di istruzione, ecc.) che demografici (struttura per età della popolazione).

Partecipazione al mercato del lavoro: Rapporto percentuale tra la popolazione residente attiva e la popolazione residente della stessa classe di età. L'indicatore rappresenta il tasso di attività, cioè la quota percentuale di persone che appartengono alle forze di lavoro (popolazione attiva) sul totale della popolazione in età corrispondente (10 anni e oltre fino al 1961; 15 anni e oltre dal 1971). La popolazione attiva esprime una misura dell'offerta di lavoro in atto sul mercato e, in rapporto alla popolazione residente, indica la propensione di quest'ultima a svolgere o voler svolgere un'attività lavorativa in grado di produrre un reddito. Il tasso di attività dipende da fattori sia socio-economici (caratteristiche della struttura produttiva, livello di istruzione, ecc.) che demografici (struttura per età e sesso della popolazione).

Incidenza giovani 15-29 anni che non studiano e non lavorano: Rapporto percentuale tra la popolazione residente di 15-29 anni non studente e non occupata e la popolazione residente di 15-29 anni. L'indicatore rappresenta la quota percentuale di giovani tra 15 e 29 anni che non sono iscritti ad un corso di studi, che non frequentano un corso di formazione e che non lavorano. Il valore esprime la quota di giovani, che usciti da un percorso di studi, non riescono a trovare un'occupazione.

Rapporto giovani attivi e non attivi: Rapporto percentuale tra la popolazione residente attiva di 15-24 anni e la popolazione residente non attiva di 15-24 anni. L'indicatore rappresenta il rapporto percentuale tra i giovani in età 15-24 anni che sono inseriti nel mercato del lavoro e quelli che alla stessa età ne sono ancora al di fuori perché impegnati nello studio o altrimenti inattivi.

La tabella seguente mostra alcuni dati relativi all'occupazione della popolazione negli anni 1991, 2001 e 2011 per il comune di Pralormo.

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	60,8	60,9	58,6
Tasso di occupazione femminile	31,8	37,4	41,7
Tasso di occupazione	46,1	48,8	50,0
Indice di ricambio occupazionale	98,4	146,2	231,8
Tasso di occupazione 15-29 anni	58,3	55,0	51,9
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	20,6	14,6	9,1
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	44,1	43,6	34,9
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	23,5	25,5	38,6
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	11,8	16,3	17,4
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	13,7	29,1	22,5
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	58,3	34,0	33,1
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	6,9	18,2	17,5
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	105,5	118,7	154,8

Nel seguito si riporta la spiegazione degli indicatori di cui alla precedente tabella.

Tasso di occupazione maschile: Rapporto percentuale tra gli occupati maschi di 15 anni e più e la popolazione residente maschile di 15 anni e più. L'indicatore rappresenta la percentuale di uomini che

sono occupati rispetto al totale della popolazione maschile in età da lavoro (15 anni e oltre) ed esprime la quota della domanda di lavoro maschile che il sistema economico riesce ad assorbire.

Tasso di occupazione femminile: Rapporto percentuale tra gli occupati femmine di 15 anni e più e la popolazione residente femminile di 15 anni e più. L'indicatore rappresenta la percentuale di donne che sono occupate rispetto al totale della popolazione femminile in età da lavoro (15 anni e oltre) ed esprime la quota della domanda di lavoro femminile che il sistema economico riesce ad assorbire.

Tasso di occupazione: Rapporto percentuale tra gli occupati di 15 anni e più e la popolazione residente di 15 anni e più. L'indicatore rappresenta la percentuale di persone che sono occupate rispetto al totale della popolazione in età da lavoro (15 anni e oltre) ed esprime la quota della domanda di lavoro che il sistema economico riesce ad assorbire. Il livello dell'occupazione è fondamentale per garantire un adeguato tenore di vita e contribuire ai risultati economici, alla qualità della vita e all'inclusione sociale. Come indicato anche nella strategia Europa 2020, esso rappresenta una misura cardine del livello di sviluppo socio-economico.

Indice di ricambio occupazionale: Rapporto percentuale tra gli occupati di 45 anni e più e gli occupati di 15-29 anni. L'indicatore esprime il rapporto percentuale tra il numero degli occupati più anziani e quello dei più giovani e rappresenta il grado d'invecchiamento della popolazione occupata. Valori superiori a 100 indicano un numero degli occupati più anziani (con più di 45 anni) è maggiore di quello dei più giovani (tra 15 e 29 anni).

Tasso di occupazione 15-29 anni: Rapporto percentuale tra gli occupati di 15-29 anni e la popolazione residente di 15-29 anni. L'indicatore rappresenta la quota percentuale di persone tra 15 e 29 anni che risultano occupate rispetto al totale della popolazione di pari età ed esprime la propensione dei giovani a trovare una collocazione occupazionale nel mercato del lavoro.

Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo: Rapporto percentuale tra gli occupati in agricoltura e il totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli occupati nel settore primario (agricoltura, caccia, silvicoltura e pesca) rispetto al totale degli occupati. L'analisi di lungo periodo del peso dei vari settori sul sistema economico in termini di occupazione e valore aggiunto permette di analizzarne l'evoluzione del suo sviluppo da uno stadio in cui domina il settore primario ad uno in cui prevalgono le attività produttive del terziario rivolte al soddisfacimento di servizi per imprese, istituzioni e famiglie.

Incidenza dell'occupazione nel settore industriale: Rapporto percentuale tra gli occupati nell'industria e il totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli occupati nel settore dell'industria (attività estrattive, produzione di energia, gas e acqua, manifattura e costruzioni) rispetto al totale degli occupati. L'analisi di lungo periodo del peso dei vari settori sul sistema economico in termini di occupazione e valore aggiunto permette di analizzarne l'evoluzione del suo sviluppo da uno stadio in cui domina il settore primario ad uno in cui prevalgono le attività produttive del terziario rivolte al soddisfacimento di servizi per imprese, istituzioni e famiglie.

Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio: Rapporto percentuale tra gli occupati nei servizi extracommercio e il totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli occupati nel settore terziario (escluso il commercio) rispetto al totale degli occupati. L'analisi di lungo periodo del peso dei vari settori sul sistema economico in termini di occupazione e valore aggiunto permette di analizzarne l'evoluzione del suo sviluppo da uno stadio in cui domina il settore primario ad uno in cui prevalgono le attività produttive del terziario rivolte al soddisfacimento di servizi per imprese, istituzioni e famiglie.

Incidenza dell'occupazione nel settore commercio: Rapporto percentuale tra gli occupati nel commercio e il totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli occupati nelle attività del commercio all'ingrosso e al dettaglio rispetto al totale degli occupati. L'analisi di lungo periodo del peso dei vari settori sul sistema economico in termini di occupazione e valore aggiunto permette di analizzarne l'evoluzione del suo sviluppo da uno stadio in cui domina il settore primario ad uno in cui prevalgono le attività produttive del terziario rivolte al soddisfacimento di servizi per imprese, istituzioni e famiglie.

Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione: Rapporto percentuale degli occupati nelle tipologie 1, 2, 3 di attività lavorativa svolta (Legislatori Imprenditori Alta Dirigenza;

Professioni intellettuali scientifiche e di elevata specializzazione; Professioni tecniche) sul totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale di occupati che svolge un'attività lavorativa che richiede un più elevato contenuto in termini di formazione e specializzazione.

Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole: Rapporto percentuale degli occupati nelle tipologie 6 e 7 di attività lavorativa svolta (Artigiani, operai specializzati ed agricoltori; Conduttori di impianti, Operai di macchinari e conducenti) sul totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli occupati che svolge un'attività lavorativa "intermedia" rispetto agli estremi della classificazione della variabile ed esprime il potenziale occupazionale dei territori di riferimento delle professioni più tradizionali.

Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza: Rapporto percentuale degli occupati nella tipologia 8 di attività lavorativa svolta (professioni non qualificate) sul totale degli occupati. L'indicatore rappresenta la quota percentuale degli occupati che svolge un'attività lavorativa di tipo manuale o di servizio non specializzata.

Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine: Rapporto percentuale tra la quota di occupati indipendenti maschi (rispetto al totale di occupati maschi) e la quota di occupati indipendenti femmine (rispetto al totale di occupati femmine). Valori superiori a 100 esprimono una maggiore incidenza di occupati indipendenti (occupati che svolgono un'attività lavorativa senza alcun vincolo di subordinazione) tra i maschi.

La tabella seguente mostra alcuni dati relativi agli spostamenti quotidiani della popolazione negli anni 1991, 2001 e 2011 per il comune di Pralormo.

Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	65,3	63,9	64,5
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	32,7	38,3	38,5
Mobilità occupazionale	122,0	209,5	210,4
Mobilità studentesca	60,4	78,3	67,1
Mobilità privata (uso mezzo privato)	52,4	66,0	68,7
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	15,2	12,1	11,6
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	24,7	13,3	16,3
Mobilità breve	72,6	68,6	72,4
Mobilità lunga	6,5	3,4	7,0

Nel seguito si riporta la spiegazione degli indicatori di cui alla precedente tabella.

Mobilità giornaliera per studio o lavoro: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente dall'alloggio di dimora abituale per recarsi al luogo di lavoro o di studio e la popolazione residente di età fino a 64 anni. L'indicatore misura i flussi giornalieri di mobilità per motivi di lavoro e di studio, ovvero gli occupati e gli studenti che giornalmente si recano al luogo di lavoro o di studio e fanno rientro al proprio alloggio di dimora abituale.

Mobilità fuori comune per studio o lavoro: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente di età fino a 64 anni. L'indicatore fornisce una misura dei flussi di pendolarismo giornalieri in uscita dal territorio comunale. Gli spostamenti extra comune comprendono i movimenti verso l'estero.

Nei comuni che hanno subito variazioni territoriali dopo il 1991 (si veda l'elenco dei comuni con variazioni di territorio e popolazione nel periodo 1991-2011 nella Scheda metodologica Ricostruzione ai confini attuali disponibile in Download), gli spostamenti fuori comune di dimora abituale, ricostruiti ai confini comunali del 2011, non comprendono quelli che hanno come destinazione il comune di dimora abituale precedente la variazione territoriale (comune d'origine).

Mobilità occupazionale: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro all'interno del comune di dimora abituale. L'indicatore fornisce una misura dei flussi di pendolarismo giornaliero in uscita dal comune di residenza per raggiungere il luogo di lavoro. Valori dell'indice superiori a 100 esprimono una maggiore diffusione

della mobilità giornaliera extra comunale per motivi di lavoro e indirettamente esprimono una minore capacità del territorio d'interesse di far fronte alla propria domanda di lavoro. Nella modalità fuori comune sono compresi gli spostamenti verso comuni diversi da quello di dimora abituale e verso l'estero.

Nei comuni che hanno subito variazioni territoriali dopo il 1991 (si veda l'elenco dei comuni con variazioni di territorio e popolazione nel periodo 1991-2011 nella Scheda metodologica Ricostruzione ai confini attuali disponibile in Download), gli spostamenti fuori comune di dimora abituale, ricostruiti ai confini comunali del 2011, non comprendono quelli che hanno come destinazione il comune di dimora abituale precedente la variazione territoriale (comune d'origine).

Mobilità studentesca: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio all'interno del comune di dimora abituale. L'indicatore misura i flussi di pendolarismo giornaliero in uscita dal comune di dimora abituale per raggiungere il luogo di studio. Valori dell'indice maggiori a 100 esprimono una minore mobilità intra comunale per motivi di studio e segnalano in modo indiretto una minore propensione del territorio d'interesse a soddisfare la domanda interna di istruzione e formazione. Nei comuni che hanno subito variazioni territoriali dopo il 1991 (si veda l'elenco dei comuni con variazioni di territorio e popolazione nel periodo 1991-2011 nella Scheda metodologica Ricostruzione ai confini attuali disponibile in Download), gli spostamenti fuori comune di dimora abituale, ricostruiti ai confini comunali del 2011, non comprendono quelli che hanno come destinazione il comune di dimora abituale precedente la variazione territoriale (comune d'origine).

Mobilità privata (uso mezzo privato): Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio ed utilizza un mezzo privato a motore (autoveicolo o motoveicolo) e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio. L'incidenza degli occupati e degli studenti che si spostano giornalmente con i mezzi privati misura la diffusione di forme di mobilità basate sull'utilizzo del mezzo privato a quattro o due ruote. Il mezzo di trasporto cui si fa riferimento è quello impiegato per compiere il tratto più lungo, in termini di distanza, del tragitto dal proprio alloggio di dimora abituale al luogo di studio o di lavoro.

Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo): Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e utilizza mezzi di trasporto collettivi (treno, autobus, metropolitana) e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio. L'incidenza percentuale degli occupati e degli studenti che si spostano giornalmente con i mezzi pubblici misura la diffusione di forme di mobilità pendolare che poggiano sul sistema del trasporto collettivo (treno, autobus, metropolitana). Il mezzo di trasporto cui si fa riferimento è quello impiegato per compiere il tratto più lungo, in termini di distanza, del tragitto dal proprio alloggio di dimora abituale al luogo di studio o di lavoro.

Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta): Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e va a piedi o in bicicletta e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio. L'incidenza percentuale degli occupati e degli studenti che si spostano giornalmente dall'alloggio di dimora abituale a piedi o in bicicletta misura la diffusione di forme di mobilità sostenibile come quella pedonale e ciclabile. Il mezzo di trasporto cui si fa riferimento è quello impiegato per compiere il tratto più lungo, in termini di distanza, del tragitto dal proprio alloggio di dimora abituale al luogo di studio o di lavoro.

Mobilità breve: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e impiega fino a 30 minuti e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio. L'indicatore fornisce una misura degli spostamenti quotidiani di breve durata. Per tempo di percorrenza si intende il tempo complessivamente impiegato per il tragitto di solo andata.

Mobilità lunga: Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente dal luogo di dimora abituale per motivi di lavoro o di studio ed impiega oltre 60 minuti e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio. L'indicatore fornisce una misura

della diffusione di spostamenti quotidiani di lunga durata. Per tempo di percorrenza si intende il tempo complessivamente impiegato per il tragitto di solo andata.

2.6 Il settore economico

L'economia del comune di Pralormo è principalmente legata al settore agricolo, anche se negli ultimi anni ci sono stati sviluppi legati al turismo e ai servizi. Il contesto rurale del comune ha influenzato profondamente la sua struttura economica, che si basa ancora su attività tradizionali, pur con alcuni elementi di modernizzazione.

1. Agricoltura

   L'agricoltura è storicamente il settore principale dell'economia di Pralormo. Le coltivazioni dominanti includono cereali, foraggi e ortaggi, oltre ad alcune produzioni vitivinicole. Molte aziende agricole locali sono a conduzione familiare e si concentrano anche sull'allevamento, principalmente bovino.

   Vi sono anche realtà agricole che si dedicano alla produzione biologica e sostenibile, riflettendo una crescente attenzione verso l'ambiente e la qualità dei prodotti.

2. Turismo

   Un elemento centrale dell'economia locale è il turismo culturale e naturalistico, legato in particolare al Castello di Pralormo. Il castello attira numerosi visitatori, soprattutto durante la manifestazione annuale di "Messer Tulipano", che trasforma i giardini del castello in uno spettacolo floreale con migliaia di tulipani in fiore.

   Questo evento è un'importante fonte di reddito per il comune, favorendo anche la crescita di strutture ricettive come agriturismi, bed & breakfast e ristoranti locali, che traggono beneficio dall'afflusso di turisti.

3. Commercio e servizi

   Il commercio a Pralormo è limitato, concentrato principalmente su piccole attività locali che servono i bisogni della popolazione residente e dei visitatori. Troviamo negozi di generi alimentari, artigianato e servizi per la comunità.

   Negli ultimi anni, il settore dei servizi si è leggermente ampliato grazie allo sviluppo del turismo e alla crescente richiesta di servizi legati alla cura della persona e del benessere.

4. Artigianato

   L'artigianato è un altro settore presente nel comune, con alcune botteghe locali che producono manufatti tradizionali. L'artigianato legato all'agricoltura, come la produzione di strumenti agricoli o prodotti fatti a mano, fa parte della cultura locale.

5. Sviluppo sostenibile

   Negli ultimi anni, Pralormo ha visto un crescente interesse per lo sviluppo sostenibile. Progetti di agriturismo e iniziative volte alla tutela del paesaggio e della biodiversità rurale stanno incentivando l'adozione di pratiche agricole ecologiche e un uso responsabile delle risorse naturali.

6. Infrastrutture e collegamenti

   L'economia locale è favorita dalla relativa vicinanza a città più grandi come Torino e Asti, il che permette ad alcuni residenti di lavorare o accedere a servizi in queste città pur mantenendo la residenza a Pralormo.

   Le infrastrutture del comune sono state migliorate nel corso del tempo, anche se Pralormo rimane principalmente una zona rurale con una bassa densità abitativa.

   In sintesi, l'economia di Pralormo è caratterizzata da un mix di tradizione agricola e una crescente attenzione verso il turismo culturale e lo sviluppo sostenibile, che stanno giocando un ruolo chiave nella diversificazione dell'economia locale.

La tabella seguente riporta i tassi di occupazione e disoccupazione nel comune di Pralormo.

tasso di occupazione (valori percentuali)	tasso di attività (valori percentuali)	tasso di disoccupazione (valori percentuali)	tasso di disoccupazione giovanile (valori percentuali)
50	53,06	5,76	15,29

La tabella seguente riporta gli occupati per sezione di attività economica nel comune di Pralormo.

occupati (valori assoluti)						
totale	agricoltura, silvicoltura e pesca	totale industria (b-f)	commercio, alberghi e ristoranti (g,i)	trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione (h,j)	attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese (k-n)	altre attività (o-u)
834	76	291	145	68	72	182

Occupati per sezione di attività economica

2.7 Situazione urbanistica

La situazione urbanistica del Comune di Pralormo è riassunta come segue:

- P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 117-14530F del 23/03/1982;
- Variante di revisione approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 137-39360F del 24/07/1990
- Variante di revisione approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 43-99319 del 12/05/2003;
- Variante Parziale ai sensi comma 7, art. 17 L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 27 del 26/11/2010;
- Variante Parziale ai sensi comma 7, art. 17 L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 28 del 26/11/2010;
- Variante Parziale ai sensi comma 7, art. 17 L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 35 del 28/11/2011;
- Variante semplificata ai sensi dell'art.17bis della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 24 del 30/11/2017;
- Variante ai sensi dell'art.17bis, comma 15bis, della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 35 del 17/09/2019;
- Variante semplificata ai sensi dell'art. 17bis, comma 6, 2° periodo, della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 23 del 28/07/2023.

2.8 Il P.R.G. vigente

Lo strumento urbanistico vigente suddivide il territorio comunale in ambiti in relazione alle caratteristiche dei terreni, alla sussistenza di vincoli e di peculiarità di carattere storico-ambientale, allo stato di fatto di urbanizzazioni ed infrastrutture, alla maggiore o minore omogeneità del tessuto edificato, alle destinazioni d'uso in atto e previste, al tipo di servizi esistenti e previsti. In particolare, sono

individuati i seguenti tre ambiti:

- Ambiti urbanizzati
- Ambiti urbanizzabili
- Ambiti non urbanizzabili

All'interno dei suddetti ambiti il territorio è suddiviso in aree d'intervento, alle quali sono assegnati le destinazioni d'uso principali e secondarie, gli interventi ammissibili e i parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli stessi.

Le aree d'intervento individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

- Nucleo antico (NA)
- Area residenziale di completamento (RC)
- Area residenziale satura (RS)
- Area mista di riordino e trasformazione (MT)
- Area produttiva esistente (PE)
- Area produttiva di nuovo impianto (PN)
- Area turistico ricettiva (TR)
- Area agricola (A)
- Area agricola mista (AM)
- Area di salvaguardia ambientale (AS)
- Area e attrezzatura privata di interesse generale (AP)
- Area per servizi pubblici (S)
- Area tecnologica (IT)

2.8.1 Aree residenziali

Le aree residenziali sono meglio chiarite nel seguito.

- Nucleo antico (NA): Insediamento urbano di antica formazione o con rilevante interesse storico e artistico
- Area residenziale di completamento (RC): Area quasi completamente edificata con presenza di lotti interclusi, il cui utilizzo non comporta costi di soglia da infrastrutturazione
- Area residenziale satura (RS): Area completamente edificata con capacità insediativa esaurita, il cui tessuto edilizio è di epoca recente
- Area mista di riordino e trasformazione (MT): Area a destinazione mista, con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali, commerciali

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
NA	Nucleo Antico	44.838
RC.1	Residenziale di Completamento	36.615
RC.2	Residenziale di Completamento	21.157
RC.3	Residenziale di Completamento	30.773
RC.4	Residenziale di Completamento	13.203
RC.5	Residenziale di Completamento	26.054
RC.6	Residenziale di Completamento	19.308
RC.7	Residenziale di Completamento	13.362
RC.8	Residenziale di Completamento	28.811
RS.1	Residenziale Satura	17.433
RS.2	Residenziale Satura	47.783
RS.3	Residenziale Satura	7.177
MT.1	Mista di riordino e Trasformazione	19.197
MT.2	Mista di riordino e Trasformazione	10.240
MT.3	Mista di riordino e Trasformazione	10.753
MT.4	Mista di riordino e Trasformazione	29.137
MT.5	Mista di riordino e Trasformazione	5.202
MT.6	Mista di riordino e Trasformazione	40.648
MT.7	Mista di riordino e Trasformazione	10.928

2.8.2 Aree produttive

Le aree produttive sono meglio chiarite nel seguito.

- Area produttiva esistente (PE): Area con impianti produttivi consolidati
- Area produttiva di nuovo impianto (PN): Area produttiva inedificata a basso grado di infrastrutturazione

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
PE.1	Produttiva Esistente	37.949
PE.2	Produttiva Esistente	14.930
PE.3	Produttiva Esistente	47.019
PE.4	Produttiva Esistente	21.496
PE.5	Produttiva Esistente	5.186
PE.6	Produttiva Esistente	5.317
PE.7	Produttiva Esistente	8.675
PE.8	Produttiva Esistente	5.619

2.8.3 Aree turistico-ricettive

Le aree turistico-ricettive sono meglio chiarite nel seguito.

- Area turistico ricettiva (TR): Area da destinare ad attività turistico-alberghiera

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
TR.1	Turistico Ricettiva	12.897

2.8.4 Aree agricole

Le aree agricole sono meglio chiarite nel seguito.

- Area agricola (A): Area utilizzata a fini agricoli
- Area agricola mista (AM): Area di origine agricola a destinazione mista, con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali, commerciali
- Area di salvaguardia ambientale (AS): Area agricola libera da salvaguardare ai fini dell'integrità del paesaggio

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
A	Agricola	23.122.096
AM.1	Agricola Mista	45.143
AM.2	Agricola Mista	17.120
AM.3	Agricola Mista	18.616
AM.4	Agricola Mista	19.934
AM.5	Agricola Mista	12.690
AS.1	Agricola di Salvaguardia ambientale	397.967
AS.2	Agricola di Salvaguardia ambientale	438.575
AS.3	Agricola di Salvaguardia ambientale	207.617
AS.4	Agricola di Salvaguardia ambientale	1.312.350
AS.5	Agricola di Salvaguardia ambientale	2.181.548
AS.6	Agricola di Salvaguardia ambientale	413.012
AS.7	Agricola di Salvaguardia ambientale	179.792

2.8.5 Area privata di interesse generale

Le aree private di interesse generale sono meglio chiarite nel seguito.

- Area e attrezzatura privata di interesse generale (AP): Area di proprietà privata con attrezzature per lo svago, lo sport, il tempo libero, l'assistenza socio-sanitaria, l'istruzione e il culto

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
AP.1	Aree e attrezzature private di interesse generale	1.484
AP.2	Aree e attrezzature private di interesse generale	4.192
AP.3	Aree e attrezzature private di interesse generale	5.150
AP.4	Aree e attrezzature private di interesse generale	3.931
AP.5	Aree e attrezzature private di interesse generale	876
AP.6	Aree e attrezzature private di interesse generale	12.510
AP.7	Aree e attrezzature private di interesse generale	6.824

2.8.6 Aree per servizi pubblici

Le aree per servizi pubblici sono meglio chiarite nel seguito.

- Area per servizi pubblici (S): Area libera o edificata destinata ad ospitare attrezzature e servizi pubblici per insediamenti residenziali, produttivi e terziari

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
S.1	Servizi pubblici	4.149
S.2	Servizi pubblici	6.658
S.3	Servizi pubblici	12.289
S.4	Servizi pubblici	1.038
S.5	Servizi pubblici	319
S.6	Servizi pubblici	1.929
S.7	Servizi pubblici	634
S.8	Servizi pubblici	1.185
S.9	Servizi pubblici	648
S.10	Servizi pubblici	936
S.11	Servizi pubblici	443
S.12	Servizi pubblici	314
S.13	Servizi pubblici	347
S.14	Servizi pubblici	1.383
S.15	Servizi pubblici	1.613
S.16	Servizi pubblici	15.574
S.17	Servizi pubblici	3.000
S.18	Servizi pubblici	3.262
S.19	Servizi pubblici	798

2.8.7 Aree per impianti tecnologici

Le aree per impianti tecnologici sono meglio chiarite nel seguito.

- Area tecnologica (IT): Area libera o utilizzata destinata ad ospitare attrezzature e impianti

tecnologici di interesse generale

Le consistenze numeriche delle suddette aree~~, tratte dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003,~~ sono riportate nella seguente tabella:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
IT.1	Impianti Tecnologici	244
IT.2	Impianti Tecnologici	1.970
IT.3	Impianti Tecnologici	1.167
IT.4	Impianti Tecnologici	836

2.8.8 Sintesi dell'uso del territorio

~~Dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003 risulta un~~ L'uso del territorio nel vigente PRGC è sintetizzato nella tabella seguente:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
NA	Nucleo Antico	44.838
RC	Residenziale di Completamento	189.283
RS	Residenziale Satura	72.393
MT	Mista di riordino e Trasformazione	126.105
PE	Produttiva Esistente	136.316
PN	Produttiva di Nuovo impianto	16.786
TR	Turistico ricettiva	12.897
A	Agricola	23.122.096
AM	Agricola Mista	113.503
AS	Agricola di Salvaguardia ambientale	5.130.861
AP	Aree e attrezzature Private di interesse generale	35.357
S	Servizi pubblici	56.519
IT	Impianti tecnologici	4.217

2.8.9 Capacità insediativa residenziale (CIR) e standard urbanistici

Il vigente strumento urbanistico prevede una capacità insediativa residenziale teorica di abitanti stabili pari a 1.749 + 241 = 1.990 abitanti, a cui vanno sommati i 330 abitanti saltuari previsti nelle aree a destinazione turistica, per una **CIR complessiva pari a 2.320 abitanti,** quale risultante dalla sotto riportata tabella, parte integrante del vigente PRGC.

~~Dalla Relazione Illustrativa allegata alla Revisione al PRGC approvata con D.G.R. n. 43-9319 del 12/09/2003 si riporta la~~ La tabella ~~della Sezione I – Allegato 2 alla Scheda C della Scheda Quantitativa dei Dati Urbani, dalla quale risulta~~ sotto riportata mostra la valutazione della ~~una~~ capacità insediativa residenziale teorica di abitanti stabili pari a 1.749 + 241 = 1.990 abitanti, a cui vanno sommati i 330 abitanti saltuari previsti nelle aree a destinazione turistica, per una **CIRT complessiva pari a 2.320 abitanti.**

Aree normative		Superficie territoriale	Superficie fondiaria libera	Densità massima consentita	Volumi e vani residenziali		Abitanti		
					Esistenti	Previsti	[m³/ab]	Esistenti	Previsti
Codice area	Tipo di area	[m²]	[m²]	[m³/m²]	[m³]	[m³]		n	n
A	Agricola	23 122 096	Stima effettuata sulla base dei possibili interventi di recupero e ristrutturazione dei columi esistenti, secondo quanto consentito dalle norme specifiche di area				150	772	50
AM.1	Agricola Mista	45 143							
AM.2	Agricola Mista	17 120							
AM.3	Agricola Mista	18 616							
AM.4	Agricola Mista	19 934							
AM.5	Agricola Mista	12 690							
MT.1	Mista di riordino e Trasformazione	19 197	Stima effettuata sulla base dei possibili interventi di recupero e ristrutturazione dei columi esistenti, secondo quanto consentito dalle norme specifiche di area				150	80	30
MT.2	Mista di riordino e Trasformazione	10 240						86	
MT.3	Mista di riordino e Trasformazione	10 753						25	
MT.4	Mista di riordino e Trasformazione	29 137						39	
MT.5	Mista di riordino e Trasformazione	5 202						7	
MT.6	Mista di riordino e Trasformazione	40 648						150	
MT.7	Mista di riordino e Trasformazione	10 928						26	
NA	Nucleo Antico	44 838	esistente	esistente	esistente		150	98	-
PE.1	Produttiva Esistente	37 949	Aree con destinazione produttiva, la cui edificazione non comporta incremento di abitanti					-	-
PE.2	Produttiva Esistente	14 930							
PE.3	Produttiva Esistente	47 019							
PE.4	Produttiva Esistente	21 496							
PE.5	Produttiva Esistente	5 186							
PE.6	Produttiva Esistente	5 317							
PE.7	Produttiva Esistente	4 419							
PN.1	Produttiva di Nuovo impianto	16 786							
RC.1	Residenziale di Completamento	36 615	10 450	0,50	7 200	6270	150	48	42
RC.2	Residenziale di Completamento	21 157	3 900	0,50	4 800	2340	150	32	16
RC.3	Residenziale di Completamento	30 773	4 650	0,50	6 000	2790	150	40	19
RC.4	Residenziale di Completamento	13 203	3 540	0,50	1 950	2120	150	13	14
RC.5	Residenziale di Completamento	26 054	6 150	0,40	5 400	2950	150	36	20
RC.6	Residenziale di Completamento	19 308	7 570	0,50	2 250	4540	150	15	30
RC.7	Residenziale di Completamento	13 362	6 375	0,40	1 800	3060	150	12	20
RC.8	Residenziale di Completamento	28 811		0,50	6 750	0	150	45	0
RS.1	Residenziale Satura	17 433	esistente	esistente	esistente		150	65	0
RS.2	Residenziale Satura	47 783						135	
RS.3	Residenziale Satura	7 177						25	
TR.1	Turistico Ricettiva	12 897	stima effettuata tenendo conto anche delle seconde case						
TOTALI						**24 070**		**1 749**	**241**

La tabella seguente mostra la dotazione del vigente PRGC per quanto riguarda le aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 smi:

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
S.1	Verde pubblico	4.149
S.2	Verde pubblico	6.658
S.3	Cimitero comunale	12.289
S.4	Verde pubblico	1.038
S.5	Verde pubblico	319
S.6	Parcheggio pubblico	1.929
S.7	Associazioni	634
S.8	Scuola Elementare e media	1.185
S.9	Parcheggio pubblico	648
S.10	Palazzo comunale	936
S.11	Verde pubblico	443
S.12	Parcheggio pubblico	314
S.13	Parcheggio pubblico	347
S.14	Verde pubblico	1.383
S.15	Verde pubblico	1.613
S.16	Verde pubblico	15.574
S.17	Complesso polifunzionale	3.000
S.18	Verde pubblico	3.262
S.19	Parcheggio pubblico	798
S.20	Verde pubblico	17.813
AP.1	Scuola Materna	1.484
AP.2	Parrocchia e Oratorio	4.192
AP.4	Casa di riposo	3.931
TOTALE		83.939

Nella precedente tabella sono state considerate sia le aree a specifica destinazione, di proprietà comunale o assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo preordinato ad esproprio, sia le aree di proprietà privata, ma comunque destinate ad attività di interesse generale, con esclusione dell'area AP3 (Chiesa dei S.S. Giacomo e Donato) e AP5, attualmente non utilizzate, delle aree AP6 e AP7, che avranno un utilizzo più che altro occasionale, legato alle manifestazioni organizzate presso il Castello, e dell'area AP8 (cimitero per animali d'affezione), che non rientra fra le categorie previste dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Risulta pertanto un soddisfacimento degli standard art. 21 L.R. 56/77 smi pari a 83.939 m^2 / 2.320 ab = 36,18 m^2/ab > 25 m^2/ab previsti dalla vigente normativa.

2.8.10 Lo stato di attuazione del PRGC vigente

La produzione edilizia degli ultimi 10 anni (01/01/2014 – 31/12/2023) si è attestata sulla realizzazione di circa 38.000 m^3 di edilizia residenziale: attribuendo un indice volumetrico abitativo medio di 150 m^3/ab (per omogeneità nel trattamento dei dati, quello utilizzato nel vigente PRGC), risulta una capacità insediativa pari a 253 abitanti.

2.9 GLI OBIETTIVI E LE SCELTE STRATEGICHE DELLA VARIANTE GENERALE

Gli obiettivi e le scelte strategiche relative al suolo urbano e alle destinazioni d'uso in un comune come Pralormo (TO) – di dimensioni contenute, a vocazione rurale ma con interessanti attrattive turistiche (es. il Castello di Pralormo e Messer Tulipano) – si muovono spesso in equilibrio tra tutela del territorio e sviluppo sostenibile.

La necessità di dotare il comune di Pralormo di una variante generale è nata dall'esigenza di adeguarsi alla normativa sovraordinata (Ptr, Ppr, PTC2) e a nuovi criteri e filosofie rispondenti alle mutate esigenze del territorio ed alla più recente cultura urbanistica, in particolar modo a seguito della constatazione del progressivo esaurimento degli strumenti urbanistici in vigore.

La variante ha come obiettivo prioritario una reimpostazione delle scelte di pianificazione territoriale, idonea ad assicurare la coerenza tra gli obiettivi pubblici, anche a scala sovracomunale, e la necessità di individuare soluzioni progettuali appropriate ad alcune problematiche ed esigenze definite sia nell'ambito pubblico che privato, sia nelle aree di nuovo impianto che in quelle consolidate.

Gli obiettivi della variante sono schematicamente così individuabili:

- Adeguamento alle normative vigenti: Adattare il piano alle nuove normative nazionali, regionali o europee, in particolare per quanto riguarda la sostenibilità ambientale, la sicurezza, l'accessibilità e l'efficienza energetica.
- Gestione della crescita urbana: Rivedere la distribuzione e l'organizzazione degli spazi urbani in base all'evoluzione demografica, economica e sociale. Questo può includere la previsione di nuove aree residenziali, commerciali, industriali o di servizi.
- Miglioramento delle infrastrutture: Pianificare la costruzione o l'ammodernamento di infrastrutture pubbliche come strade, trasporti, sistemi idrici, fognature, reti elettriche, nonché spazi pubblici e verdi.
- Tutela del patrimonio culturale e paesaggistico: Proteggere e valorizzare beni storici, culturali e ambientali, garantendo uno sviluppo equilibrato tra urbanizzazione e conservazione del territorio.
- Riqualificazione urbana: Promuovere interventi di rigenerazione urbana per migliorare la qualità della vita nelle aree degradate o sottoutilizzate, favorendo l'uso efficiente dello spazio e limitando il consumo di suolo.
- Sostenibilità ambientale: Integrare politiche di sostenibilità, incentivando lo sviluppo di aree verdi, riducendo l'impatto ambientale delle costruzioni, promuovendo il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili.
- Integrazione socio-economica: Creare condizioni per migliorare la coesione sociale e promuovere lo sviluppo economico, favorendo la nascita di nuove attività commerciali e produttive e migliorando i servizi alla comunità.
- Prevenzione dei rischi naturali: Prevedere misure di adattamento per affrontare i rischi legati a eventi naturali come terremoti, alluvioni o frane, attraverso la zonizzazione delle aree più esposte e la pianificazione di interventi strutturali.

I punti programmatici riguardanti la riqualificazione, l'integrazione, il completamento o il nuovo impianto del tessuto edilizio vanno visti come "piano di offerta" di una pluralità di opzioni insediative riguardanti anche i nuclei originari e rivolte sia alla residenza che ad altre attività.

Sulla base di tali obiettivi sono state individuate scelte progettuali concretizzate attraverso la localizzazione puntuale di aree urbanistiche e tracciati viari, indici e prescrizioni normative.

2.9.1 I sistemi degli insediamenti

La spiccata caratterizzazione morfologica e insediativa del territorio comunale ha guidato le scelte progettuali del P.R.G.C., sottolineandone gli aspetti peculiari. Con questa premessa il Piano si è quindi proposto di cogliere tutti quei suggerimenti che, anche in continuità con la strumentazione urbanistica vigente, possono consentire una efficace razionalizzazione, sia sotto l'aspetto funzionale che ambientale, del territorio urbanizzato.

In questo senso sono stati ritenuti strutturanti quegli interventi sul territorio in generale rivolti a perseguire specifici obiettivi di riassetto urbanistico; essi sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- recupero e riqualificazione urbanistica del nucelo antico attraverso interventi che consentano, da una parte, l'utilizzazione degli edifici secondo standards abitativi moderni e funzionali e, dall'altra, il ripristino delle caratteristiche tipologiche tipiche delle tradizioni insediative locali;
- aumento e diversificazione dell'offerta di aree per gli interventi artigianali e commerciali, promuovendo una contestuale migliore organizzazione dell'impianto urbanistico;
- razionalizzazione e rafforzamento della dotazione di servizi;
- recupero, valorizzazione e difesa dell'ambiente agricolo e naturale con particolare riferimento delle zone di notevole valenza paesaggistica e ambientale.

Sulla base delle indagini effettuate sul patrimonio edificato esistente sono stati evidenziati gli elementi di tipo territoriale ed ambientale maggiormente significativi in modo da ottenere un'analisi puntuale delle caratteristiche del comune

3 CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante generale si articola nei seguenti oggetti:

3.1. Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
3.2. Modifica fascia di rispetto pozzo idropotabile e individuazione area IT.6
3.3. Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.1 in area residenziale satura RS.8 e suo ampliamento
3.4. Modifica perimetrazione area residenziale di completamento RC.7
3.5. Eliminazione aree di salvaguardia ambientale AS e creazione bacini di tutela visiva
3.6. Creazione area residenziale di completamento RC.9
3.7. Ampliamento e riordino area mista di riordino e trasformazione MT.5
3.8. Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.6 in area residenziale satura RS.4 e suo ampliamento
3.9. Creazione area mista di trasformazione e riordino MT.8.1, MT.8.2 e relative aree per attrezzature e servizi pubblici S.22, S.23 e S.24
3.10. Creazione annucleamento rurale AR.1
3.11. Revisione degli interventi ammessi nel Nucleo Antico NA
~~3.12. Creazione area residenziale di completamento RC.10~~
3.13. Ampliamento dell'area per Attrezzature e Servizi Pubblici S.15
3.14. Riconoscimento di area produttiva esistente agricola PE.9-AGR
3.15. Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.2 in area residenziale satura RS.5 e RS.6 e modesto ampliamento
3.16. Creazione area per campeggi C.1
3.17. Eliminazione S.U.E. area ex Mulino
3.18. Eliminazione Vincoli architettonici
3.19. Trasformazione di parte di area agricola mista AM.2 e parte di area agricola in area mista di trasformazione e riordino MT.9
3.20. Riorganizzazione piloni votivi e cappelle
3.21. ~~Ampliamento~~ Rimodulazione area residenziale di completamento RC.8
3.22. ~~Creazione di area soggetta a S.U.E.~~ Trasformazione di parte di area produttiva PE.1 in parte in area per servizi S.26 ed in parte in area agricola
3.23. Correzione di errore materiale area produttiva di nuovo impianto PN.1
3.24. Trasformazione di area produttiva esistente PE.2 in parte in area per la viabilità, in parte in area mista di trasformazione e riordino MT.10 ed in parte in area residenziale di completamento RC.7
3.25. Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.6
3.26. Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.7
3.27. Adeguamento fascia di rispetto cimiteriale e ampliamento S.3
3.28. Ampliamento area mista di riordino e trasformazione MT.6
3.29. Trasformazione di parte di area produttiva esistente PE.1 in area turistica ricettiva TR.1 e stralcio di parte di area produttiva esistente PE.1
3.30. Creazione di aree per la viabilità
3.31. Recepimento area a vincolo paesaggistico del PTC2
3.32. Creazione di percorsi ciclabili
3.33. Riconoscimento del SIC Peschiere e laghi di Pralormo
3.34. Ridefinizione elettrodotti e relative fasce di rispetto
3.35. Trasformazione di parte di area mista di trasformazione e riordino MT.2 e di area per attrezzature ed aree private di interesse generale AP.5 in area per attrezzature e servizi pubblici S.21
3.36. Eliminazione perimetro nucleo abitato
3.37. Ampliamento area per attrezzature e servizi pubblici S.13
3.38. Eliminazione vincoli a verde privato
3.39. Creazione tutela per viabilità pedonale storica

3.40. Ampliamento area produttiva esistente PE.3
3.41. Creazione area agricola mista AM.6
3.42. Ampliamento area agricola mista AM.3
3.43. Trasformazione di parte di area agricola mista AM.1 in area residenziale satura RS.7
3.44. Creazione di area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.9
3.45. Creazione di area per attrezzature e ~~servizi pubblici S.25~~ impianti tecnologici IT.5
3.46. Adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio
3.47. Adeguamento dei criteri commerciali

Nei successivi paragrafi si espongono dettagliatamente i suddetti oggetti di variante.

3.1 Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

La Regione Piemonte, con D.C.R. 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836 "Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 1 al Bollettino Ufficiale n. 42 del 19/10/2017, ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e sulla base dei contenuti dell'accordo previsto dall'articolo 143 comma 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, stipulato tra il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo e il Presidente della Giunta regionale in data 14 marzo 2017, **il Piano Paesaggistico Regionale**.

Il suddetto PPR, ai sensi dell'articolo 144, comma 2 del D. lgs. 42/2004, è divenuto efficace il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte, per cui è efficace dal 20/10/2017.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D. lgs. 42/2004 e, come specificato nell'articolo 2, comma 4 delle norme di attuazione del PPR, a far data dal **20/10/2017 le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici** e, per gli effetti di cui all'articolo 8, comma 4 della l.r. 56/1977, tali disposizioni sono contenute all'interno del PPR, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Inoltre il comma 2, art. 46 del PPR recita "*Le province, la città metropolitana, **i comuni** o le loro forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica, e gli enti gestori delle aree naturali protette **conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale entro ventiquattro mesi dall'approvazione del Ppr**, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice. L'adeguamento avviene in modo coordinato tra gli enti locali ai diversi livelli; qualora ciò non sia possibile, ciascun ente adegua i propri strumenti alle disposizioni del Ppr autonomamente, mettendo a disposizione dell'ente sovraordinato o sottordinato le informazioni di cui dispone; i piani provinciali o della città metropolitana in sede di adeguamento riconoscono i contenuti degli strumenti urbanistici già adeguati al Ppr. La Regione assicura il coordinamento tra le procedure di adeguamento ai vari livelli istituzionali, anche sulla base delle risultanze delle istruttorie in corso relative ai medesimi ambiti territoriali."*

Con la presente variante generale il comune di Pralormo procede all'adeguamento dello strumento urbanistico al suddetto Ppr.

La formazione del Ppr è stata avviata congiuntamente, e in piena coerenza, con il nuovo Piano territoriale regionale, giunto ad approvazione nel 2011.

Il coordinamento dei due strumenti è avvenuto attraverso la definizione di un sistema di strategie e obiettivi generali comuni; il processo di valutazione ambientale strategica, condotto in modo complementare sotto il profilo metodologico, ha garantito la correlazione tra tali obiettivi e la connessione tra i sistemi normativi dei due strumenti.

Le finalità di entrambi i Piani si strutturano quindi secondo cinque strategie:

- strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, tesa a sostenere l'integrazione tra la valorizzazione del patrimonio ambientale e storico-culturale e le attività imprenditoriali a essa connesse;
- strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica, indirizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica, perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;

- strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica, finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord -ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione europea;
- strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva, che individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale;
- strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali, che coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Da tali strategie discendono 26 obiettivi generali che sono poi articolati in 62 obiettivi specifici.

La Tavola P1 "Quadro strutturale" è la prima risposta all'esigenza di fondare un apparato informativo e interpretativo degli aspetti territoriali e paesaggistici, riassumendo in un quadro di insieme i fattori idrogeomorfologici, naturalistici e storici della regione, ritenuti strutturali per la funzionalità dell'ecosistema e per la continuità nel tempo del patrimonio storico-culturale, fondato sulle tracce del passato e sulla progressiva strutturazione dell'assetto insediativo. Quindi nella carta sono sottolineati particolarmente i luoghi in cui si è accumulata la memoria identitaria, quasi ovunque collimanti con i fattori e le relazioni emergenti del paesaggio percepito, di ulteriore importanza perché su di essi si fonda anche la riconoscibilità e la notorietà delle diverse parti del territorio. La figura che segue, estratta appunto dalla Tavola P1 del Ppr, mostra la collocazione del comune di Pralormo nel quadro strutturale piemontese.

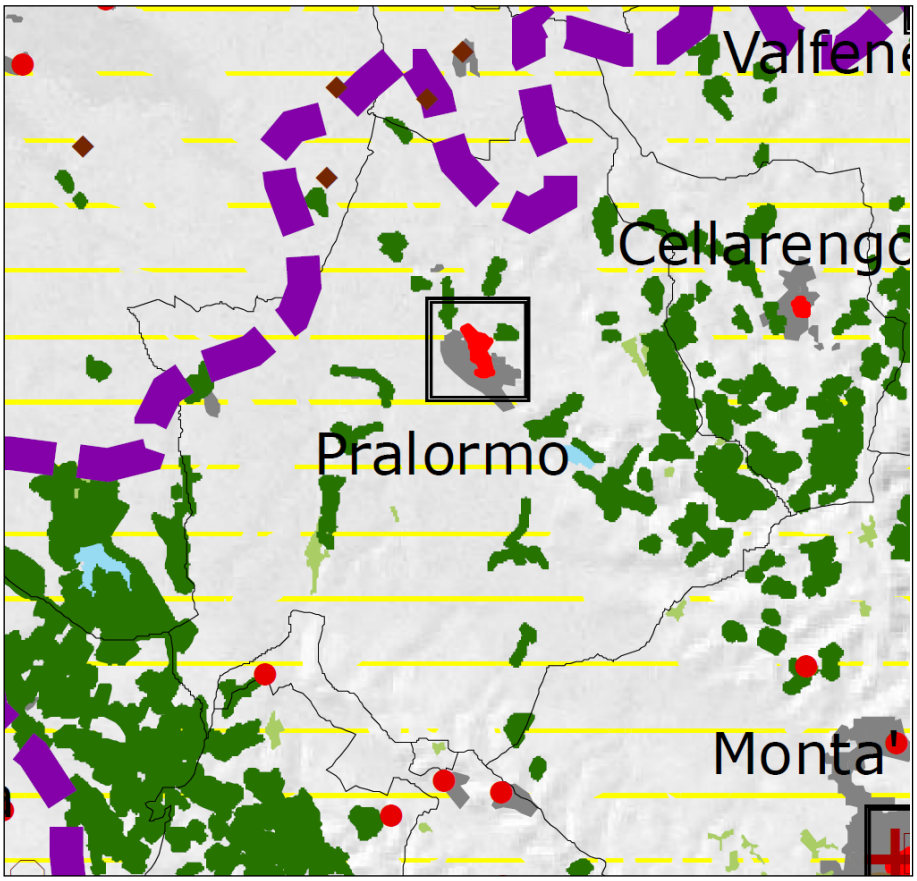


Figura 4 – Ppr, Estratto Tav. P1 – Quadro strutturale

Dall'inquadramento strutturale emergono parti di territorio che, agli effetti delle relazioni paesaggistiche fondamentali, sono strutturati unitariamente, in dipendenza da una forte matrice geomorfologica, come accade in montagna, o da una dominante strutturazione storica dell'insediamento rurale (come si registra in collina e in parte della pianura) o urbano (come si verifica lungo la fascia pedemontana e pedecollinare).

Questa articolazione del paesaggio regionale implicita nella strutturazione complessiva facilita una

ripartizione del sistema regionale in ambiti significativi in relazione alla ricorsività e all'unitarietà delle matrici ambientali e culturali emerse. Questo processo di individuazione e di riconoscimento, concorre, come integrazione della interpretazione strutturale, alla definizione degli aspetti connotanti il territorio e le sue "caratteristiche di valore", importanti per il Ppr ed esplicitamente richieste dal Codice. Questo infatti (art. 135) stabilisce che *"i piani paesaggistici, con riferimento al territorio considerato, ne riconoscono gli aspetti e i caratteri peculiari, nonché le caratteristiche paesaggistiche, e ne delimitano i relativi ambiti"*, definendo per ciascuno di essi specifiche previsioni e prescrizioni. Si tratta quindi di un passaggio fondamentale del Codice, che collega esplicitamente la fase ricognitiva e valutativa alle scelte di piano. Esso riscontra, seppure con diversa terminologia, quanto previsto dalla CEP (art. 6C) in ordine alla "identificazione e valutazione" dei paesaggi distintamente considerati.

Dalle suddette considerazioni è scaturita la possibilità e l'opportunità, indicata anche dal Codice, di articolare il territorio regionale in "ambiti di paesaggio" diversamente caratterizzati e diversamente gestibili e tutelabili.

Ne risultano 76 ambiti di paesaggio, la cui delimitazione si basa:

- sulla evidenza degli aspetti geomorfologici;
- sulla presenza di ecosistemi naturali;
- sulla presenza di sistemi insediativi storici coerenti;
- sulla diffusione consolidata di modelli colturali e culturali.

La Tavola P3 "Ambiti e unità di paesaggio" riporta la suddivisione del territorio regionale nei 76 ambiti e nelle 535 unità di paesaggio, articolate in 9 tipologie in relazione alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative dei caratteri paesaggistici prevalenti.

Le figure che seguono (estratte dalla Tavola P3) mostrano la collocazione del comune di Pralormo, quasi interamente ricompreso nell'ambito 66 – Chierese e altopiano di Poirino, unità di paesaggio 6607, 6608, 6609.

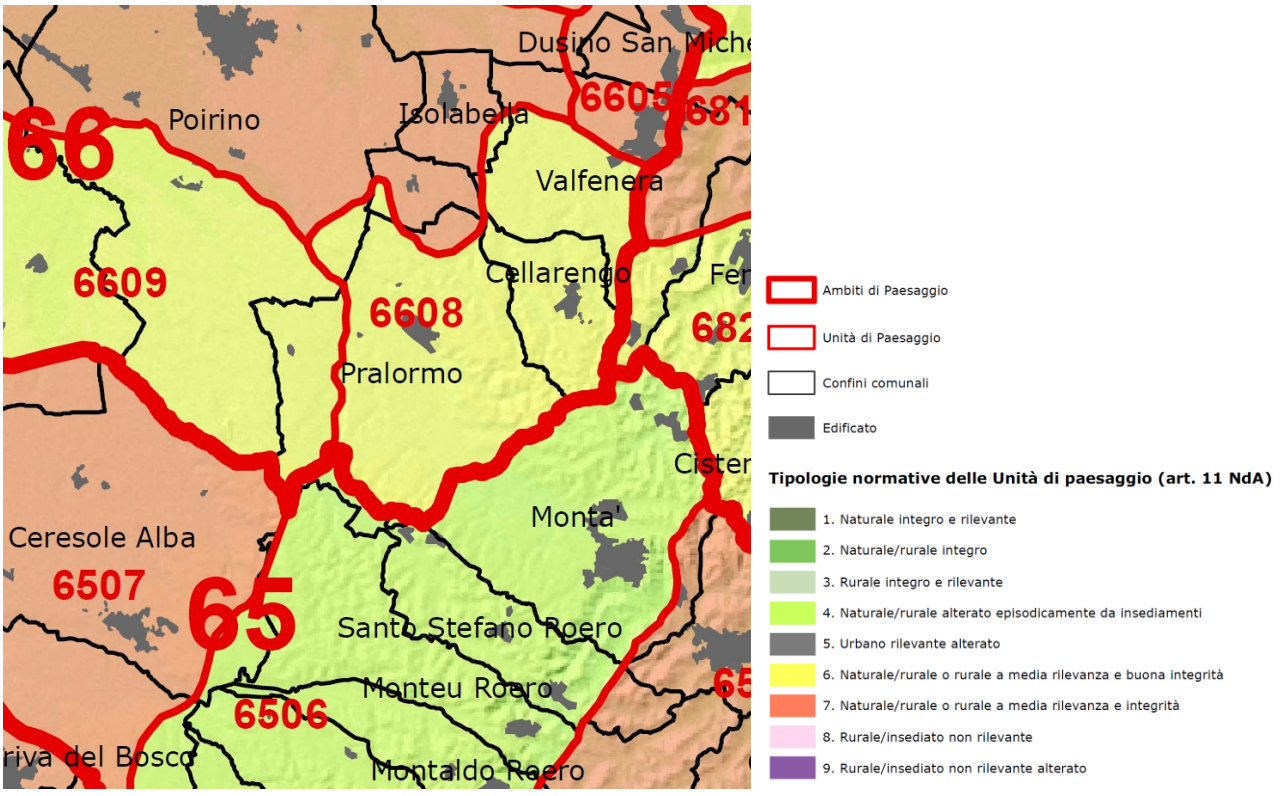


Figura 5 – Ppr, estratto Tav. P3 – Ambiti e unità di paesaggio

Il Ppr, in conformità con l'articolo 135 del Codice, nell'Allegato B delle Norme di Attuazione definisce per ciascun ambito di paesaggio gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali e dei siti inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco; le previsioni di cui all'Allegato B sono da intendersi quali indirizzi, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, per la

formazione degli strumenti di pianificazione settoriale e territoriale di livello provinciale e locale.

In coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B, il Ppr per ogni ambito individua azioni finalizzate:

a. alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie, anche in ragione delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di recupero dei valori paesaggistici;
b. alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche;
c. al recupero e alla riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate;
d. alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio in funzione della loro compatibilità con gli obiettivi stessi, assicurando al contempo il minor consumo del territorio.

Le suddette azioni sono da perseguire mediante la specificazione, negli strumenti urbanistici, dei criteri e la disciplina degli interventi di recupero delle architetture tradizionali e le modalità per l'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico, precisando i tipi di intervento e individuando gli edifici e i contesti territoriali interessati.

Le previsioni per gli ambiti di paesaggio sono integrate da quelle relative alle unità di paesaggio (Up) che articolano ciascun ambito. Le Up costituiscono sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive) fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Nel caso particolare del comune di Pralormo, l'ambito 66 è caratterizzato dagli obiettivi specifici di qualità paesaggistica e relative linee di azione riportate nella tabella seguente; ad essa segue tabella che fornisce, per ogni linea di azione, specifico riscontro del PRGC.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica, nonché tutti gli elementi di analisi degli elaborati grafici relativi all'adeguamento al Ppr, sono specificamente normati agli artt. 11, 11bis e 12bis delle N.T.A.

AMBITO 66 – CHIERESE E ALTOPIANO DI POIRINO

Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Valorizzazione del territorio della valle dei Savi.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino delle superfici prative.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. **1.5.1.** Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. **1.6.1.** Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi; protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali riconoscibili o consolidati.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento della crescita arteriale verso Nord di Pralormo, con densificazione del tessuto urbano e gerarchizzazione dei percorsi; contenimento e consolidamento dell'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese; consolidamento e densificazione dell'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino.
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.3. Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ricostruzione delle fasce boscate o prative di contorno agli specchi d'acqua e alle zone umide minori; miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lineari lungo i corsi d'acqua.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Conservazione delle interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri e della continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti.
1.9.2. Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti.	Tutela della percezione degli insediamenti ex produttivi del tessile di Chieri.
4.3.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero.

(OBIETTIVI) LINEE DI AZIONE	RISCONTRO NEL PRGC
(1.1.4) Valorizzazione del territorio della Valle dei Savi	Il territorio della Valle dei Savi non interessa il comune di Pralormo. Tuttavia è argomento della presente Variante (Intervento 3.31) il riconoscimento dell' "Area di pregio paesaggistico - Altopiano di Pralormo", valorizzata e tutelata dall'art. 11 delle N.T.A.
(1.2.3) Ripristino delle superfici prative	L'art. 11quater delle N.T.A. prevede, tre le misure di compensazione ambientale, la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi e aree umide.
(1.3.3) (1.5.1) (1.6.1) Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi; protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali riconoscibili o consolidati.	Al fine di favorire il recupero ed il riuso dei sistemi insediativi rurali della pianura, sono stati previsti gli interventi 3.41 e 3.42 che prevedono la creazione o l'ampliamento di aree agricole miste su territori precedentemente classificati come agricoli. La normativa delle aree AM favorisce infatti il recupero dei fabbricati presenti nelle suddette aree che allo stato attuale sarebbe difficilmente attuabile. È inoltre prevista la creazione dell'area AP.9 di cui all'intervento 3.44 che, sebbene ubicato non in pianura, è comunque mirata al recupero di fabbricati rurali. Al fine di valorizzare gli assetti insediativi che legano il concentrico con gli altri nuclei residenziali del comune, è prevista la creazione di percorsi ciclabili (Intervento 3.32) E' stato approfondito l'assetto insediativo del nucleo antico con le schedature presenti ai paragrafi 3.18 e 7.3.2
(1.5.2) Contenimento della crescita arteriale verso Nord di Pralormo, con densificazione del tessuto urbano e gerarchizzazione dei percorsi; contenimento e consolidamento dell'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese; consolidamento e densificazione dell'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino.	La Variante non prevede nuove aree di possibili edificazioni lungo la S.R. 29 a nord del comune, eccezione fatta per l'intervento 3.24 che riorganizza un'area interclusa tra lotti edificati. Le altre linee di azione del Ppr sono relative ad altri comuni.
(1.6.3) Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.	Le N.T.A. sono state implementate in vari punti al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (artt. 11quater, 29ter, 30.7, 30.11). Relativamente alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale, è stato implementato l'art. 29 delle N.T.A. La valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica è stata perseguita attraverso la creazione dell'annucleamento rurale AR.1 di cui all'intervento 3.10. E' inoltre rispettato il limite imposto dal Ptr sul consumo di suolo (vedi par. 9)
(1.7.1) Ricostruzione delle fasce boscate o prative	Tutele per la vegetazione ripariale sono state

di contorno agli specchi d'acqua e alle zone umide minori; miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lineari lungo i corsi d'acqua.	inserite all'art. 29 delle N.T.A. Tutele riguardo alle aree boscate sono state inserite all'art. 11 delle N.T.A.
(1.8.2) Conservazione delle interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri e della continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti.	Sebbene la linea di azione non interessi il territorio comunale di Pralormo, sono stati individuati (già segnalati dal Ppr approvato) alcuni varchi tra aree edificate, normate all'art. 11bis delle N.T.A.
(1.9.2) Tutela della percezione degli insediamenti ex produttivi del tessile di Chieri.	Sul comune di Pralormo non sono presenti aree degradate che necessitino di bonifica.
(4.3.1) Promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero.	Sul comune di Pralormo sono presenti alcune aree produttive già insediate; non vengono proposte nuove aree se non in ampliamento. Eventuali interventi edilizi nelle suddette aree sono soggetti alle mitigazioni di cui all'art. 30.7, lett. i).

Il giorno 11/04/2018 ed il 24/05/2018 si sono tenute, presso gli uffici della Regione Piemonte di Corso Bolzano 44 – Torino, rispettivamente la prima e la seconda seduta del tavolo tecnico preliminare per l'analisi delle tematiche riguardanti l'adeguamento del PRGC al Ppr.

In accordo con i funzionari della Regione Piemonte, si è stabilito che, relativamente all'adeguamento al Ppr, il PRGC deve contenere almeno i seguenti contenuti minimi:

- **Tavola dei beni paesaggistici**, redatta modificando, implementando ed adeguando alla scala di dettaglio la tavola P2 del Ppr approvato. Vengono forniti agli uffici della Regione Piemonte tutti gli shapefiles dei temi della Tavola P2 ritagliati sul confine comunale, con aggiunta nel database associato del campo "NOTE ADEG." al fine di identificare puntualmente le modifiche apportate al relativo shapefile originario;
- **Tavola delle componenti paesaggistiche**, redatta modificando, implementando ed adeguando alla scala di dettaglio la tavola P4 del Ppr approvato. Vengono forniti agli uffici della Regione Piemonte tutti gli shapefiles dei temi della Tavola P4 ritagliati sul confine comunale, con aggiunta nel database associato del campo "NOTE ADEG." al fine di identificare puntualmente le modifiche apportate al relativo shapefile originario;
- **Tavola della sensibilità visiva**, contenente l'analisi di visibilità condotta secondo i criteri esposti dalle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21 settembre 2015. Tale analisi permette di valutare le aree visibili entro un raggio di 5 km da uno o più punti di osservazione scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale in quanto reputati i punti belvedere più meritevoli del territorio comunale. In particolare si sono scelti i seguenti 8 punti belvedere:
    - Savoiarda, con ampia visuale sulla catena alpina;
    - Fiorentina, con vista su territorio con morfologia ondulata e peschiera;
    - Vignasse, con vista sulla porzione posteriore del Castello e sottostante peschiera;
    - Castello, con vista su facciata del Castello, sul concentrico e sulla vallata;
    - Palazzo Comunale, con vista sulla strada principale del concentrico, sulla Torre Campanaria del XIII secolo, e parziale vista sulla vallata;
    - Pozzi comunali, ubicata in fondovalle, con vista dal basso sull'intero concentrico;
    - Diga Lago della Spina, ubicato lungo la strada in sommità della diga del Lago della

Spina, con vista a 360° sul lago e sulla vallata sottostante;

- Madonna della Spina, con vista a 360° delle vallate e della catena alpina

Figura 6 – Foto da punto belvedere Savoiarda

Figura 7 - Foto da punto belvedere Fiorentina

Figura 8 – Foto da punto belvedere Vignasse

Figura 9 - Foto da punto belvedere Castello

Figura 10 - Foto da punto belvedere Palazzo Comunale

Figura 11 - Foto da punto belvedere Pozzi Comunali

Figura 12 – Foto da punto belvedere diga Lago della Spina

Figura 13 -– Foto da punto belvedere Madonna della Spina

- **Tavola di raffronto**, ottenuta sovrapponendo le previsioni di Piano da attuare ai temi delle tavole P2 e P4; le previsioni da attuare sono state ulteriormente suddivise in previsioni da attuare del P.R.G.C. vigente ed in previsioni della presente proposta di Variante. Al fine di facilitare la lettura della tavola, visto il grande contenuto di informazioni da sovrapporre, si è scelto di uniformare le campiture delle aree di Piano secondo il seguente schema:
    - aree residenziali, che comprendono le "Aree miste di trasformazione e riordino (MT)", le "Aree residenziali di completamento (RC)" e le "Aree residenziali di nuovo impianto (RN)";
    - aree produttive, comprendenti le "Aree produttive esistenti (PE)";
    - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature (S, C).

Nella seguente tabella si riportano, per le tavole dei beni e delle componenti paesaggistiche, tutti i temi presenti all'interno del territorio comunale nel Ppr approvato nella colonna di sinistra e le eventuali relative modifiche/implementazioni nella colonna di destra.

TAVOLA DEI BENI PAESAGGISTICI	
lett. b) art. 142 D. Lgs. 42/2004: area tutelata del Lago della Spina	~~E' fase di definizione l'impronta del pelo libero di progetto, coincidente con superficie demaniale, posto a quota 292,2 m s.l.m.~~ E' stata definita con esattezza l'impronta del pelo libero di progetto come da concessione demaniale, a seguito di giusto frazionamento al livello indicato dalla sentenza del Tribunale superiore della Acque Pubbliche del 19/09/2012, che definitivamente dichiarava demaniali tutti i terreni che,

	all'interno del lago, si trovano al di sotto della quota di 292,20 m s.l.m. Pertanto è stata ridefinita la linea di battigia sulla curva di livello coincidente a tale quota, ottenuta dal citato frazionamento ~~mediante estrazione delle curve di livello dal DTM.~~ Di conseguenza è stata modificata la fascia di tutela di 300 m, ottenuta tramite buffer della superficie demaniale.
lett. c) art. 142 D.Lgs. 42/2004: rio Secco, rio Rivetto, torrente Rioverde	
lett. c) art. 142 D.Lgs. 42/2004: rio Valgorera	Limitato tratto di corso d'acqua pubblico alla strada Antica di Valfenera che lo attraverso sotto C. Cartella
lett. g) art. 142 D.Lgs. 42/2004: terreni coperti da foreste e boschi	Utilizzata, senza apportare modifiche, la Carta forestale (edizione 2016)
lett. h) art. 142 D.Lgs. 42/2004: zone gravate da usi civici	Come risulta da ricerca e dichiarazione effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale, non presenti usi civici sul territorio comunale
TAVOLA DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE	
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico: Lago e bosco della Spina	Determinazione dell'area di interesse a partire da dato puntuale **Figura 14 – Lago e bosco della Spina**
Aree di elevato interesse agronomico	Non modificato. Non sono presenti sul territorio comunale vigneti o risaie DOP
Varchi tra aree edificate	Modificati alla scala di dettaglio
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: Castello di Pralormo e Lago della Spina	Invertita la descrizione tra il "Castello di Pralormo" e il "Lago della Spina" che non si riferivano all'elemento corretto. Leggermente spostato il Castello di Pralormo sull'edificio principale.

Figura 15 - Castello di Pralormo

Figura 16 - Lago della Spina

Torino e centri di I-II-III rango

In accordo con l'Amministrazione Comunale, il concentrico di Pralormo è stato suddiviso in zone omogenee di territorio a seconda dell'epoca di costruzione. Tale suddivisione è riportata nella figura seguente a titolo illustrativo. Non ha riscontri cartografici sulle tavole di Piano, né normativi.

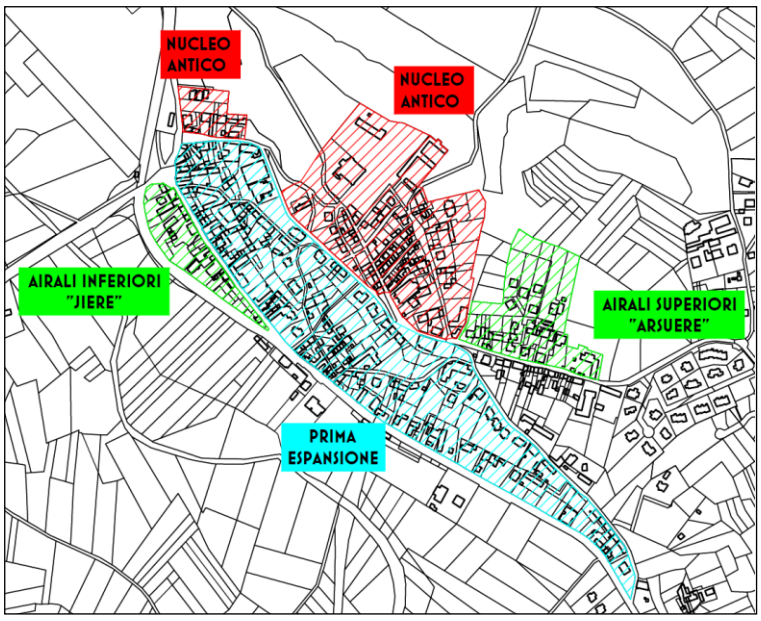


Figura 17 - Suddivisione del concentrico

Fulcri naturali: Bosco dei Cantarelli	Eliminata completamente la piccola porzione del Bosco dei Cantarelli in quanto propaggine di bosco appartenente ad altro comune. L'area indicata come ricadente nel comune di Pralormo è effettivamente un prato.
Luoghi ed elementi identitari	Creato il luogo identitario denominato "Pilone Votivo di San Donato" in quanto la sua immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale locale. Le prime notizie risalgono al 1662 quando viene citato come "antica parrocchiale", a testimonianza della presenza dell'antico nucleo abitato. L'attuale architettura risale al 1874, quando venne ricostruito l'edificio a spese del Comune dopo che nel 1872 venne demolita la costruzione originaria fatiscente. **Figura 18 - Pilone votivo di San Donato**
Poli della religiosità	Creato il polo "Santuario della Beata Vergine della Spina" in frazione Madonna della Spina. **Figura 19 - Santuario della Beata Vergine della Spina**
Presenza stratificata di sistemi irrigui	Creata la perimetrazione delle peschiere storiche che includono, oltre a quelle del SIC "Peschiere e Laghi di Pralormo", anche la Peschiera ubicata nei pressi del Castello di Pralormo.

	   Figura 20 – Peschiera storica del Castello nel 1962 (sopra) e nel 2011 (sotto).
Viabilità storica e patrimonio ferroviario: via Torino-Alba	Modesta modifica per adeguamento alla scala di dettaglio
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: SV2	Eliminata piccola porzione a sud-ovest. Riperimetrata ed estesa la porzione a est.
Relazioni visive tra insediamento e contesto: SC2	Nucleo di fondovalle "Berteri" presente unicamente nei comuni di Santo Stefano Roero e Monteu Roero
Relazioni visive tra insediamento e contesto: SC3	Eliminato areale denominato "Piana di Poirino". Inserito nuovo insediamento di crinale lungo l'edificato del crinale di Madonna della Spina
Zona fluviale allargata	Leggermente riperimetrata alla scala di dettaglio per congruenza con PRG adeguato al PAI
Zona fluviale interna	Per il rio Valgorera limitato tratto di corso d'acqua pubblico alla strada Antica di Valfenera che lo attraverso sotto C. Cartella
Belvedere (non presenti da Ppr)	Inseriti n. 8 punti belvedere in accordo con l'Amministrazione Comunale
Elementi di criticità puntuali	Inserita la criticità puntuale costituita dalla torre piezometrica

	ubicata nel nucleo antico e visibile dal belvedere "Pozzi comunali" (foto n. 11) **Figura 21 – Criticità puntuale della torre piezometrica**
Territori a prevalente copertura boscata	Utilizzata, senza apportare modifiche, la Carta forestale (edizione 2016)
Morfologie insediative	• Riclassificata in m.i.10 l'unica area m.i.13 presente sul territorio comunale (a sud-ovest) in quanto non presente edificazione • Riclassificati in m.i.10 4 nuclei classificati dal Ppr in m.i.6 in quanto di entità troppo modesta per essere considerate vere e proprie aree con dispersione insediativa (massimo 3-4 edifici per ogni nucleo) • Estesa m.i.6 a tutta la frazione Madonna della Spina • Trasformazione dell'area di proprietà Cauda Strade S.r.l. da m.i.7 a m.i.8 in quanto presenti depositi all'aperto • ~~Estesa m.i.4 a est del concentrico su territori classificati dal Ppr come m.i.10, quanto ritenuti la continuazione naturale del tessuto urbano principale piuttosto che nuclei a sé stanti.~~ • Riclassificato in m.i.8 il cimitero comunale in quanto esterno al centro abitato. • Riclassificata in m.i.11 la frazione Praccioni in quanto riconoscibile la connotazione di nucleo antico con presenza di chiesa campestre • Riclassificare la porzione del nucleo m.i. 7 a sud della SR 29 in loc. Scarrone in m.i. 6, data la presenza di un insediamento esclusivamente residenziale.

In occasione della prima seduta della Conferenza di copianificazione e valutazione, tenutasi in data 12/09/2018, per l'esame della documentazione costituente la proposta tecnica del progetto preliminare della variante generale al PRGC del comune di Pralormo, è stata richiesta la redazione dell'ALLEGATO A "Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte della variante urbanistica di adeguamento" di cui all'articolo 10 del Regolamento Regionale 4/R.

Tale allegato è sostanzialmente una tabella finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle norme del Ppr da parte della variante. Nella prima parte della tabella (A) sono riportate le prescrizioni specifiche contenute nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, relative agli eventuali beni paesaggistici ex articoli 136 e 157 del Codice presenti sul territorio comunale, che costituiscono previsioni immediatamente prevalenti sugli strumenti di pianificazione; nella seconda colonna si descrive come la variante rispetta le prescrizioni specifiche. La seconda parte della tabella (B) è relativa alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr stesso e disciplinate nelle Norme di attuazione a partire dall'articolo 13; riporta il titolo dell'articolo delle NdA e, al fine di favorire la conoscenza e la comprensione dei contenuti dello strumento regionale, i temi oggetto dell'articolo stesso rappresentati nella cartografia del Ppr; nella prima colonna sono riportate le previsioni normative da rispettare per garantire l'adeguamento al Ppr; non sono quindi riportate le previsioni che non attengono all'adeguamento del Prg al Ppr. La seconda colonna descrive, anche con l'eventuale ausilio di cartogrammi esplicativi, in che modo le norme e le previsioni della variante rispettino e diano attuazione ai contenuti del Ppr, riferendosi puntualmente alle norme e alle tavole del Prg.

La suddetta Tabella viene riportata nelle pagine seguenti.

A. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI
EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Prescrizioni specifiche	**Riscontro**
Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi *Elenchi* del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse, evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno, con sbancamenti e alterazione dei versanti collinari, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole (1). Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario circostante attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi; inoltre per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista (9). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4). Nel nuclei/centri storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle NdA (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei/centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'idonea integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Gli interventi riguardanti i comparti edilizi non residenziali devono privilegiare il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi; le eventuali nuove realizzazioni devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, in particolare in relazione ai valori paesaggistici del bene, alla morfologia naturale dei luoghi e ai caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse (19). Per evitare la formazione di edificazioni a nastro e per garantire la continuità paesaggistica, devono essere conservati i varchi liberi identificati nella Tav. P4 (16). Non è consentita l'apertura di nuovi siti di cava; gli interventi di coltivazione nelle aree di cava esistenti, anche in ampliamento, devono prevedere il recupero contestuale delle aree di coltivazione dismesse e di deposito inerti nonché delle infrastrutture di servizio privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (22). Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; inoltre la posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Eventuali interventi sulla viabilità storica e sugli spazi storici consolidati devono conservarne il tracciato e le componenti distintive, evitando modifiche dell'andamento altimetrico e delle sezioni stradali. Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico (21).	Il P.P.R. fa ricadere parte del: Territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi - Rif. Regionale B039 - Riferimento Ministeriale 10080 sul territorio di Pralormo. Essendo però il lembo di terra interessato da tale perimetrazione di fatto coincidente con il confine comunale adiacente il comune di Montà, tale vincolo è stato rimosso. Nessuna parte del territorio di Pralormo ricade all'interno del Territorio in oggetto, quindi è inutile una specifica normativa nelle N.T.A.

B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLE VARIANTI

Articolo 13. Aree di montagna

Non sono presenti sul territorio comunale

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- *sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);*
- *zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguarda agli aspetti paesaggistici);*
- *zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").*

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi comma 7 *Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:* a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	Riscontro agli indirizzi sono presenti agli artt. 11, 11 quater e 29.
Direttive *comma 8* *All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:* a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino; b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in	A tal riguardo: lett. c) art. 142 D.Lgs. 42/2004 / rio Secco, rio Rivetto, torrente Rioverde: nessuna modifica apportata. lett. c) art. 142 D.Lgs. 42/2004 / rio Valgorera: Limitato tratto di corso d'acqua pubblico alla strada Antica di Valfenera che lo attraverso sotto C. Cartella Zona fluviale allargata: leggermente riperimetrata alla scala di dettaglio per congruenza con PRG adeguato al PAI Zona fluviale interna: per il rio Valgorera limitato tratto di corso d'acqua pubblico alla strada Antica di Valfenera che lo attraverso sotto C. Cartella

caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42. *comma 9* *In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr.* *comma 10* *Nell'ambito dell'adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso.*	
Prescrizioni comma 11 *All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:* a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	Riscontro alle prescrizioni sono presenti agli artt. 11, 11quater e 29.
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2). *Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).* **SIC IT1110051 – Peschiere e laghi di Pralormo**	
Indirizzi *comma 6* Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:	Le misure di tutela per il SIC sono contenute all'interno della D.G.R. n. 29-3572 del 04/07/2016: le N.T.A. richiamano il rispetto di tale D.G.R. all'art. 11

a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;
b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;
c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;
d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;
e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;
g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.

Direttive

comma 7

Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino ~~e~~ per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:

a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;
b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;
c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.

comma 8

In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano alla scala di dettaglio dello strumento urbanistico comunale la delimitazione e rappresentazione dei laghi di cui al comma 1 e dei territori contermini (compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia), individuati dal Ppr ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b. del Codice, in base ai Criteri di cui all'Allegato C alle presenti norme; i comuni dovranno altresì rappresentare i laghi di cava con le relative

fasce di tutela, come definiti al comma 2, ancorché non riportati nella cartografia del Ppr. La Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr.	
Prescrizioni *comma 9* Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica. *comma 10* Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	All'interno delle N.T.A. sono stati inseriti all'interno dei seguenti articoli adeguate prescrizioni riguardanti nello specifico le Peschiere e laghi di Pralormo: Art. 11 – Ambiti soggetti a particolare disciplina. Art. 11bis – Tutela delle componenti paesaggistiche. Lett. B) art 142 D.Lgs 42/2004. Area tutelata del lago della Spina: ~~è in fase di definizione l'impronta del pelo libero di progetto, coincidente con superficie demaniale, posto a quota 292,2 m s.l.m.~~ E' stata definita con esattezza l'impronta del pelo libero di progetto come da concessione demaniale. Pertanto è stata ridefinita la linea di battigia sulla curva di livello coincidente a tale quota, ottenuta mediante estrazione delle curve di livello dal DTM. Di conseguenza è stata modificata la fascia di tutela di 300 m, ottenuta tramite buffer della superficie demaniale.
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative). Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.	
Indirizzi *comma 5* Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti: a. di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite umane; b. di protezione generale; c. naturalistica; d. di fruizione-turistico-ricreativa; e. produttiva. *comma 6* Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;	Riscontro agli indirizzi è presente all'art. 11

f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. *comma 7* Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	
Direttive *comma 8* Nei territori di cui al comma 1 i piani locali: a. identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale; b. individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa. *comma 9* La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009. *comma 10* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla l.r. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.	Nella Tavola dei Beni Paesaggistici i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004 sono stati modificati con i boschi estrapolati dalla Carta Forestale 2016. Nella Tavola delle Componenti Paesaggistiche i territori a prevalente copertura boscata sono stati modificati con i boschi estrapolati dalla Carta Forestale 2016. Non sono state apportate modifiche alla Carta Forestale. All'interno delle N.T.A., all'art. 11, viene inserito un apposito comma di tutela per tali aree.
Prescrizioni *comma 11* I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. *comma 12* Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto	Il P.R.G. vigente disciplina già le aree boscate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 all'art. 11 delle N.T.A. Non sono presenti boschi che fanno parte della Rete Natura 2000.

anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

comma 13
Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Articolo 17.Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).

Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.

Indirizzi

comma 5
I piani locali, sulla base delle indicazioni sintetiche della Tavola P1 e della documentazione esistente e disponibile nelle banche dati regionali, precisano e delimitano le morene e gli orli di terrazzo, disciplinando gli interventi in essi ammissibili; per quanto attiene le conoidi alluvionali, i comuni fanno riferimento alle perimetrazioni già esistenti e disponibili sui propri strumenti urbanistici o su piani sovraordinati.

Direttive

comma 6
I piani locali individuano eventuali ulteriori elementi di interesse geomorfologico e naturalistico, di cui al comma 1, applicando i seguenti criteri di selezione:

a. rarità nel contesto geomorfologico e naturalistico regionale;
b. chiara distinguibilità dai territori circostanti per posizione nel paesaggio, relazioni con gli altri elementi morfologici, tipo di copertura vegetale, emergenza percepibile degli elementi;
c. ruolo svolto o potenziale nella rete ecologica di cui all'articolo 42.

In particolare l'elenco dei geositi e delle singolarità geologiche è precisato, localizzato ed arricchito con una selezione che applichi i seguenti criteri:

I. rarità, integrità, rappresentatività;
II. dimensioni ed estensione;
III. motivi d'interesse oltre a quello scientifico didattico;
IV. presenza di biotopi;
V. valore scenico o paesaggistico;
VI. ruolo nella storia del territorio.

Tali individuazioni sono formulate anche sulla base di dati predisposti e resi disponibili dalla Regione a seguito di studi di carattere settoriale, nonché con riferimento al censimento dei massi erratici di alto pregio paesaggistico, naturalistico e storico di cui alla l.r. 23/2010.

comma 7
Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:

a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;
b. promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti compatibilmente con le attenzioni di cui alla lettera a.

comma 8
Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4,

Il P.R.G. vigente disciplina già le aree e gli elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico all'art. 11bis - 2° comma delle N.T.A. La perimetrazione indica l'area umida costituita dal lago e dal bosco della Spina.
Si veda l'art. specifico per i dettagli puntuali.

Determinazione dell'area di interesse a partire da dato puntuale

Lago e bosco della Spina

a. (…) b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto; c. (…) *comma 9* Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.	

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Nella Tav. P5 sono rappresentati:

- *aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);*
- *aree contigue;*
- *SIC (tema areale che contiene 128 elementi);*
- *ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)*
- *zone naturali di salvaguardia;*
- *corridoi ecologici;*
- *ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.*

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.

Direttive *comma 6* Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.	All'interno delle N.T.A. si è tutelata la zona di SIC riguardante le peschiere e laghi di Pralormo, all'interno degli art. 11 e 11bis.
Prescrizioni *comma 7* Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso. *comma 8* Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.	

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav.P4 sono rappresentate:

- *praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);*
- *praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);*
- *aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).*

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
Indirizzi *comma 3* Oltre ai territori di cui al comma 1, gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale possono individuare le aree di interesse agronomico anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di territori ricadenti in III classe di capacità d'uso del suolo, qualora nel territorio di riferimento, i terreni in I classe siano assenti o inferiori al 10%. *comma 4* Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	Riscontro agli indirizzi sono forniti all'art. 11bis delle N.T.A.
Direttive *comma 5* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i piani locali, anche in relazione a quanto contenuto al comma 3, specificano alla scala di dettaglio le aree di interesse agronomico rappresentate nella Tavola P4. *comma 6* Eventuali modifiche dell'attribuzione della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto a quanto indicato nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte" devono avvenire nel rispetto delle indicazioni della DGR n. 88–13271 dell'8 febbraio 2010 "Approvazione dei Manuali Operativo e di campagna e della Scheda da utilizzare per la valutazione della Capacità d'uso dei suoli a scala aziendale". *comma 7* Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine, i piani settoriali e i piani locali: a. riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono inoltre perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazioni di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli appositi disciplinari; b. all'interno delle aree perimetrate di cui al punto a. individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo; c. incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi; d. promuovono gli aspetti colturali e storico-tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali.	Nella Tavola delle Componenti Paesaggistiche non sono state effettuate modifiche all'attribuzione della capacità d'uso dei suoli, né sono stati inseriti territori ricadenti in Classe III. Non sono presenti sul territorio comunale vigneti o risaie DOP ~~quindi non vengono apportate modifiche.~~ La rappresentazione delle aree di elevato interesse agronomico è stata tuttavia modificata in relazione alla specificazione delle morfologie insediative effettuata, rimuovendo l'aggettivazione nel caso di aree che sono state riconosciute come prevalentemente edificate e, viceversa, assegnando l'aggettivazione a quelle ricondotte a morfologia agricola, se ricadenti in prima o seconda classe di capacità d'uso del suolo.

comma 8 Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio. *comma 9* Nelle aree di interesse agronomico, fermo restando quanto specificato al comma 7, lettera b., la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.	
Articolo 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico culturale	
Le componenti storico culturali sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 22 al 29	
Indirizzi *comma 3* I piani locali, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale, precisano e disciplinano d'intesa con la Regione e il Ministero gli elementi riconosciuti nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e individuano, anche in aggiunta a quanto definito dal Ppr, le permanenze materiali e i singoli complessi e manufatti caratterizzanti i sistemi storico-territoriali, i caratteri costruttivi e gli altri aspetti specifici che connotano il patrimonio edilizio e urbanistico anche in base a specifiche tecnologie e tradizioni costruttive. *comma 4* I piani territoriali provinciali e i piani locali riconoscono le componenti storico-culturali, valutandone le condizioni e la rilevanza, tenendo conto: a. del patrimonio conoscitivo storico-territoriale raccolto dal Ministero e dalla Regione; b. degli aspetti rilevati nelle carte IGM 1881 – 1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; c. di coeve fonti cartografiche storiche, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli insediamenti rurali; d. dello stato dei luoghi, da documentare con particolare riferimento ai casi di scomparsa, erosione o degrado delle preesistenze segnalate nelle carte storiche, ove ciò comporti la perdita di significativa testimonianza storico-culturale; e. delle fonti documentarie locali, con particolare riferimento al patrimonio informativo e progettuale disponibile (carte storiche, catasti, progetti); f. del ruolo delle componenti e dei contesti, esaminati rispetto agli obiettivi di tutela e di valorizzazione del Ppr.	Le ricadute normative delle componenti storico-culturali sono analizzate nello specifico per ogni singola componente negli artt. dal 22 al 29 del Ppr.
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: *- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);* *- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);* - rete ferroviaria storica (tema lineare).	

Indirizzi *comma 2* Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	Riscontro agli indirizzi è fornito all'art. 11bis delle N.T.A.
Direttive *comma 3* I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti: a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche; b. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare: I. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.); II. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere; III. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.); IV. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.); V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi; VI. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30; VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica. *comma 4* Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	Sul territorio comunale è presenta la rete viaria di età romana e medievale. E' stata eseguita una modesta modifica per adeguamento alla scala di dettaglio. ~~Alla pagina 37 delle N.T.A. nell'Art. 11bis, è stato fatto specifico riferimento alla predetta rete, in modo da tutelarla in caso di interventi sul sistema stesso.~~ Punto cardine l'utilizzo pedonale o comunque a bassa intensità di traffico, garantendone in questo modo la salvaguardia e il miglioramento.

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).

Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 24. Centri e nuclei storici

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- *Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);*
- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).

Direttive

comma 5

In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:

a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;

b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:

   I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;

   II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;

   III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;

   IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;

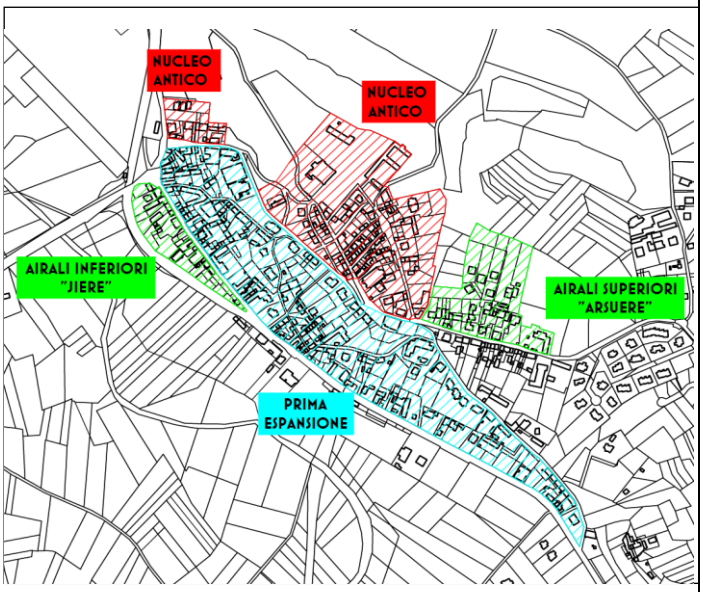
   V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;

c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:

   I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbiche e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);

   II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i coni visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;

In accordo con l'Amministrazione Comunale, il concentrico di Pralormo è stato suddiviso in zone omogenee di territorio a seconda dell'epoca di costruzione. Tale suddivisione è riportata nella figura seguente a titolo illustrativo. Non ha riscontri cartografici sulle tavole di Piano, ma sono state operate alcune integrazioni e modifiche alle N.T.A. solo riguardo al Nucleo Antico.



All'interno dell'Art. 30.1 è possibile trovare infatti la relativa scheda di zona "Nucleo Antico" che fornisce adeguate prescrizioni all'interno di tale perimetrazione.

Sulle altre zone non è stato necessario fornire ulteriori limitazioni, in quanto le NTA già regolamentano e tutelano in maniera sufficiente tutta questa parte di aggregato urbano come area Mista di Riordino e Trasformazione.

Il nucleo antico è stato schedato al paragrafo 7.3.2 della presente relazione.

III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere; IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della *corona di delitie*, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini; V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi; d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante: I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a: - evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica; - evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica; - evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale. II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);* *- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);* - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).	
Indirizzi *comma 3* I piani territoriali provinciali e i piani locali, anche sulla base degli studi di settore effettuati a livello regionale, approfondiscono e precisano le indicazioni di cui al comma 1, individuando altri eventuali elementi quali: a. castelli agricoli e grange medievali; b. sistemi di cascinali di pianura (case padronali con eventuali annessi); c. sistemi di nuclei rurali di collina o montagna; d. cascine o insediamenti rurali isolati con specifiche tipologie insediative o costruttive tradizionali; e. sistemi diffusi di permanenze edilizie del paesaggio agrario, quali complessi di case padronali con i relativi annessi;	Viene creata la perimetrazione delle peschiere storiche che includono, oltre a quelle del SIC "Peschiere e Laghi di Pralormo", anche la Peschiera ubicata nei pressi del Castello di Pralormo, in quanto non individuate nel P.P.R.

f. sistemi irrigui storici con i relativi canali principali, nonché corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico minore legato alle opere irrigue;

g. assetti vegetazionali, testimonianza residua di modalità colturali tradizionali quali filari di alberi, siepi, alteni, ecc.

Direttive

comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);

b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;

c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;

d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;

e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;

f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:

I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;

II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

III.

Peschiera storica del Castello nel 1962 (sopra) e nel 2011 (sotto).

Per promuovere la conservazione e la valorizzazione del territorio perimetrato dalle Peschiere e Laghi di Pralormo, si è creato apposito comma all'art. 11, ~~pag. 35~~.

Nello specifico, all'interno di tali perimetrazioni valgono le misure di tutela di cui all'Allegato G della D.G.R. n. 29-3572 del 04/07/2016.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);

-luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);

- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 28. Poli della religiosità

Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).

Direttive

comma 2

Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:

a. i piani territoriali provinciali definiscono l'intorno visivo dei poli nel quale evitare la localizzazione di attività a rischio d'incidente rilevante, nonché nuovi impianti per il trattamento rifiuti, nuove cave o attività per la lavorazione di inerti;

b. i piani locali:

I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;

II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;

III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.

Creato il polo "Santuario della Beata Vergine della Spina" in frazione Madonna della Spina.

All'interno dell'art. 11bis delle N.T.A. si è provveduto a regolamentare l'edificazione nell'intorno del polo della religiosità creato. In questa maniera, come indicato dalle direttive in particolare al punto b) del comma 2, definendo una distanza minima per la localizzazione di ogni edificazione la cui quota massima possa superare quella della pavimentazione stradale.

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);

- percorsi panoramici (tema lineare);

- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);

- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);

- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);

- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);

- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

Direttive

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;

In accordo con l'Amministrazione Comunale, vengono inseriti n. 8 punti belvedere.

Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: invertita la descrizione tra il "Castello di Pralormo" e il "Lago della Spina" che non si riferivano all'elemento corretto. Leggermente spostato il Castello di Pralormo sull'edificio principale.

b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;

c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;

d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

   I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;

   II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.

e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale*;* i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

Castello di Pralormo

Lago della Spina

Fulcri naturali: Bosco dei Cantarelli: eliminata completamente la piccola porzione del Bosco dei Cantarelli in quanto propaggine di bosco appartenente ad altro comune. L'area indicata come ricadente nel comune di Pralormo è effettivamente un prato.

Per valorizzare e tutelare gli assi prospettici e degli scorci panoramici nell'intorno del castello e dei bacini di tutela visiva, viene creato un apposito comma nell'art. 11 chiamato "Bacino di tutela visiva".

Riscontro agli indirizzi degli elementi di tutela è presente all'art. 11bis delle NTA.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);

- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);

- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);

- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);

- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);

- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Direttive

comma 2

I piani locali:

a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;

b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non

Riguardo gli SC2:

Nucleo di fondovalle "Berteri" presente unicamente nei comuni di Santo Stefano Roero e Monteu Roero

Riguardo gli SC3

Eliminato areale denominato "Piana di Poirino".

Inserito nuovo insediamento di crinale lungo l'edificato del crinale di Madonna della Spina

costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete; e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.	All'interno delle norme non esistono prescrizioni particolari per il territorio ricadente nell'area SC: più che una normativa puntuale, queste aree e insediamenti rurali sono serviti come indirizzi per delineare le scelte urbanistiche comunali.

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

Direttive *comma 4* I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri); b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	A riguardo delle zone SV2, viene Eliminata piccola porzione a sud-ovest. Riperimetrata ed estesa la porzione a est.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:
-Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
-Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
-Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
-Siti palafitticoli (Tav. P5).

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

TENIMENTI STORICI

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti).

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

USI CIVICI

Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

a. Il Ppr riconosce i luoghi e gli elementi identitari costituenti principale patrimonio b. storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di c. particolare valore simbolico nella percezione sociale locale, in quanto: d. connessi tradizionalmente a eventi o valori di tipo storico, devozionale, e. tradizionale e d'uso sociale dello spazio; f. connessi a una notorietà o fama turistica consolidata; g. evocati da rappresentazioni di interesse artistico.	Creato il luogo identitario denominato "Pilone Votivo di San Donato" in quanto la sua immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale locale. Le prime notizie risalgono al 1662 quando viene citato come "antica parrocchiale", a testimonianza della presenza dell'antico nucleo abitato. L'attuale architettura risale al 1874, quando venne ricostruito l'edificio a spese del Comune dopo che nel 1872 venne demolita la costruzione originaria fatiscente. Pilone votivo di San Donato

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologiche sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:

- *porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);*
- *varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);*
- *elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)*

Indirizzi *comma 4* Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;	Vengono modificati alla scala di dettaglio i varchi tra le aree edificate.

f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. *comma 5* I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	
Direttive *comma 6* I piani locali provvedono a: a. precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate dal Ppr in relazione alla scala di rappresentazione e alle analisi di dettaglio dei propri strumenti; la delimitazione è sottoposta alle previsioni dell'articolo 5, comma 4 delle presenti norme; b. rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. *comma 7* I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: a. *analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;* b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42. *comma 8* Al fine di promuovere la qualità paesaggistica dei sistemi insediativi costituiscono riferimento le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.	A tutela dei varchi, è stato inserito all'art. 11bis delle N.T.A. un apposito comma in modo da evitare ~~agevolare~~ la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative.

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)	
m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); *m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);* *m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)* **NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE**	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).	
Indirizzi *comma 3* I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	
Direttive *comma 4* *I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:* a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli; b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche; c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate; d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete. *comma 5* *Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:* a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;	~~Estesa m.i.4 a est del concentrico su territori classificati dal Ppr come m.i.10, quanto ritenuti la continuazione naturale del tessuto urbano principale piuttosto che nuclei a sé stanti.~~

d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).
Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:
m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).
Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive *comma 3* I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. *comma 4* Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	L'area esistente in Madonna della Spina ha visto negli ultimi anni una evoluzione che l'ha portata a essere riconosciuta di fatto pienamente nella categoria m.i. 6: non solo il Santuario ma l'intera frazione ormai ricade nelle casistiche sopra citate per il riconoscimento tangibile dell'area. Per questo motivo, viene estesa a m.i.6 a tutta la frazione Madonna della Spina. Lungo la SR 29 in loc. Scarrone il Ppr identifica una morfologia insediativa m.i. 7 che identifica sia il nucleo di insediamenti produttivi-ricettivi a nord della SR 29, sia il nucleo di insediamenti residenziali a sud di essa. Con la presente Variante si intende propriamente riclassificare quest'ultimo in m.i. 6.

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); *Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territori.* *m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).* *Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)*	
Indirizzi *comma 3* Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità: a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati; c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole; d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.	
Direttive *comma 4* I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1. *comma 5* In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare: a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti; b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni. *comma 6* Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione. *comma 7* I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo. *comma 8* I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.	Sul territorio di Pralormo sono presenti solo aree m.i.8: l'attento studio dell'evoluzione infrastrutturale non ha portato alla formazione di nuove aree m.i.9, mentre visti gli insediamenti presenti, si è reputato corretto apportare le seguenti correzioni, inserendo le seguenti aree in m.i.8 Trasformazione dell'area di proprietà Cauda Strade S.r.l. da m.i.7 a m.i.8 in quanto presenti depositi all'aperto Riclassificato in m.i.8 il cimitero comunale in quanto esterno al centro abitato

Prescrizioni La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.	

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale , non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del Verbano).

Direttive *comma 4* I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2. *comma 5* Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. *(n.d.r.: include gli artt. 19, 20, 32, 33 relativamente ai tenimenti Mauriziani…)*	Nella redazione del piano e nell'aggiornamento delle N.T.A. si è cercato di disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica con i caratteri del contesto. Allo stesso modo, si è cercato di puntare sul recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro/pastorali: per attuare materialmente questi indirizzi, sono state fatte accurate indagini sul loco e a livello di planning urbano che hanno portato alla modifica e riclassificazione di determinate aree. L'evoluzione urbanistica nel corso di questi anni ha mutato il tessuto urbano e resto necessari quanto corretti i seguenti interventi: - Riclassificata in m.i.10 l'unica area m.i.13 presente sul territorio comunale (a sud-ovest) in quanto non presente edificazione - Riclassificati in m.i.10 4 nuclei classificati dal Ppr in m.i.6 in quanto di entità troppo modesta per essere considerate vere e proprie aree con dispersione insediativa (massimo 3-4 edifici per ogni nucleo) - Riclassificata in m.i.11 la frazione Praccioni in quanto riconoscibile la connotazione di nucleo antico con presenza di chiesa campestre

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);* *- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc.).*	
Indirizzi *comma 3* La Giunta regionale definisce specifici indirizzi e criteri per la riqualificazione delle aree caratterizzate da elementi critici di rilevanza sovralocale.	Inserita la criticità puntuale costituita dalla torre piezometrica ubicata nel nucleo antico e visibile dal belvedere "Pozzi comunali" ~~(foto n. 11)~~
Direttive *comma 4* I piani territoriali provinciali e i piani locali possono precisare e aggiornare le indicazioni del Ppr relative agli elementi di cui al comma 2, evidenziando i casi, anche potenziali, di interferenza visiva con i beni e le componenti di cui alle presenti norme. *comma 5* Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione. *comma 6* I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.	A seguito dell'individuazione della criticità puntuale, per assicurare la riqualificazione dell'area in maniera efficace è stato inserito l'ultimo comma dell'Art. 11bis in cui sono fornite indicazioni puntuali sulla mitigazione e rimodernamento dell'area su cui grava la torre piezometrica.
Art. 42.Rete di connessione paesaggistica	
Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-cullturale, la rete di fruizione.	
<u>Indirizzi</u> *comma 8* I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000. *comma 9*	Al riguardo delle connessioni paesaggistiche, il recepimento di quanto indicato nella tav. P5 del PPR non ha apportato significativi interventi nelle N.T.A. perché nei singoli punti precedenti, riguardanti le zone boscate piuttosto che i laghi / SIC e peschiere, si sono tutelati sia gli aspetti panoramici generali che i contesti specifici fluviali o le interconnessioni delle cinture verdi, in modo da salvaguardare il milieu urbano non antropizzato e, ove possibile, ricostruirlo.

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 10

In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5:

a. i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salvaguardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario;
b. le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, *greenway* e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica;
c. le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a tutela delle bealere, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5;
d. i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea spondale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casse di espansione esistenti.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Direttive

comma 12

I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale.

comma 13

I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi

puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale. *comma 14* La Rete costituisce riferimento per: a. le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione; b. le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazione di infrastrutture.	

3.2 Modifica fascia di rispetto pozzo idropotabile e individuazione area IT.6

Il pozzo idropotabile di cui al N.C.T. fg. 17 part. 261, individuato nella cartografia di Piano vigente come area IT.1 e relativa fascia di rispetto è stato dismesso con D.C.C. n. 37 in data 23/12/2014. L'attuale pozzo idropotabile è ubicato al fg. 28, part. 104-410: tale area è individuata quale area per attrezzature e impianti tecnologici IT.6 di superficie pari a 1.489 m^2; è stata pertanto eliminata la fascia di rispetto del pozzo dismesso ed inserite nella presente Proposta di Variante le aree di salvaguardia delimitate ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale del 11/12/2006 n. 15/R recante la "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano". Tali zone sono normate all'art. 10 - Fasce di rispetto per impianti tecnologici - lett. f) delle N.T.A.

Figura 22 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra) relativo al pozzo dismesso

Figura 23 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra) relativo al pozzo attivo

3.3 Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.1 in area residenziale satura RS.8 e suo ampliamento

Il vigente P.R.G.C. identifica, lungo strada Antica di Valfenera, l'area residenziale di completamento RC.1 di superficie territoriale 36.615 m^2.

Con la presente variante si intende trasformare la quasi totalità di tale comparto, per una superficie pari a 34.795 m^2, in area residenziale di completamento RS.8 e di ampliare quest'ultima su aree di pertinenza recintate attualmente ricomprese in area agricola per una superficie pari a 4.650 m^2.

In definitiva l'area residenziale di completamento RC.1 residua avrà una superficie pari a 1.820 m^2 con indice di edificabilità fondiaria pari a ~~0,5 m^3/m^2~~ 0,167 m^2/m^2, e quindi con ~~volumetria~~ superficie ammissibile pari a ~~910~~ 304 ~~m^3~~ m^2, mentre l'area residenziale satura RS.8 avrà una superficie pari a 36.615 m^2 - 1.820 m^2 + 4.650 m^2 = 39.445 m^2.

Figura 24 - Foto aerea (fonte Google Maps)

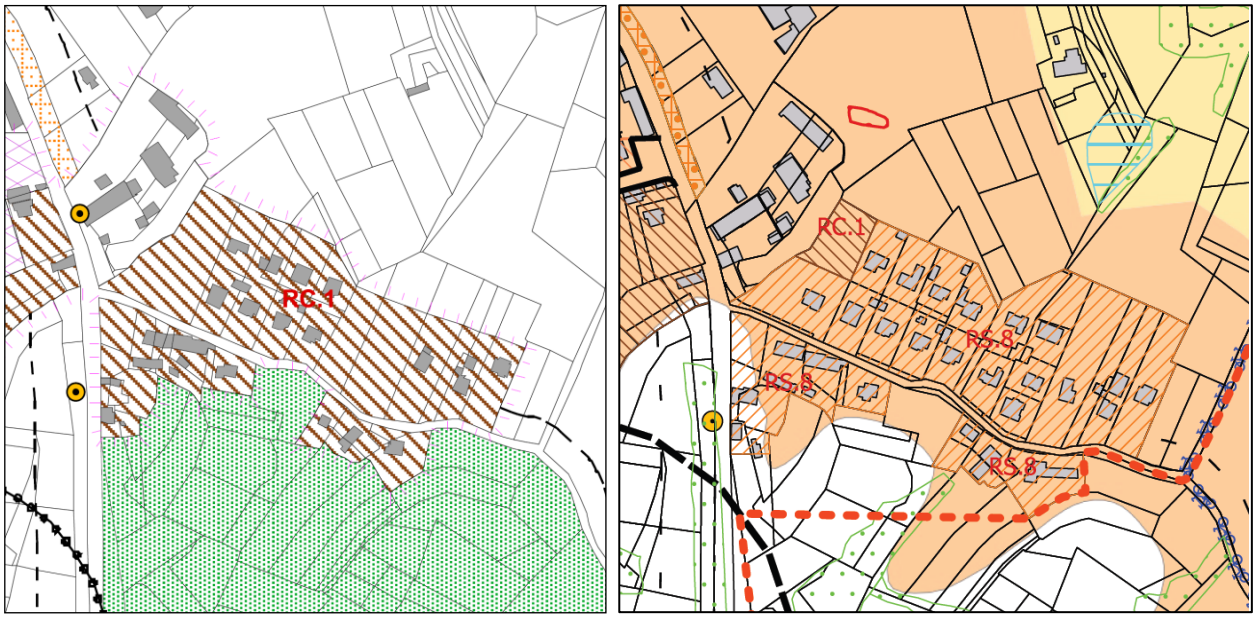


Figura 25 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.4 Modifica perimetrazione area residenziale di completamento RC.7

Il vigente P.R.G.C. identifica, lungo via Scarrone, l'area residenziale di completamento RC.7 di superficie territoriale 13.362 m^2.

Essendo una porzione di tale lotto in parte ricompresa in fascia di rispetto cimiteriale ed inoltre di difficile edificazione a causa dell'acclività, con la presente variante si intende stralciare una porzione di area RC.7 di superficie pari a ~~622~~ 667 m^2 che ritorna alla destinazione agricola, e di trasformare una porzione di area agricola di superficie pari a ~~622~~ 294 m^2 in area RC.7. ~~Tale intervento non comporta modifiche né dell'indice di edificabilità, né alla volumetria ammissibile.~~ La nuova superficie territoriale dell'intervento viene descritta al par. 3.24.

Figura 26 - Foto aerea (fonte Google Maps)

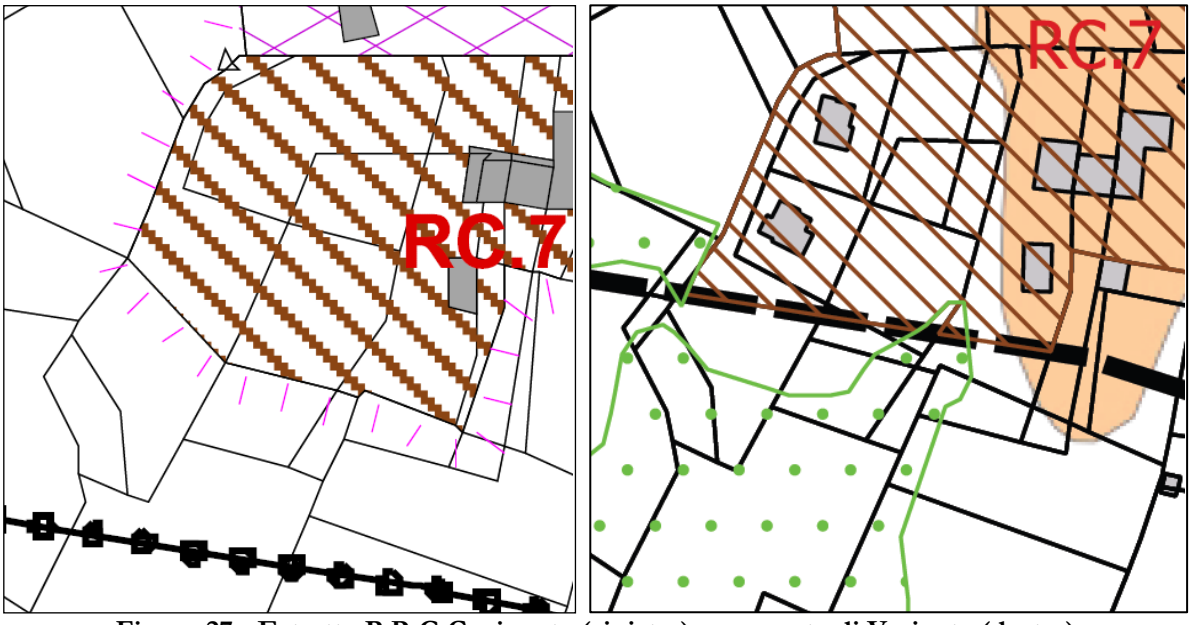


Figura 27 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.5 Eliminazione aree di salvaguardia ambientale AS e creazione bacini di tutela visiva

Il vigente P.R.G.C. classifica estese porzioni di territorio in area di salvaguardia ambientale. Considerando la natura assolutamente vincolante della relativa norma e che la maggior parte di esse è ubicata in zona di scarso interesse ambientale, con la presente variante si intende eliminare tutte le aree di salvaguardia ambientale dal territorio comunale. A seguito della rielaborazione degli elementi del Ppr, specifiche tutele sono invece introdotte dalla presente variante su specifiche aree del territorio.

In particolare, con la presente Variante si intende delimitare tre "bacini di tutela visiva" normati dall'art. 11 delle N.T.A., al fine di tutelare:

- il belvedere Vignasse, con panorama verso il retro del Castello e la relativa peschiera, ed il varco tra aree edificate individuato dal Ppr;
- il belvedere Madonna della Spina ed il Santuario (polo della religiosità);
- il Pilone Votivo di San Donato (luogo ed elemento identitario).

3.6 Creazione area residenziale di completamento RC.9

Lungo strada della Fiorentina è ubicato un terreno agricolo completamente intercluso tra lotti edificati e servito da tutte le urbanizzazioni.

Con la presente variante si intende creare l'area residenziale di completamento RC.9 di superficie pari a 4.304 m^2. L'attivazione dell'area avverrà tramite Strumento Urbanistico Esecutivo subordinato alla realizzazione di urbanizzazioni nell'adiacente spazio pubblico S.15.

In definitiva si intende trasformare una porzione di area agricola in area residenziale di completamento RC.9 per superficie pari a 4.304 m^2, con indice di edificabilità ~~0,5 m^3/m^2~~ 0,167 m^2/m^2 e pertanto con una ~~volumetria ammissibile~~ superficie edificabile pari ~~a 2.152 m^3~~ 719 m^2.

Figura 28 - Foto aerea (fonte Google Maps)

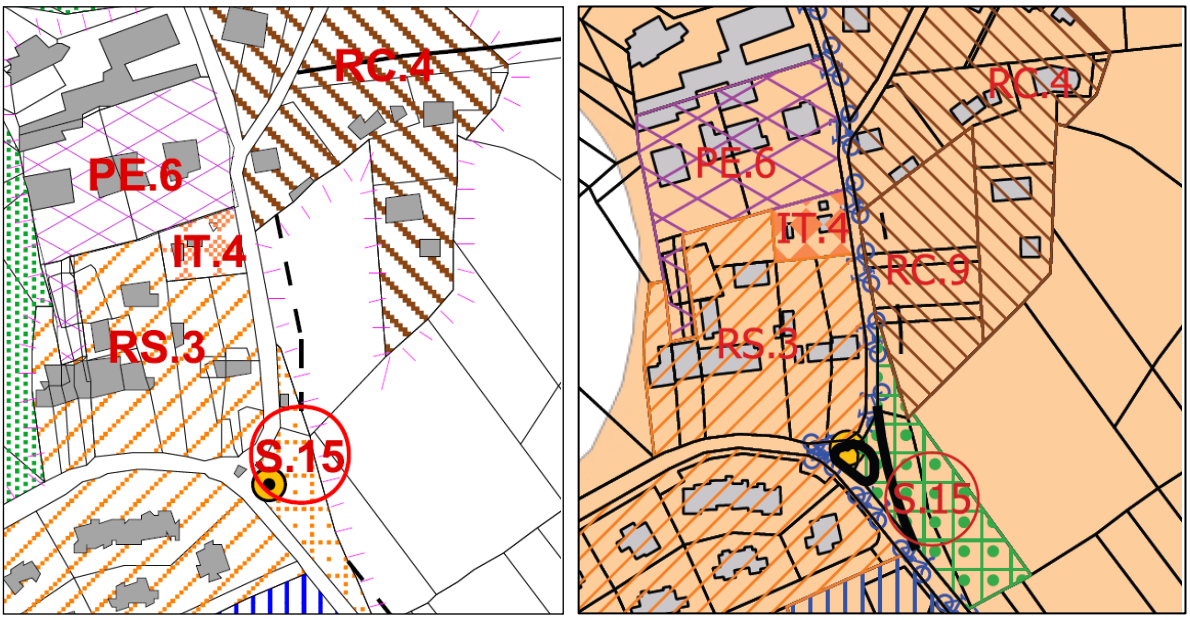


Figura 29 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.7 Ampliamento e riordino area mista di riordino e trasformazione MT.5

Lungo via Alba è ubicata l'area mista di riordino e trasformazione MT.5 di superficie pari a 5.202 m^2.

Con la presente variante si intende ampliare tale area su una porzione di area agricola di salvaguardia di superficie pari a 3.448 m^2 e suddividere il comparto in tre sottocomparti denominati MT.5.1, MT.5.2 e MT.5.3 al fine di diversificare l'indice di edificabilità, che verrà mantenuto inalterato (pari a 0,267) per i comparti MT.5.1 e MT.5.3, ed aumentato a 0,333 per il solo comparto MT.5.2 viste le necessità del pubblico esercizio ivi insediato (Hotel Rio Verde).

In definitiva ~~l'area MT.5 avrà una superficie territoriale pari a: 5.202 m^2 + 3.448 m^2 = 8.650 m^2, con indice di edificabilità 1,0 m^3/m^2 e pertanto con una volumetria ammissibile pari a 8.650 m^3, gran parte dei quali già realizzati.~~ si prevede la seguente potenzialità edificatoria:

- comparto MT.5.1: superficie territoriale 1.583 m^2, indice IT 0,267 m^2/m^2 e superficie edificabile 423 m^2;
- comparto MT.5.2: superficie territoriale 6.744 m^2, indice IT 0,333 m^2/m^2 e superficie edificabile 2.246 m^2.
- comparto MT.5.3: superficie territoriale 323 m^2, indice IT 0,267 m^2/m^2 e superficie edificabile 86 m^2.

Figura 30 - Foto aerea (fonte Google Maps)

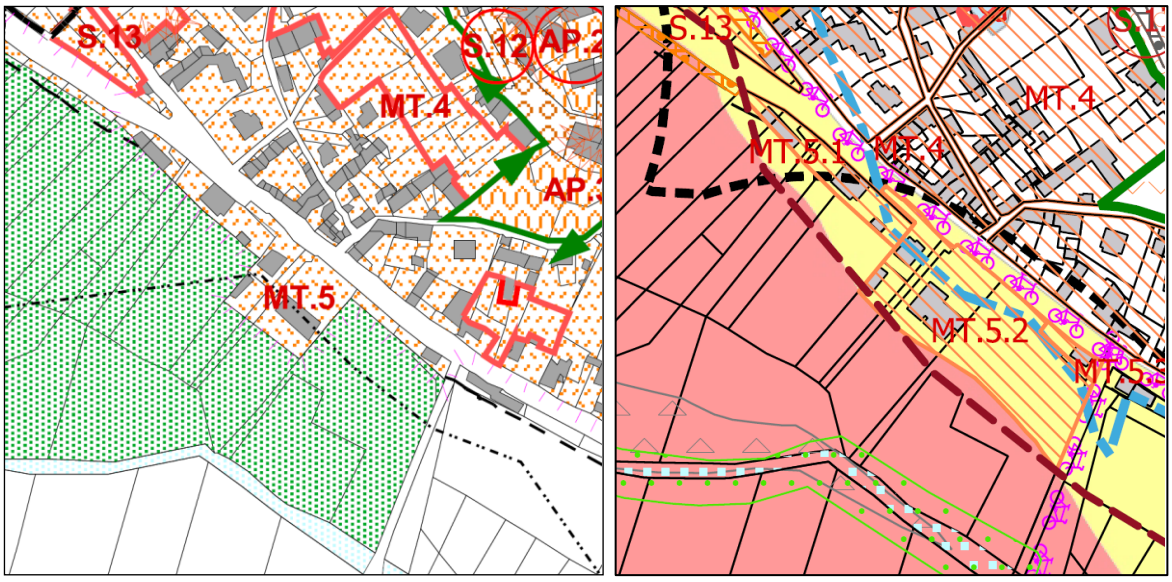


Figura 31 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.8 Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.6 in area residenziale satura RS.4 e suo ampliamento

Lungo la SP 134 è ubicata l'area residenziale di completamento RC.6 di superficie pari a 19.308 m^2.

Dal momento che una parte di essa risulta completamente edificata, con la presente variante si intende trasformare una porzione di area RC.6 pari a 9.229 m^2 in area residenziale satura RS.4 ed ampliare quest'ultima su una porzione di area agricola di salvaguardia ambientale di una superficie pari a 3.963 m^2.

In definitiva l'area RS.4 avrà una superficie territoriale pari a: 9.229 m^2 + 3.963 m^2 = 13.192 m^2, mentre l'area RC.6 avrà una superficie territoriale pari a: 19.308 m^2 – 9.229 m^2 = 10.079 m^2. Tale intervento genera 22 abitanti nell'area RS.4 ed un decremento di 22 abitanti nell'area RC.6.

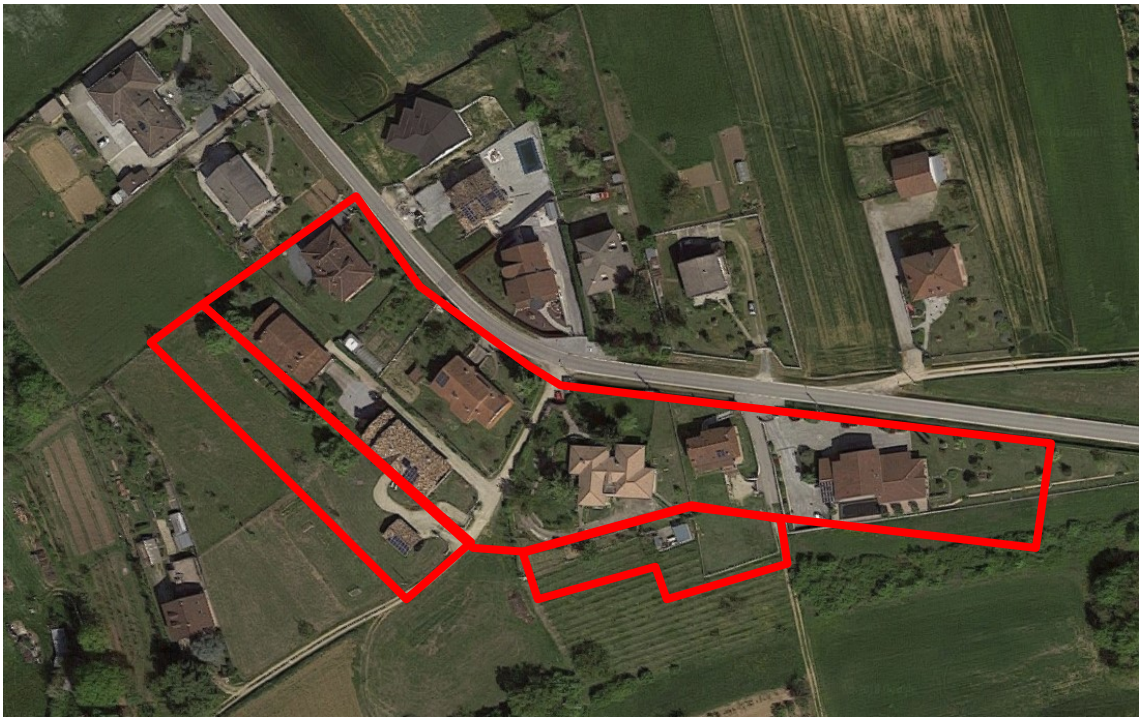


Figura 32 - Foto aerea (fonte Google Maps)

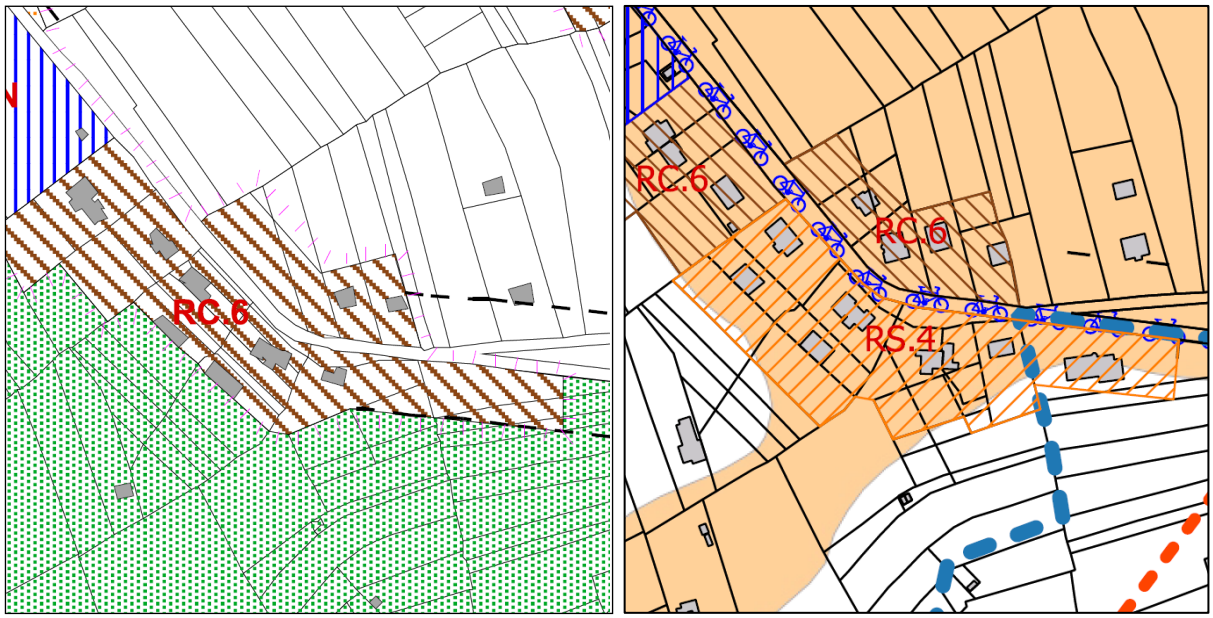


Figura 33 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.9 Creazione area mista di trasformazione e riordino ~~MT.8.1,~~ MT.8.2 e relative aree per attrezzature e servizi pubblici ~~S.22,~~ S.23 e ~~S.24~~

Con la presente variante si intende creare, lungo via Alba, l'area mista di riordino e trasformazione ~~MT.8.1 di superficie pari a 10.518 m² e l'area~~ MT.8.2 di superficie pari a ~~10.492~~ 8.606 m² su terreni attualmente ubicati in zona agricola ~~sul quale insistono già alcuni fabbricati realizzati prima dell'approvazione del P.R.G.C. in data 23/03/1982~~.

~~Il comparto MT.8.1 avrà superficie pari a 10.518 m², con indice di edificabilità territoriale 0,8 m³/m² e pertanto con una volumetria ammissibile pari a 8.414 m³ e sarà attuabile mediante permesso di costruire convenzionato. Tale volumetria genera 56 abitanti insediabili, dei quali 8 già presenti nei fabbricati esistenti in area agricola, che vengono pertanto sottratti dalle aree A nel calcolo della CIRT.~~

Il comparto MT.8.2 avrà superficie pari a ~~10.492~~ 8.606 m², con indice di edificabilità territoriale ~~0,8 m³/m²~~ 0,267 m²/m² e pertanto con una ~~volumetria ammissibile~~ superficie edificabile pari a ~~8.394 m³~~ 2.298 m² e sarà attuabile mediante S.U.E., anche per comparti. Tale volumetria genera ~~56~~ 46 abitanti insediabili.

Si specifica che l'area mista di trasformazione e riordino, ammettendo oltre alla destinazione residenziale anche quelle produttive artigianali, commerciali e terziarie, potrà essere attuata sia utilizzando l'indice di densità edificatoria (se l'edificazione è di tipo residenziale), sia utilizzando il rapporto di copertura (se l'edificazione è di tipo non residenziale). Gran parte della volumetria residenziale ammissibile potrà quindi risultare inespressa.

L'urbanizzazione dell'area sarà completata dalla previsione ~~di un'area per l'ampliamento della viabilità, di superficie pari a 60 m², e~~ di ~~tre aree~~ un'area per attrezzature e servizi pubblici:

- ~~S.22 con superficie pari a 530 m²;~~
- S.23 con superficie pari a ~~4.681~~ 1.184 m²;
- ~~S.24 con superficie pari a 1.922 m².~~

e da un'area a verde privato di superficie pari a 3.263 m².

Oltre alle dinamiche di sviluppo locali, quelle che hanno interessato i territori a sud del paese stanno manifestando alcune esternalità (spesso negative) anche alla scala comunale:

- Il riconoscimento della World Heritage List dei territori di Langhe-Roero-Monferrato ha aumentato il traffico leisure sulla direttrice nord-sud che collega Torino al citato distretto; Pralormo si trova in posizione baricentrica rispetto all'asse e negli ultimi anni ha registrato un costante ed importante aumento dei flussi turistici in termini di pernottamenti e servizi richiesti;
- Il trasferimento del centro direzionale di Ferrero Spa da Pino T.se a Alba ha ulteriormente incrementato i flussi di traffico anche in fasce di orario tipicamente "business";
- La grande espansione del settore eno-food ha determinato un sempre maggior numero di turisti di addetti ai lavori che si spostano utilizzando una delle direttrici principali di accesso, la S.R. 29;
- Per quanto riguarda le dinamiche locali occorre sottolineare che i crescenti visitatori del Castello di Pralormo (che oltre alle manifestazioni tipicamente primaverili da alcuni anni ha attivato dei percorsi di visita fruibili per un arco temporale di 8 mesi tra aprile e novembre) determinano sempre maggior richiesta di spazi destinati all'accoglienza dei turisti.

A margine di considerazioni legate alle dinamiche tipiche di questi ultimi anni vi sono considerazioni generali da cui non possiamo prescindere: a causa dell'andamento altimetrico il concentrico è infatti soggetto a mancanza di aree a parcheggi, fatto che provoca, specialmente durante gli orari di ingresso ed uscita dagli edifici scolastici e palestra, difficoltà di circolazione nelle vie centrali. La realizzazione delle suddette aree per servizi (parcheggio) costituirebbe un polmone in grado di soddisfare le esigenze

dell'utenza.

Inoltre le aree per servizi consentirebbero di aumentare spazi e visibilità dell'attuale incrocio con la SR 29, limitando quindi la pericolosità dell'immissione.

Figura 34 - Foto aerea (fonte Google Maps)

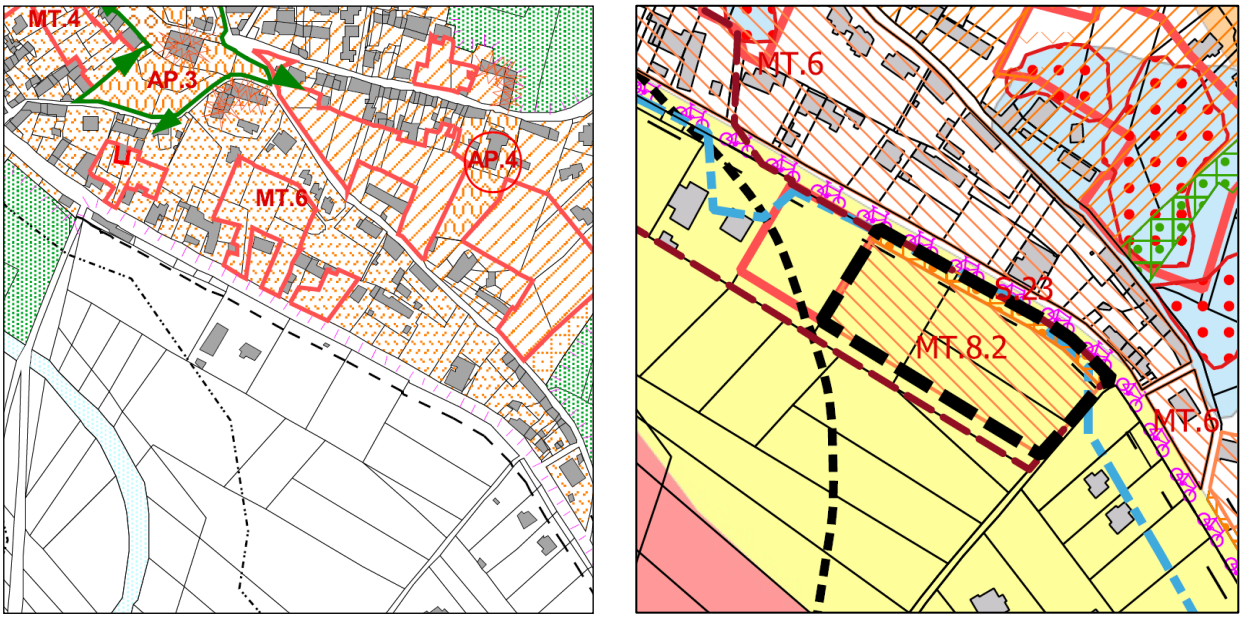


Figura 35 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.10 Creazione annucleamento rurale AR.1

In strada della Gariassa n. 23/25 è presente la Società Agricola Semplice C.P. American Horses, specializzata nell'attività ippica. Al fine di incentivare l'attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile per le aziende agricole, con la presente variante si intende creare l'annucleamento rurale AR.1, di superficie pari a 32.208 m^2, individuato ai sensi dell'art. 25, comma 2, lett. d) della L.R. 56/77 e s.m.i. e disciplinato ai sensi della lett. g) del medesimo comma. Una specifica normativa è introdotta all'art. 30.11, comma ~~14~~ 4, delle NTA.

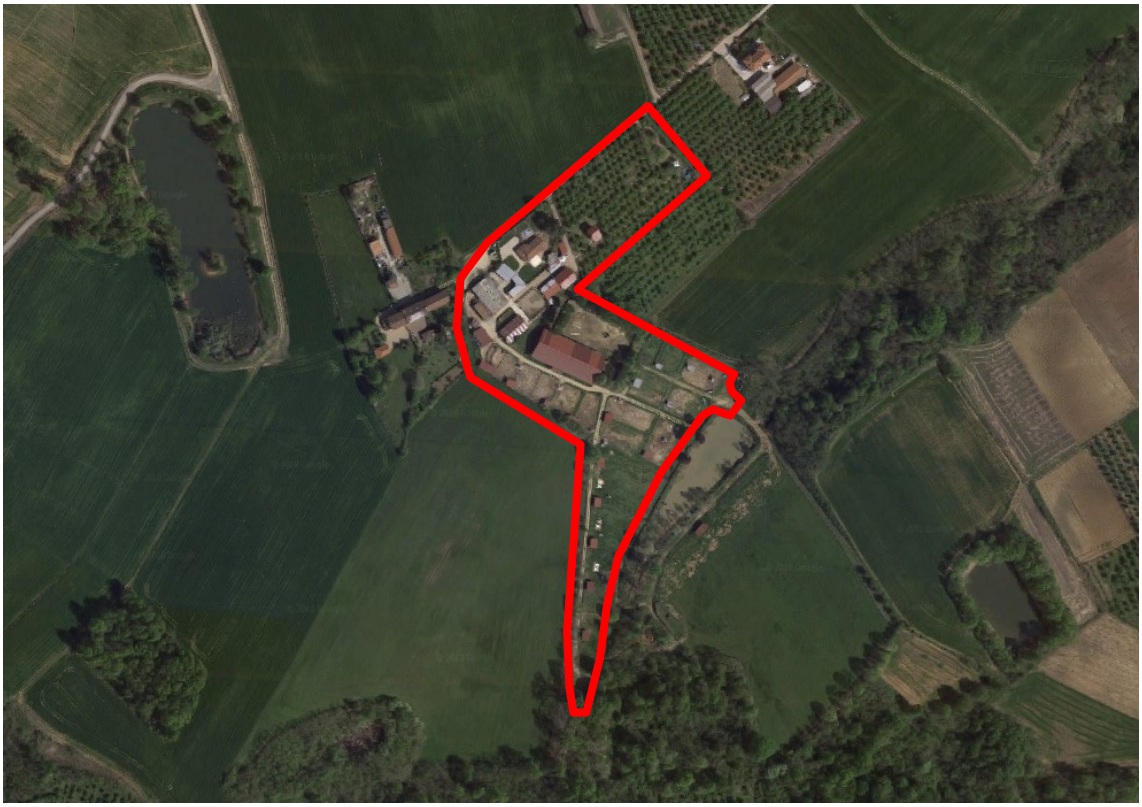


Figura 36 - Foto aerea (fonte Google Maps)

Figura 37 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.11 Revisione degli interventi ammessi nel Nucleo Antico NA

Sulla tavola P/6 di P.R.G.C. riferita al Nucleo Antico sono specificatamente indicati i tipi di intervento ammissibili per ogni singolo edificio. L'Amministrazione Comunale ritiene troppo vincolante la limitazione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria; tale limitazione viene portata, per tutti gli edifici, almeno fino al risanamento conservativo.

Per quanto riguarda i fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia, rispetto al Piano vigente, è stata inserita soltanto la stecca di fabbricati lungo via Cesare Battisti riportata nella figura seguente: da tale fotografia si nota come gli edifici siano già irrimediabilmente compromessi o già oggetto di demolizione e ricostruzione dopo il 1950 e pertanto non rappresentano più né una fondamentale testimonianza del modo di vivere e costruire tipico del periodo preindustriale, né elemento qualificante per il territorio.

Si è inoltre operata una revisione generale degli interventi sul tutto il nucleo antico, in particolare eliminando la maggior parte dei vincoli a giardino, ritenuti non di valore.

Figura 38 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

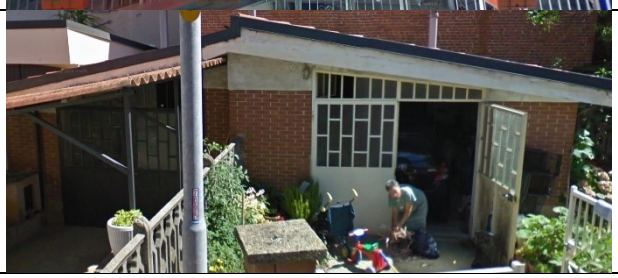
Figura 39 – Stecca di fabbricati da sottoporre a ristrutturazione edilizia

Nel seguito si riporta una cartografia con indicazione degli edifici oggetto di ripresa delle successive fotografie, a supporto della scelta operata con la presente Variante di consentire gli interventi di restauro e risanamento conservativo su alcuni edifici che nel vigente PRGC ammettono esclusivamente la manutenzione straordinaria ma che non hanno valore storico documentario.

Edificio 1	

Edificio 2	
Edificio 3	
Edificio 4	

Edificio 5		
Edificio 6		
Edificio 7		
Edificio 8		

Edificio 9		
Edificio 10		
Edificio 11		
Edificio 12		

Edificio 13		
Edificio 14		
Edificio 15		
Edificio 16		

Edificio 17		
Edificio 18		
Edificio 19		

Edificio 20		
Edificio 21		

3.12 Creazione area residenziale di completamento RC.10

Lungo la SP 134, è ubicato un terreno agricolo compreso tra l'area residenziale di nuovo impianto RN e l'area residenziale di completamento RC.6

Con la presente variante si intende creare l'area residenziale di completamento RC.10 di superficie pari a 2.086 m^2. L'attivazione dell'area avverrà tramite Strumento Urbanistico Esecutivo subordinato alla realizzazione di urbanizzazioni nell'adiacente spazio pubblico S.15.

In definitiva si intende trasformare una porzione di area agricola di salvaguardia ambientale in area residenziale di completamento RC.10 per una superficie pari a 2.086 m^2, con indice di edificabilità fondiario 0,5 m^3/m^2 e pertanto con una volumetria ammissibile pari a 1.043 m^3.

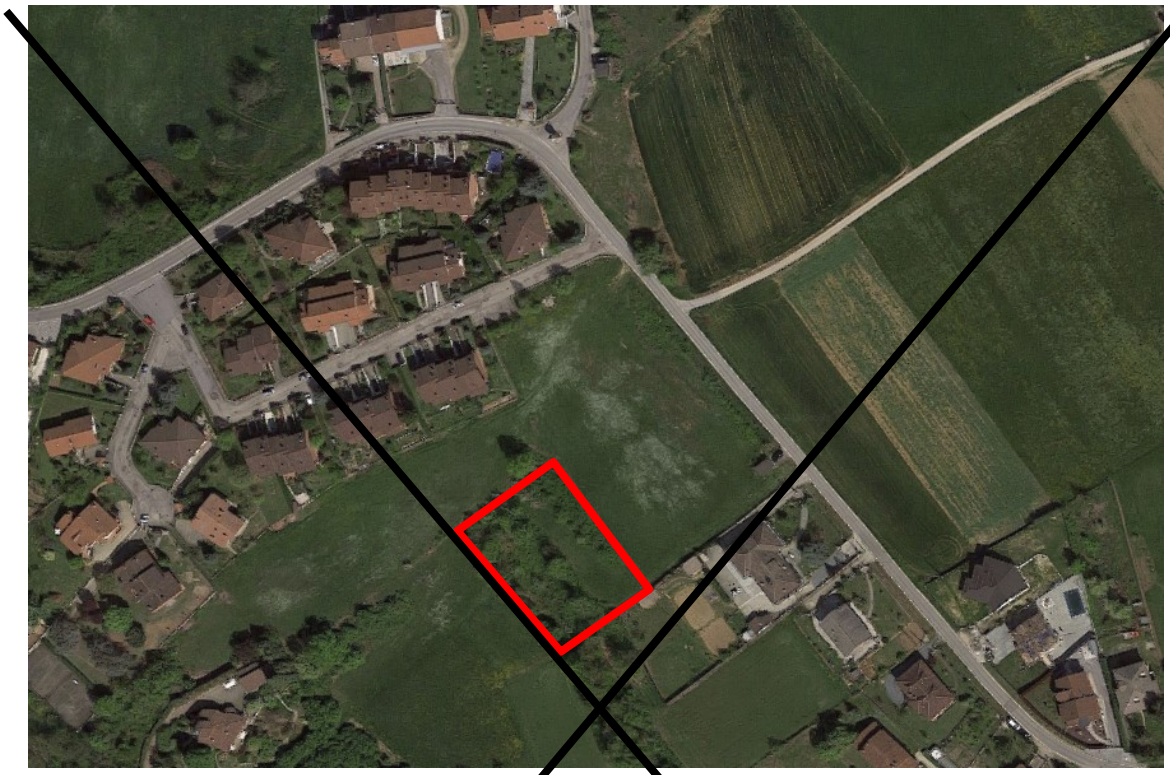


Figura 40 - Foto aerea (fonte Google Maps)

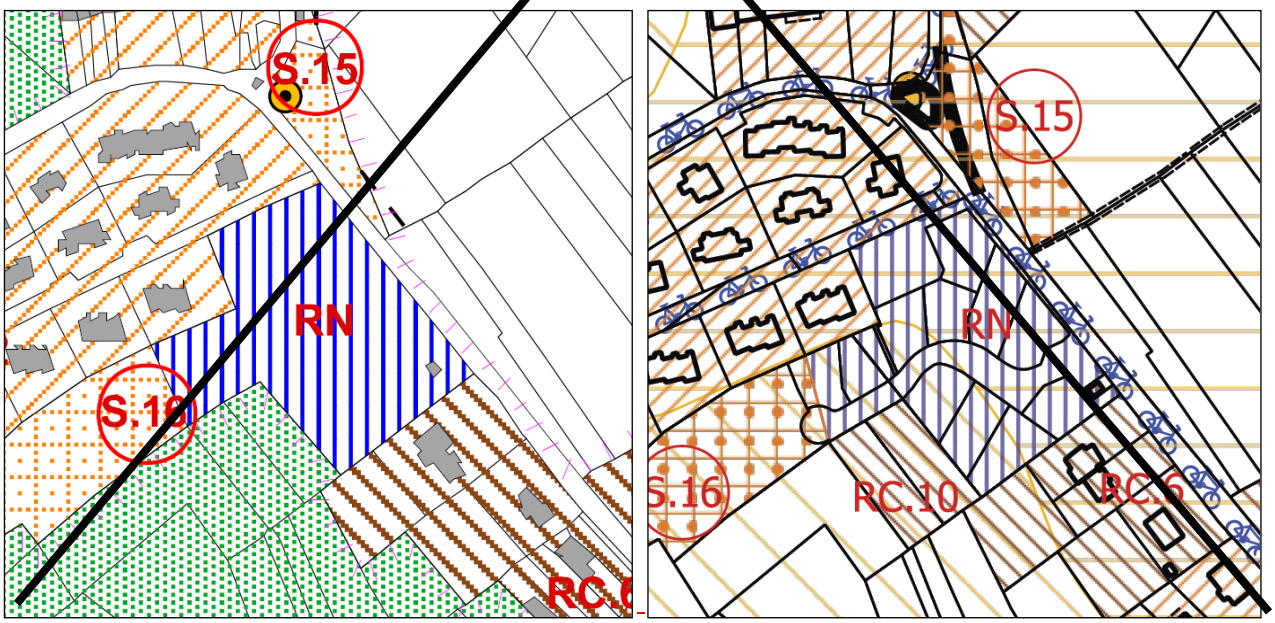


Figura 41 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.13 Ampliamento dell'area per Attrezzature e Servizi Pubblici S.15

Lungo la SP 134 il vigente P.R.G.C. identifica l'area per Attrezzature e Servizi Pubblici S.15 di superficie pari a 1.613 m^2. Stante la volontà dell'Amministrazione Comunale di incrementare l'edificazione residenziale nelle zone limitrofe (interventi 3.6 e 3.12) con la presente variante si intende ampliare l'area S.15 di ulteriori 1.547 m^2 su un terreno attualmente classificato come agricolo.

In definitiva l'area per Attrezzature e Servizi Pubblici S.15 risulta di superficie pari a: 1.613 m^2 + 1.547 m^2 = 3.160 m^2.

Figura 42 - Foto aerea (fonte Google Maps)

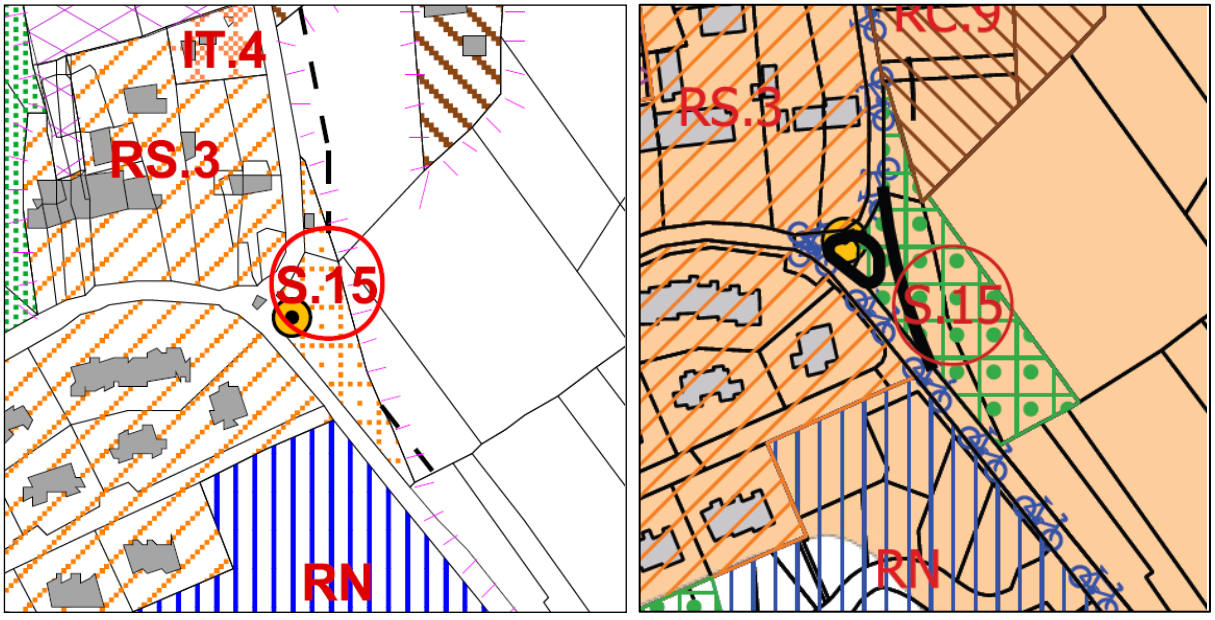


Figura 43 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.14 Riconoscimento di area produttiva esistente agricola PE.9-AGR

In via Santo Stefano Roero n. 19 è ubicata la società Mosso Agricoltura S.r.l. su area che il vigente P.R.G.C. classifica come agricola. Tale ditta, nata nel 1971 come azienda prettamente agricola, si è progressivamente specializzata anche nella lavorazione dei prodotti per l'agronomia e la zootecnia, in particolare nell'essiccazione dei cereali e nella commercializzazione di agrofarmaci e fertilizzanti.

Con la presente variante si intende più propriamente riconoscere tale attività in area produttiva esistente agricola PE.9-AGR, strettamente legata alla produzione nell'ambito della filiera agricola, di superficie pari a 21.841 m^2, consentendo pertanto l'esercizio dell'attività produttiva e di commercio al dettaglio in essere. L'area è normata all'art. 30.7, comma h, delle N.T.A. che prevedono, per tale area, la sola destinazione d'uso PRO.5 di cui all'art. 7 delle N.T.A. che recita "attività di produzione, trasformazione e smercio di prodotti provenienti dalla filiera agricola e ad essa connessa". Pertanto la destinazione si può ritenere congrua con il contesto agricolo circostante e compatibile con le prescrizioni di cui agli artt. 24 e 25 delle NTA del PTC2.

Figura 44 - Foto aerea (fonte Google Maps)

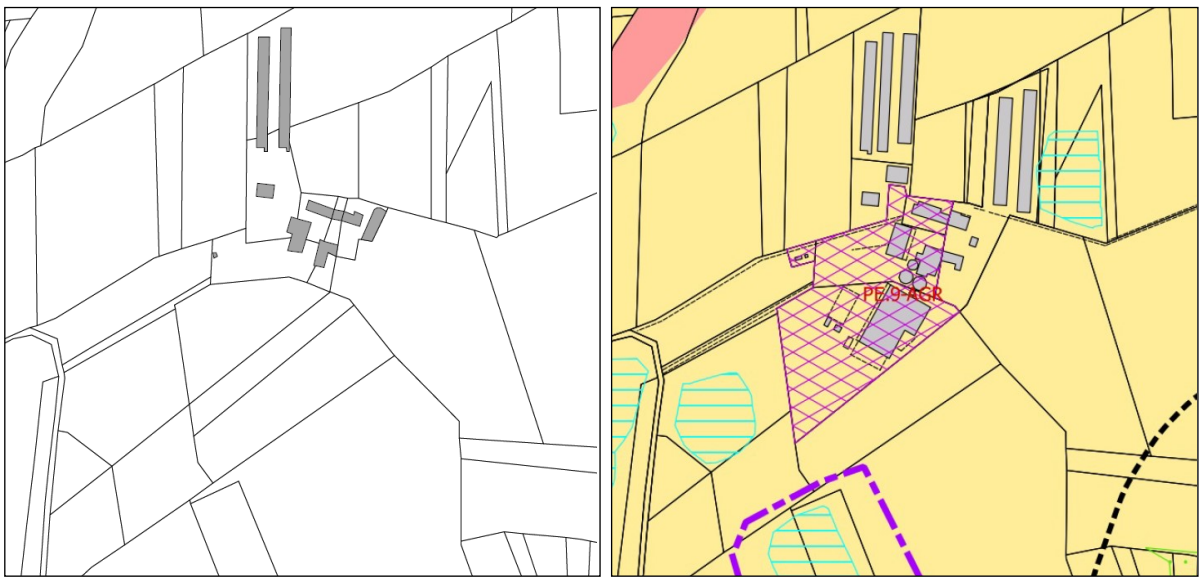


Figura 45 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.15 Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.2 in area residenziale satura RS.5 e RS.6 e modesto ampliamento

Lungo via Carmagnola è ubicata l'area residenziale di completamento RC.2 di superficie pari a 21.157 m^2.

Dal momento che la maggior parte di essa risulta completamente edificata, con la presente variante si intende trasformare una porzione di area RC.2 pari a 18.182 m^2 in parte in area residenziale satura RS.5, di superficie pari a 5.272 m^2 ed in parte in area residenziale satura RS.6, di superficie pari a 13.740 m^2, ricomprendendo al suo interno una porzione di terreno agricolo di una superficie pari a 830 m^2.

In definitiva l'area RC.2 avrà una superficie territoriale pari a: 21.157 m^2 – 18.182 m^2 = 2.975 m^2, e vedrà pertanto diminuita la quantità di abitanti insediati di 41 unità, 12 delle quali attribuite al comparto RS.5 e 29 al comparto RS.6.

Figura 46 - Foto aerea (fonte Google Maps)

Figura 47 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.16 Creazione area per campeggi C.1

Lungo strada del Santuario è ubicato un terreno agricolo intercluso tra altri terreni agricoli edificati da agricoltori diretti.

Con la presente variante si intende trasformare tale terreno agricolo in area per campeggi C.1 di superficie pari a 2.837 m^2. L'area è normata all'art. 30.18 delle N.T.A., che consente esclusivamente la realizzazione di una sosta attrezzata per camper e roulotte.

Figura 48 - Foto aerea (fonte Google Maps)

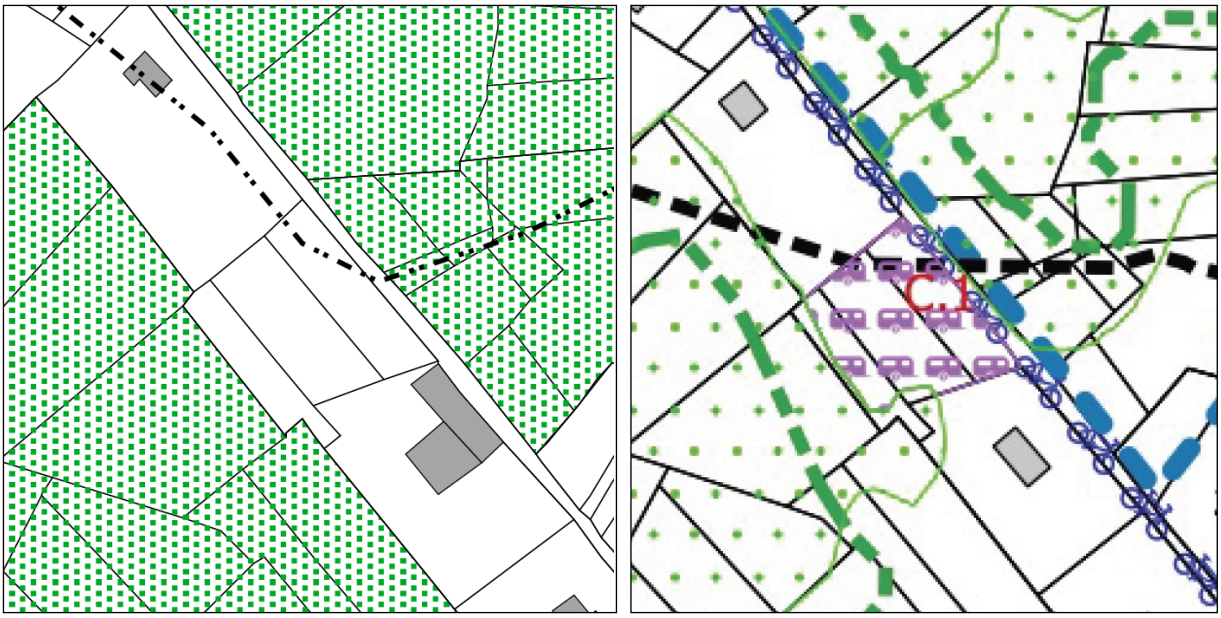


Figura 49 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.17 Eliminazione S.U.E. area ex Mulino

Lungo via Torino il vigente P.R.G.C. perimetra alcuni fabbricati esistenti in area mista di riordino e trasformazione MT.3, prevedendo l'obbligo di S.U.E. in caso di ristrutturazione urbanistica.

Dal momento che i fabbricati non fanno parte di un unico complesso immobiliare e fanno capo a diverse proprietà, con la presente variante si intende eliminare il suddetto obbligo di S.U.E.

Figura 50 - Foto aerea (fonte Google Maps)

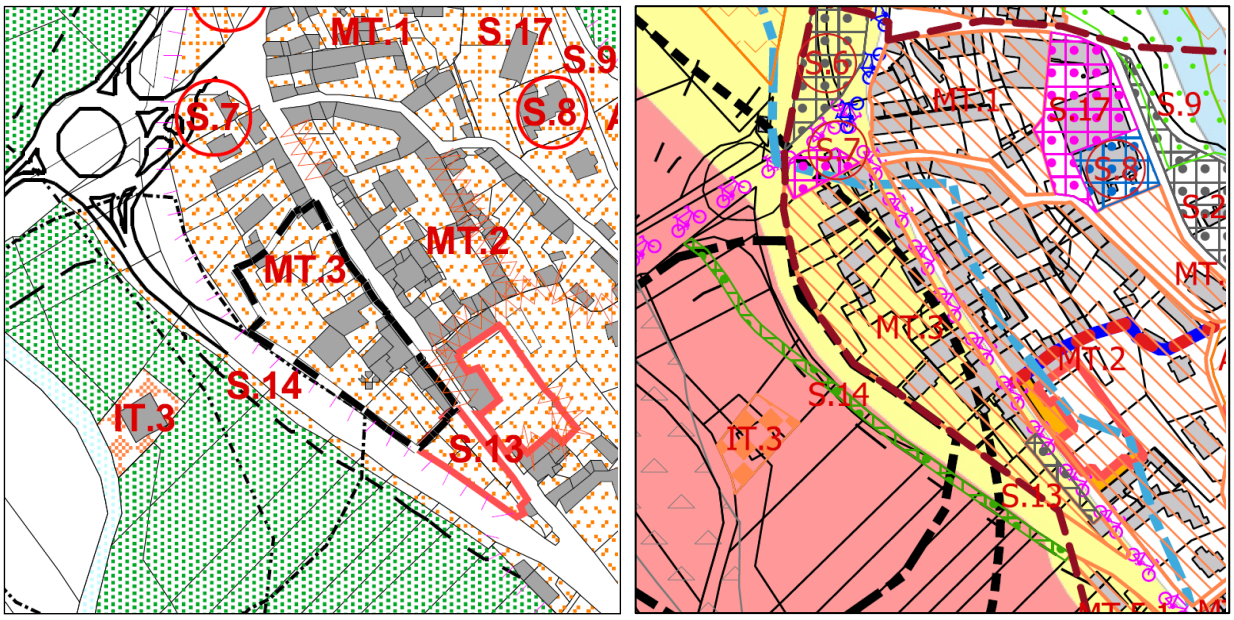
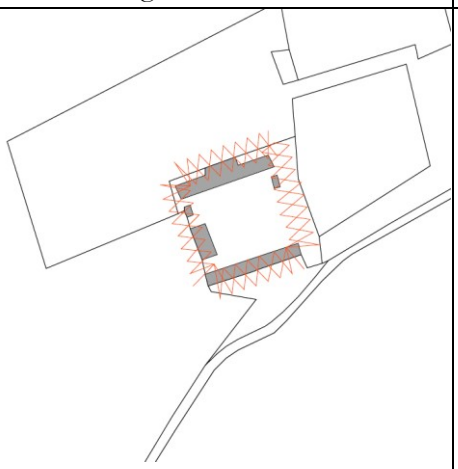
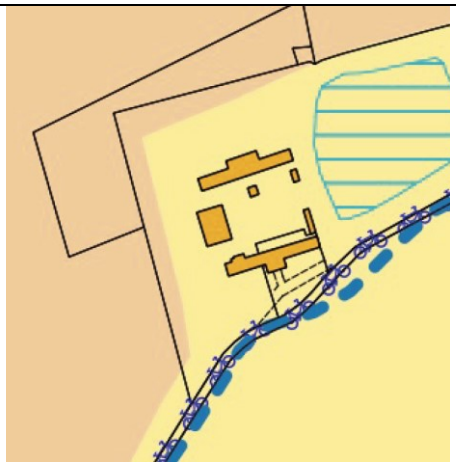
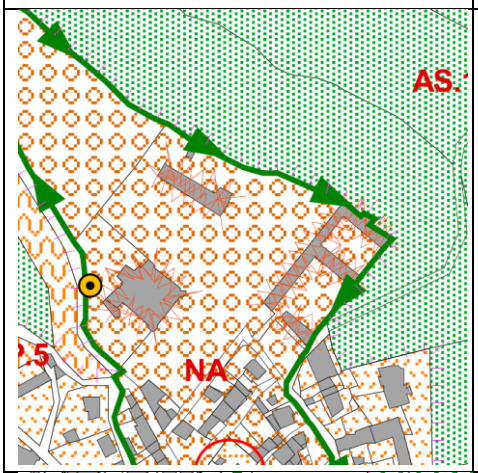
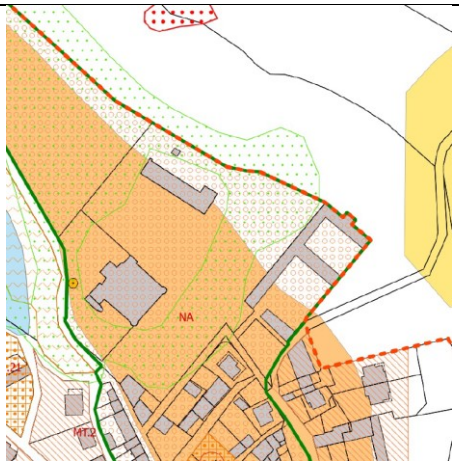
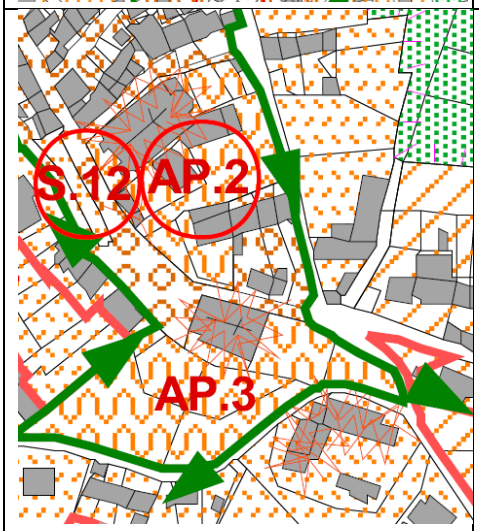
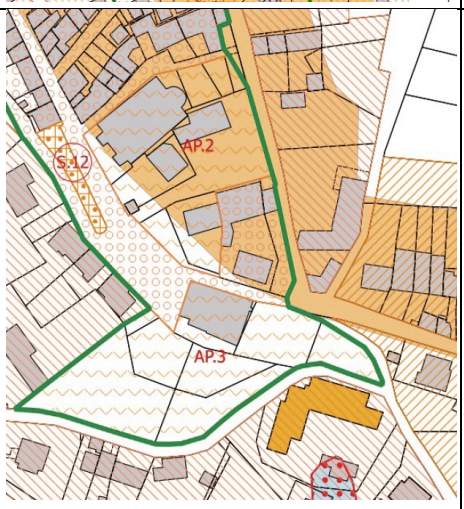


Figura 51 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.18 Eliminazione Vincoli architettonici

Il vigente P.R.G.C. contrassegna con apposita simbologia sulle tavole i "vincoli architettonici", normati dall'art. 11 delle NTA.

Appurato lo scarso interesso storico-documentario di alcuni manufatti censiti, l'inclusione di altri all'interno del nucleo antico e pertanto già soggetti a parere della Commissione Locale per il Paesaggio, o la sovrapposizione con immobili vincolati dalla Soprintendenza, con la presente variante si intende eliminare tali "vincoli architettonici".

P.R.G.C. vigente	P.R.G.C. proposta di variante	NOTE
		Vincolo architettonico del PRGC vigente trasformato in vincolo su "edifici di valore documentario" di cui all'art. 11.
		Vincoli architettonici del PRGC vigente sul Castello di Pralormo eliminati in quanto immobili già sottoposti a tutela ex L. 1039/1989.
		Vincoli architettonici del PRGC vigente sulle due Chiese parrocchiali di San Donato, antica e recente, eliminati in quanto l'antica parrocchiale è un immobile già sottoposto a tutela ex L. 1039/1989, mente la nuova parrocchiale è comunque interna alla perimetrazione del Nucleo Antico. Edificio in via della Chiesa

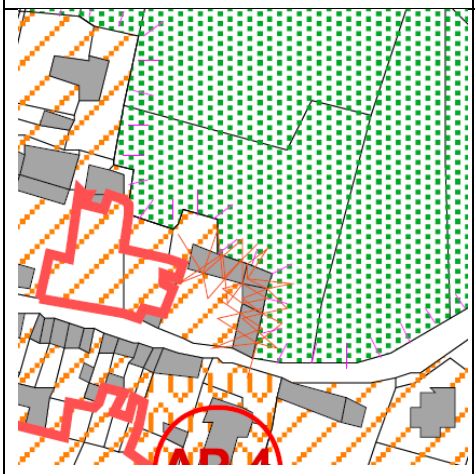
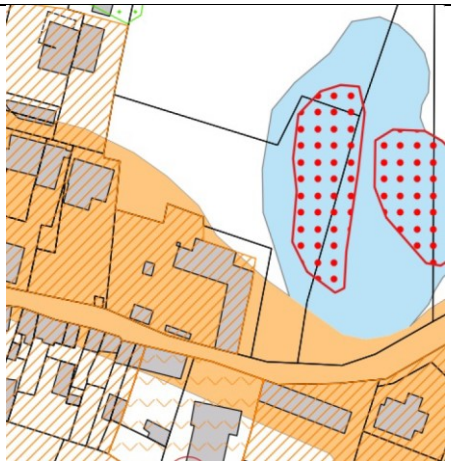
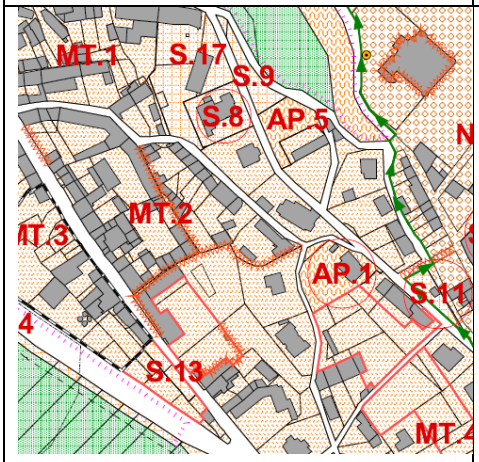
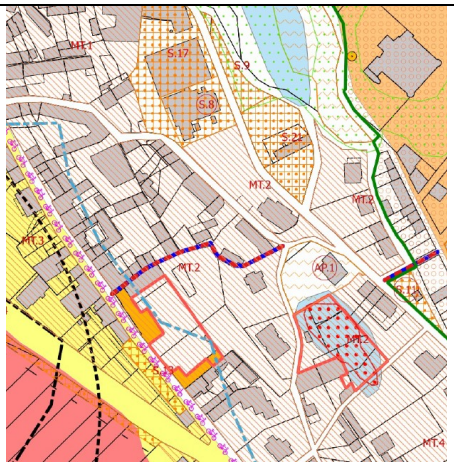
		individuato come vincolo architettonico dal PRGC vigente trasformato in vincolo su "edifici di valore documentario" di cui all'art. 11.
		Vincolo architettonico del PRGC vigente su edificio privato eliminato dalla presente Variante in quanto non presenta caratteristiche di particolare pregio, come da figura 51 sotto riportata, e che, a parere dello Scrivente e dell'Amministrazione, non necessita di particolari tutele.
		Vincolo architettonico del PRGC vigente su fronti viari mantenuto solo parzialmente e trasformato in viabilità pedonale storica. Si riportano sotto le fotografie (fig. 52) dei fronti viari non più tutelati per i quali non sussistono caratteristiche di pregio.

Figura 52 – Edificio non più soggetto a vincolo architettonico

Figura 53 – Fronti viari non più soggetti a vincolo architettonico

3.19 Trasformazione di parte di area agricola mista AM.2 e parte di area agricola in area mista di trasformazione e riordino MT.9

Lungo strada del caramello è ubicata l'area agricola mista AM.2 di superficie pari a 17.120 m^2. Su tale area insistono alcuni fabbricati a destinazione residenziale ed alcuni a destinazione produttiva.

Con la presente variante si intende trasformare parte dell'area AM.2 per una superficie pari a 10.538 m^2 in area mista di trasformazione e riordino MT.9, ampliare quest'ultima su una porzione di area agricola di salvaguardia ambientale di una superficie pari a 5.253 m^2, e stralciare una porzione di area AM.2 per una superficie pari a 2.748 m^2.

In definitiva l'area MT.9 avrà una superficie territoriale pari a: 10.538 m^2 + 5.253 m^2 = 15.791 m^2, mentre l'area AM.2 avrà una superficie territoriale pari a: 17.120 m^2 – 10.538 m^2 – 2.748 m^2 = 3.834 m^2.

Il comparto MT.9 avrà indice di edificabilità fondiaria ~~0,62 m^3/m^2~~ 0,207 m^2/m^2 e pertanto una ~~volumetria ammissibile~~ superficie edificabile pari ~~a 9.790 m^3~~ 3.268 m^2, con volumetria ammissibile pari a 9.790 m^3, che genera 65 abitanti insediabili, 37 dei quali già presenti sull'area AM.2.

Si specifica che la ~~volumetria~~ superficie degli edifici esistenti è pari a ~~5.600 m^3~~ 1.867 m^2 (37 abitanti insediati) e pertanto la ~~volumetria~~ superficie edificabile ancora da esprimere sarà pari a ~~9.790 m^3 – 5.600 m^3 = 4.190 m^3~~ 3.268 m^2 – 1.867 m^2 = 1.401 m^2.

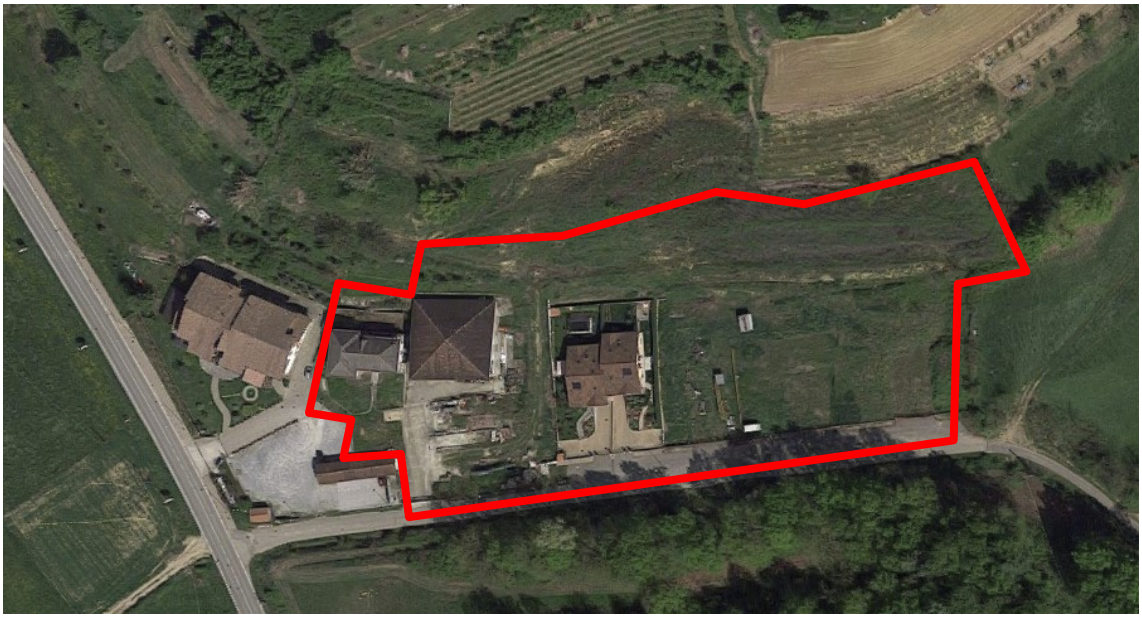


Figura 54 - Foto aerea (fonte Google Maps)

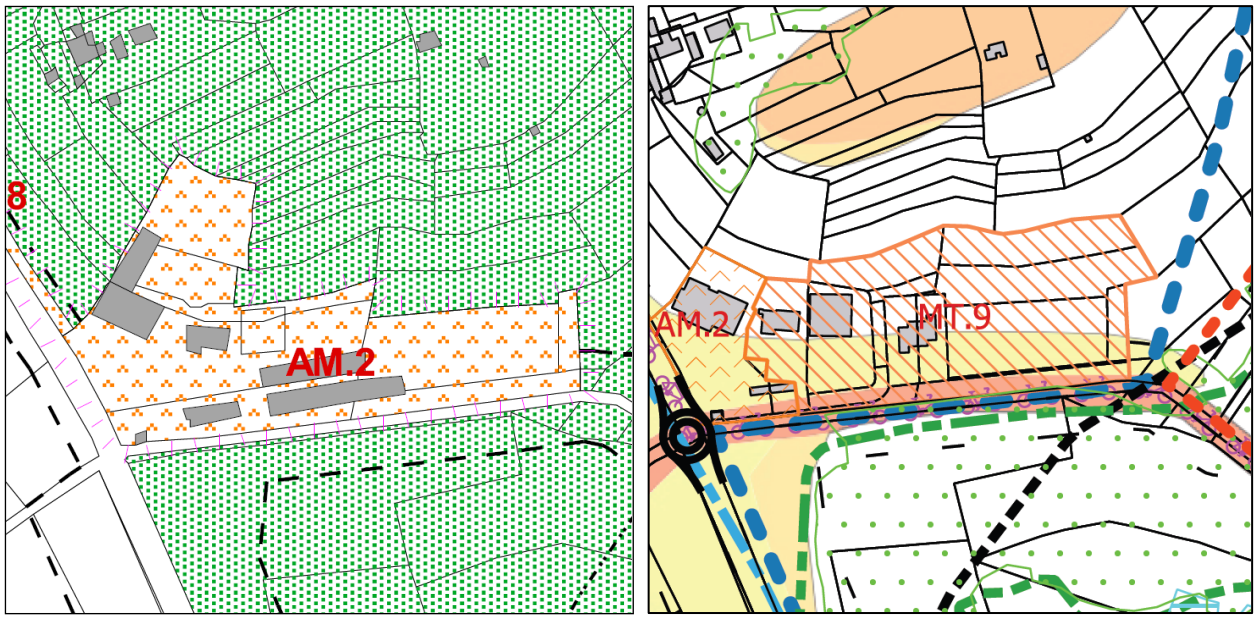


Figura 55 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.20 Riorganizzazione piloni votivi e cappelle

Il vigente P.R.G.C. contrassegna con apposita simbologia sulle tavole i "Piloni votivi e Cappelle", normati dall'art. 11 delle NTA, per i quali è prescritta la conservazione dello stato originario e il ripristino delle parti ammalorate. Con la presente variante si intende riorganizzare il censimento, ubicare puntualmente in maniera più precisa i manufatti, e disciplinarne meglio la tipologia di interventi ammessi.

3.21 ~~Ampliamento~~ Rimodulazione area residenziale di completamento RC.8

Lungo via Carmagnola è ubicata l'area residenziale di completamento RC.8 di superficie pari a 28.811 m^2. Con la presente variante si intende:

- trasformare l'area RC.8 e una piccola porzione di area agricola in area residenziale satura RS.9 avente superficie pari a 32.008 m^2;
- ampliare tale comparto su una porzione di area agricola di superficie pari a ~~6.616~~ 9.659 m^2 a ovest di via Lunga.

In definitiva l'area RC.8 avrà una superficie territoriale ~~pari a: 28.811 m^2 + 6.616 m^2 + 2.849 m^2 = 38.276 m^2, con superficie~~ di nuova previsione pari a ~~9.465~~ 9.659 m^2 con indice di edificabilità fondiaria ~~0,5 m^3/m^2~~ 0,167 m^2/m^2 e pertanto con una ~~volumetria ammissibile~~ superficie edificabile pari a ~~5.936~~ 1.613 ~~m^3~~ m^2. ~~Entrambe le aree~~ L'area sarà~~nno~~ soggetta a S.U.E. ~~subordinato alla cessione dei terreni per l'ampliamento della carreggiata di via Lunga ad un minimo di 9 m di larghezza~~. Inoltre nell'ambito dello S.U.E. dovranno essere studiati soluzioni e criteri (tipologie edilizie, caratteri costruttivi, orientamenti e allineamenti, strutturazione dello spazio pubblico, definizione di bordi urbani netti) che consentano di restituire all'abitato una forma insediativa riconoscibile e identitaria e di frenare nel contempo future trasformazioni incontrollate.

Figura 56 - Foto aerea (fonte Google Maps)

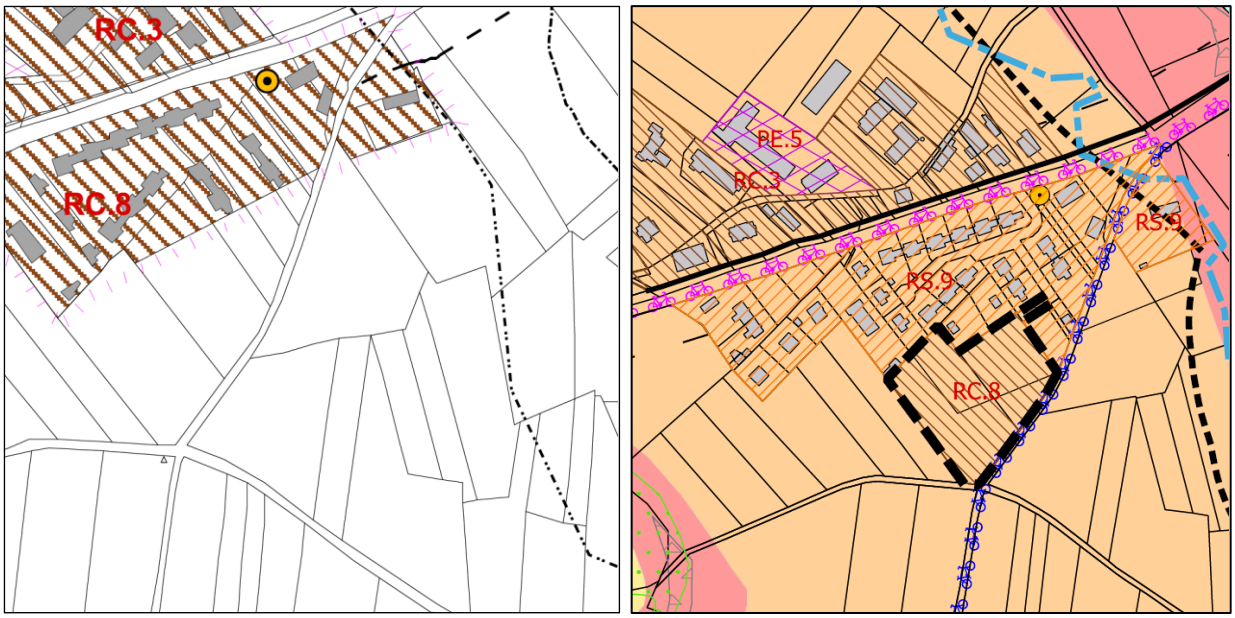


Figura 57 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.22. ~~Creazione di area soggetta a S.U.E.~~ Trasformazione di parte di area produttiva PE.1 in parte in area per servizi S.26 ed in parte in area agricola

Lungo la S.R. 29 è ubicata l'area produttiva esistente PE.1 di superficie pari a 37.949 m^2.

Con la presente variante si intende stralciare una porzione di tale area, per una superficie pari a 3.589 m^2, e ricondurla alla destinazione agricola e trasformarne una parte, per una superficie pari a 791 m^2, in area per servizi S.26. ~~assoggettare a S.U.E una porzione non ancora attuata di area PE.1 di superficie pari a 12.913 m^2. Tale area, disciplinata dall'art. 30.7, comma i, delle N.T.A., sarà soggetta alla dismissione dell'area a standard individuata cartograficamente come S.19a, di superficie pari a 4.374 m^2, al fine di soddisfare le esigenze di parcheggio del pregresso. Come specificato nell'art. 30.16 delle N.T.A. non costituisce area preordinata all'esproprio, né rientra nel calcolo della dotazione delle aree per servizi ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

Figura 58 - Foto aerea (fonte Google Maps)

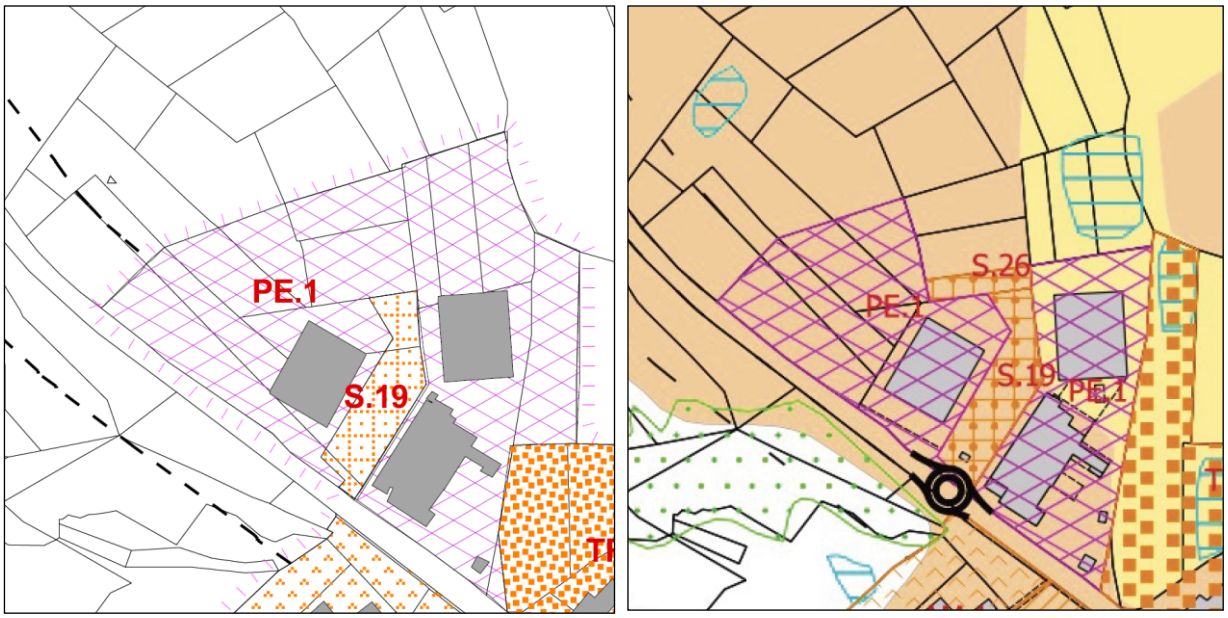


Figura 59 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.23. Correzione di errore materiale area produttiva di nuovo impianto PN.1

Lungo la S.R. 29 le Tavole del P.R.G.C. vigente riportano erroneamente la perimetrazione dell'area produttiva di nuovo impianto PN.1 e la perimetrazione del S.U.E. Il comparto PN.1 è stato effettivamente stralciato con Variante Parziale n. 3, e l'area per servizi pubblici S.20 ampliata su tale porzione.

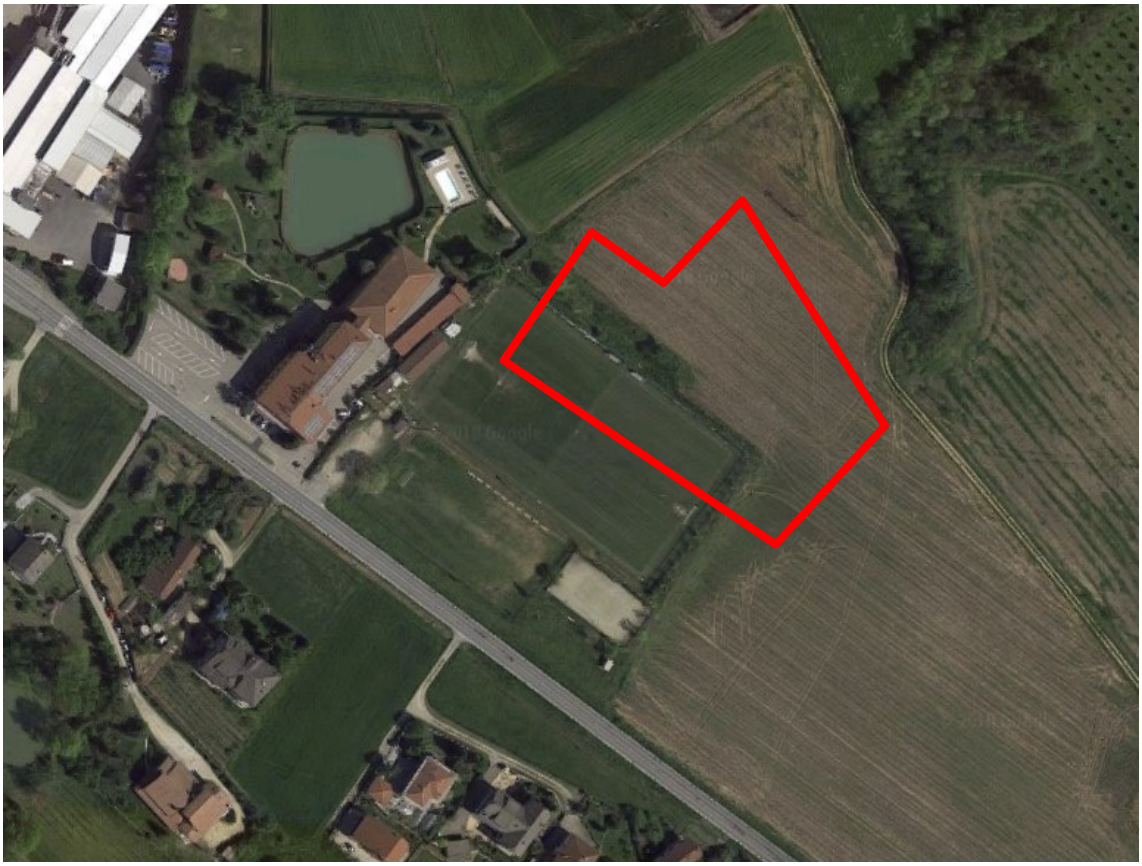


Figura 60 - Foto aerea (fonte Google Maps)

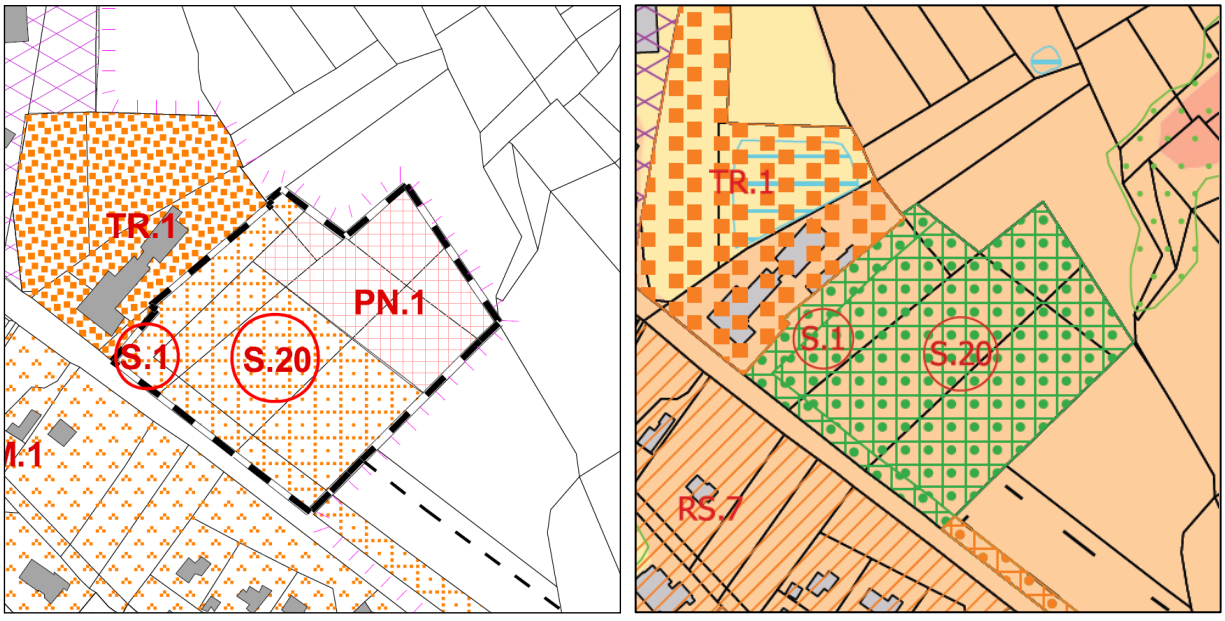


Figura 61 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.24. Trasformazione di area produttiva esistente PE.2 in parte in area per la viabilità, in parte in area mista di trasformazione e riordino MT.10 ed in parte in area residenziale di completamento RC.7

Lungo la S.R. 29 è ubicata l'area produttiva esistente PE.2 di superficie pari a 14.930 m^2. Dal momento che su tale comparto insistono un capannone produttivo e due fabbricati residenziali e non vi è intenzione di costruire ulteriori edifici produttivi, con la presente variante si intende trasformare l'area PE.2 in parte in area per la viabilità sul piazzale asfaltato esistente, con superficie pari a 4.828 m^2, in parte in area mista di trasformazione e riordino MT.10, di superficie paria a 3.588 m^2, ed in parte in area residenziale di completamento RC.7, di superficie pari a 6.514 m^2.

Il comparto MT.10 risulta già completamente edificato e pertanto non genera previsione di nuove volumetrie. Il comparto RC.7 avrà invece superficie pari a 13.362 m^2 + 6.514 m^2 - 667 m^2 + 294 m^2 = ~~19.876~~ 19.503 m^2, con indice di edificabilità fondiaria ~~0,4 m^3/m^2~~ 0,133 m^2/m^2 e pertanto una ~~volumetria ammissibile~~ superficie edificabile pari a 2.606 m^2.

Figura 62 - Foto aerea (fonte Google Maps)

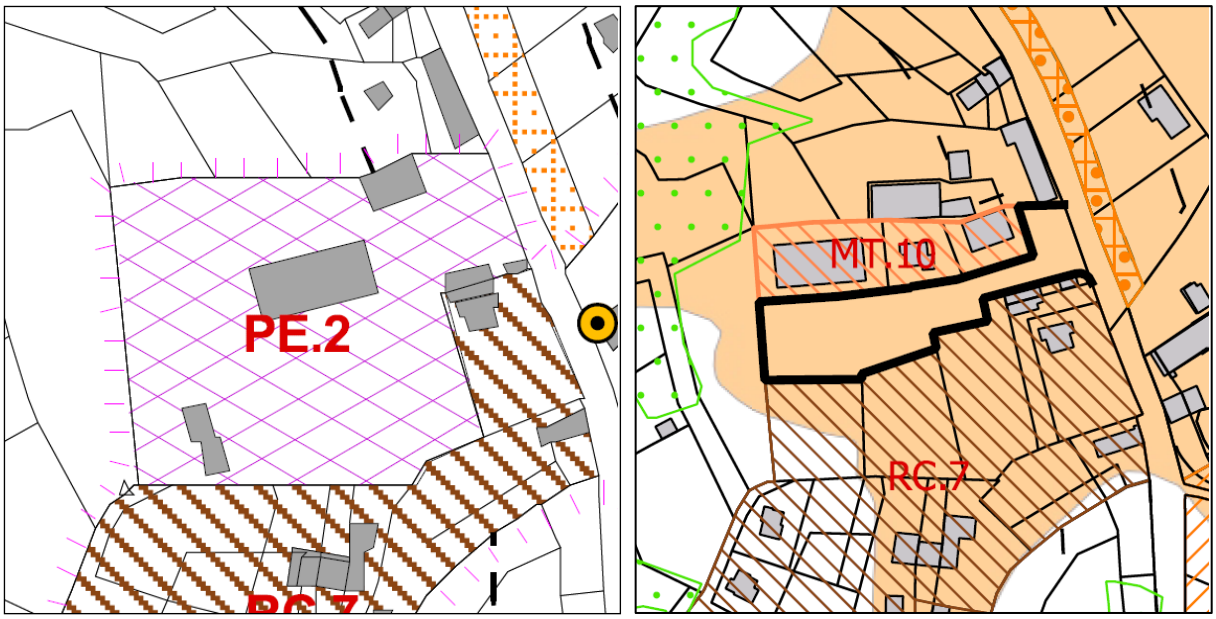


Figura 63 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.25. Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.6

Lungo via Bosco d'Orto è ubicata l'area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.6 di superficie pari a 12.510 m^2. Con la presente variante si intende ampliare di 32.230 m^2 tale area al fine di soddisfare le esigenze temporanee di parcheggio durante la manifestazione di Messer Tulipano al Castello di Pralormo.

In definitiva l'area AP.6 avrà una superficie pari a 12.510 m^2 + 32.230 m^2 = 44.740 m^2.

Figura 64 - Foto aerea (fonte Google Maps)

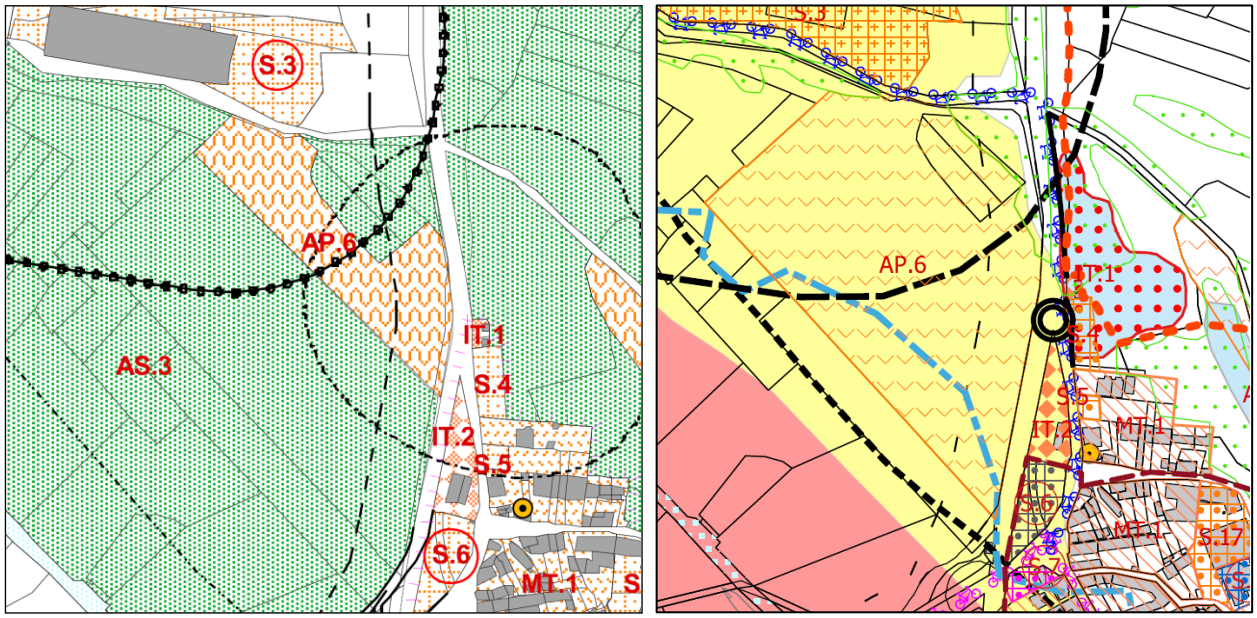


Figura 65 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.26. Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.7

Lungo via Umberto I è ubicata l'area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.7 di superficie pari a 6.824 m^2. Con la presente variante si intende ampliare di 1.083 m^2 tale area al fine di soddisfare le esigenze di parcheggio del nucleo antico.

In definitiva l'area AP.7 avrà una superficie pari a 6.824 m^2 + 1.083 m^2 = 7.907 m^2.

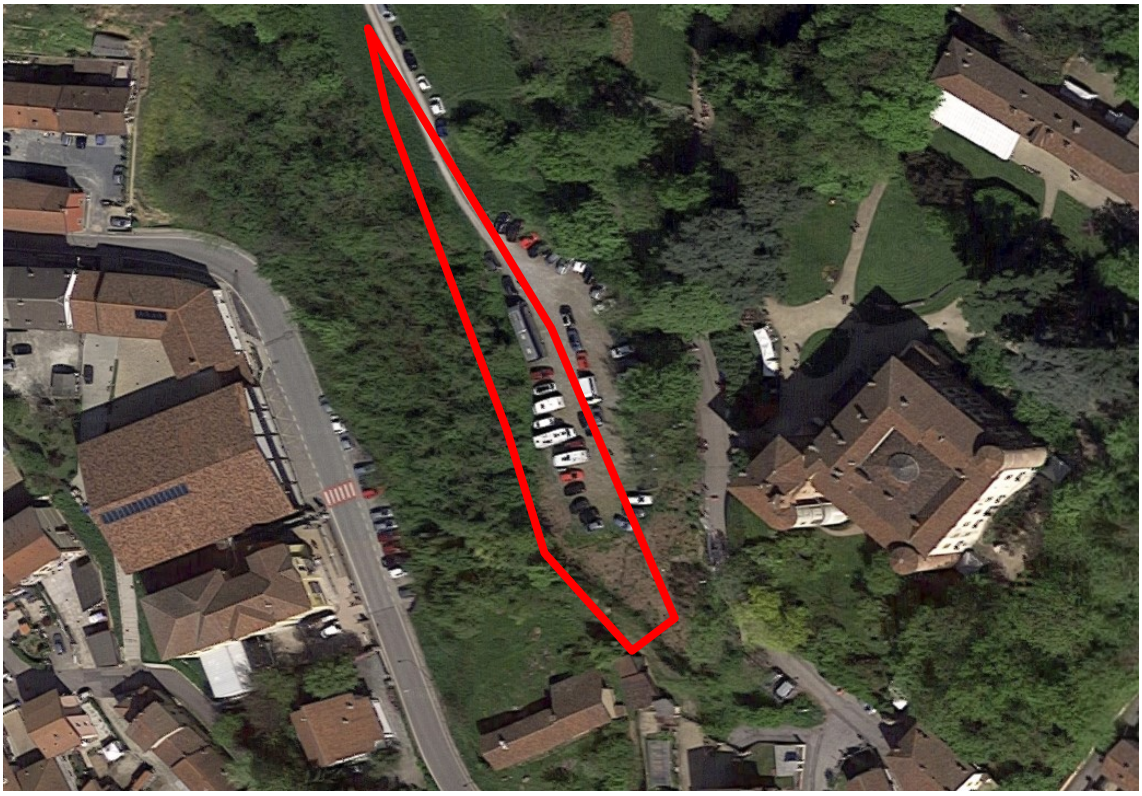


Figura 66 - Foto aerea (fonte Google Maps)

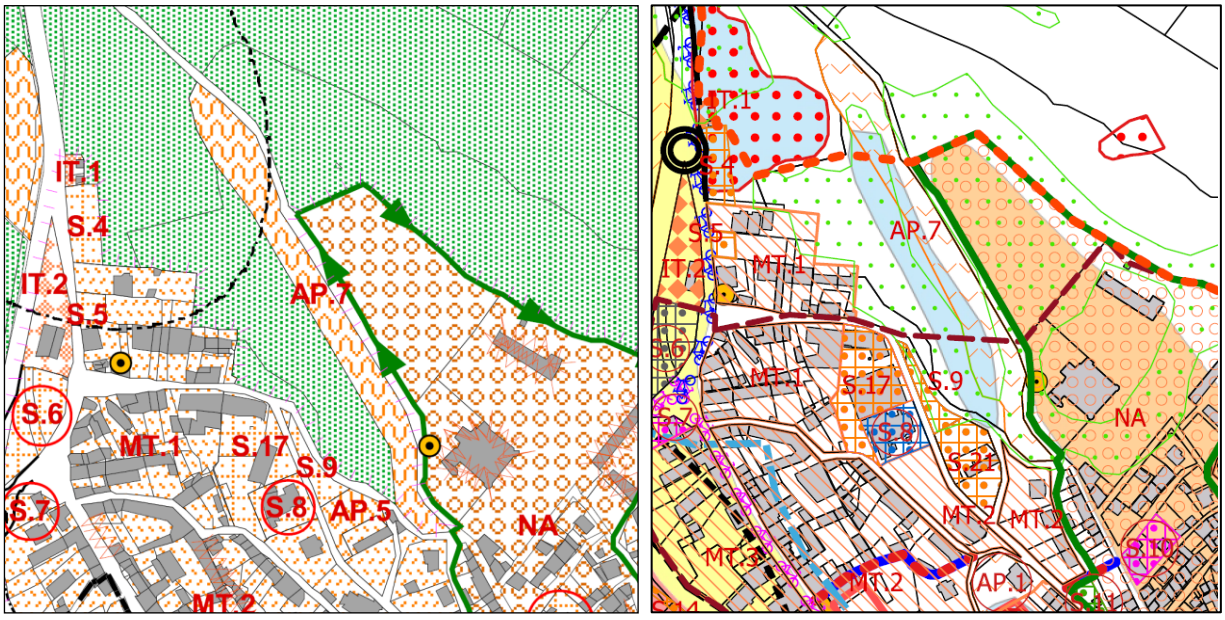


Figura 67 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.27. Adeguamento fascia di rispetto cimiteriale

Il vigente P.R.G.C. riporta la fascia di rispetto cimiteriale ad una distanza di 150 m dall'edificato del cimitero comunale; con la presente Variante si adegua l'ampiezza di tale fascia a 200 m. Sono inoltre introdotte le relative prescrizioni nell'art. 10 delle NTA.

Figura 68 - Foto aerea (fonte Google Maps)

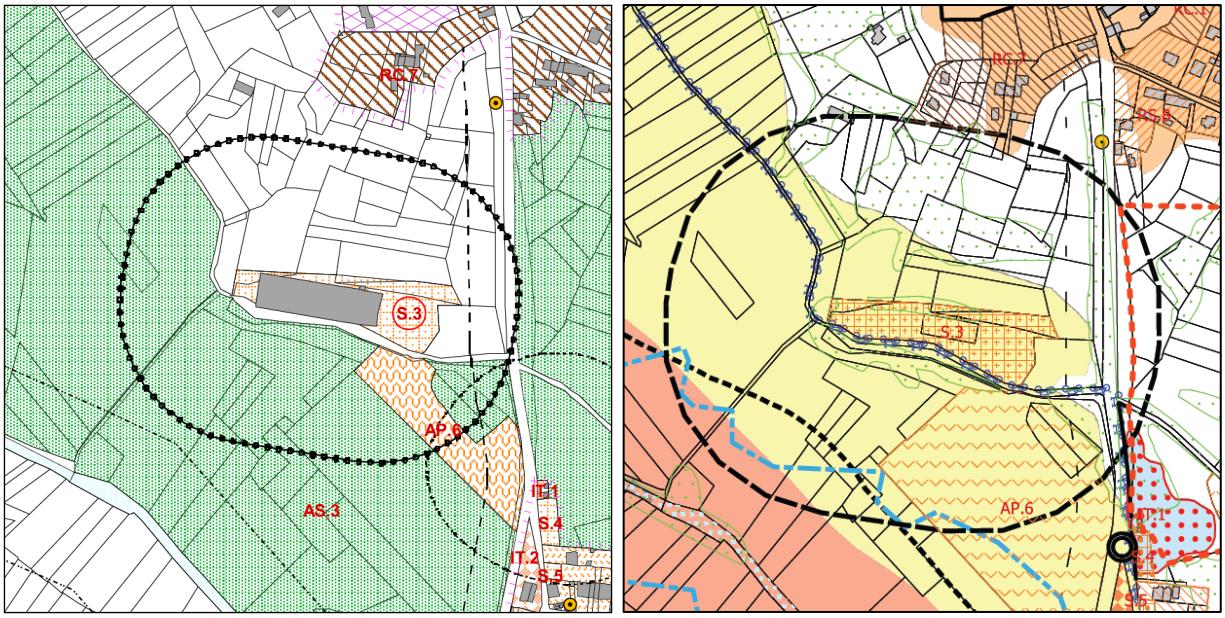


Figura 69 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.28. Ampliamento area mista di riordino e trasformazione MT.6

All'incrocio tra via Piave e la S.R. 29 è ubicato un fabbricato di antica edificazione con relativa area di pertinenza con superficie 1.128 m^2.

Con la presente Variante di prevede di ampliare l'adiacente area mista di trasformazione e riordino MT.6 su tale porzione di area agricola di salvaguardia ambientale. L'area MT.6 avrà pertanto superficie territoriale pari a: 40.648 m^2 + 1.128 m^2 = 41.776 m^2. La volumetria del fabbricato esistente, pari a circa 1.000 m^3, genera un incremento di 7 abitanti per l'area MT.6 ed un decremento di 7 abitanti per l'area agricola.

Figura 70 - Foto aerea (fonte Google Maps)

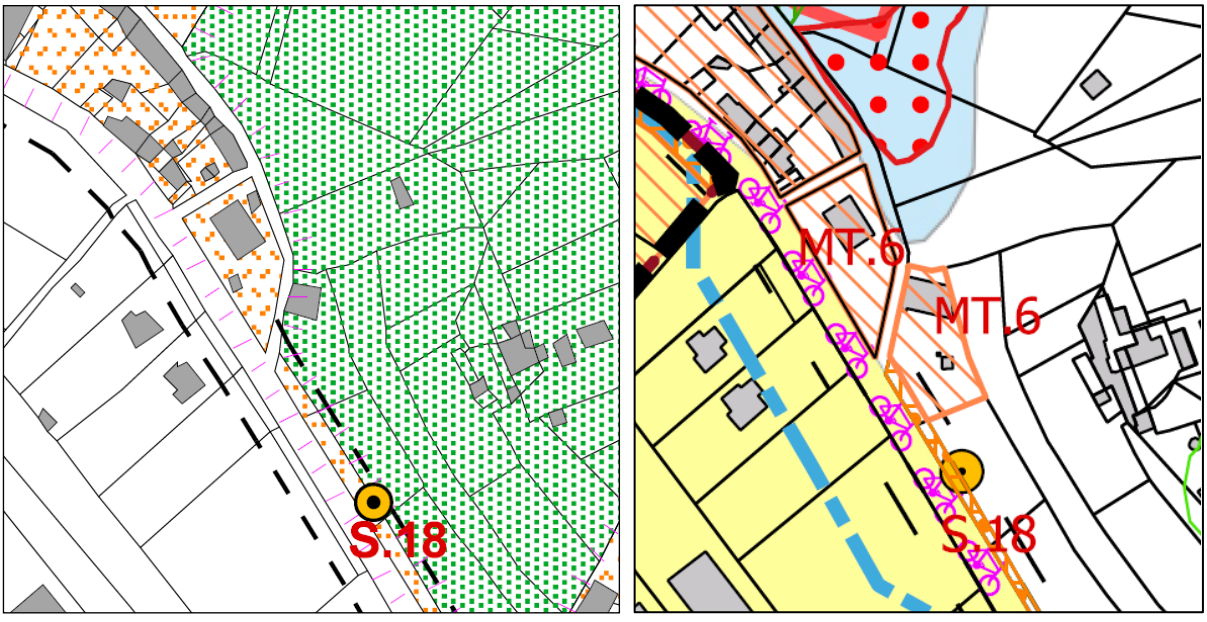


Figura 71 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.29. Trasformazione di parte di area produttiva esistente PE.1 in area turistica ricettiva TR.1 e stralcio di parte di area produttiva esistente PE.1

In via Poirino 24 è ubicato l'Hotel Scoiattolo, classificato dal vigente P.R.G.C. in area turistico ricettiva TR.1 di superficie pari a 12.897 m^2.

Dal momento che alcuni terreni di pertinenza dell'Hotel non sono compresi in area TR.1, con la presente Variante si prevede di trasformare parte dell'area produttiva esistente PE.1, per una superficie pari a 3.789 m^2, in area turistica ricettiva TR.1. Si intende inoltre stralciare la parte di area PE.1, di superficie pari a 4.371 m^2, insistente su una peschiera, e ricondurla alla destinazione agricola.

In definitiva l'area TR.1 avrà una superficie territoriale pari a: 12.897 m^2 + 3.789 m^2 = 16.686 m^2, mentre l'area PE.1 avrà una superficie territoriale pari a: 37.949 m^2 - 3.789 m^2 - 4.371 m^2 – 3.589 m^2 – 791 m^2 (par. 3.22) = ~~29.789~~ 25.409 m^2.

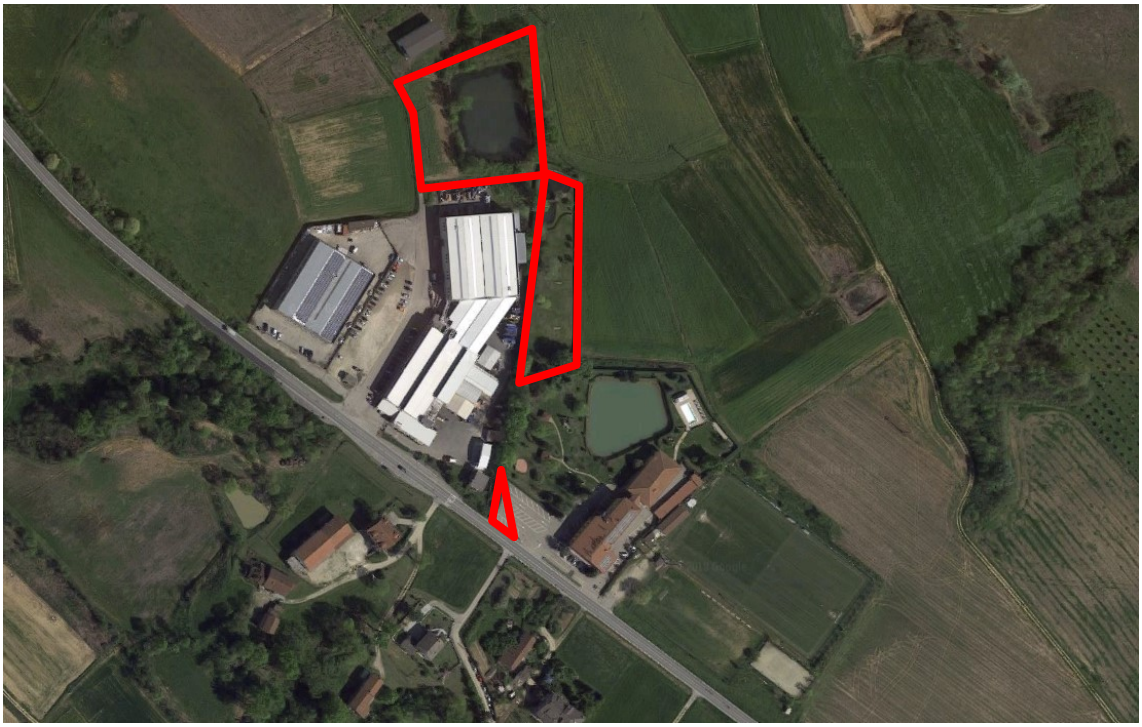


Figura 72 - Foto aerea (fonte Google Maps)

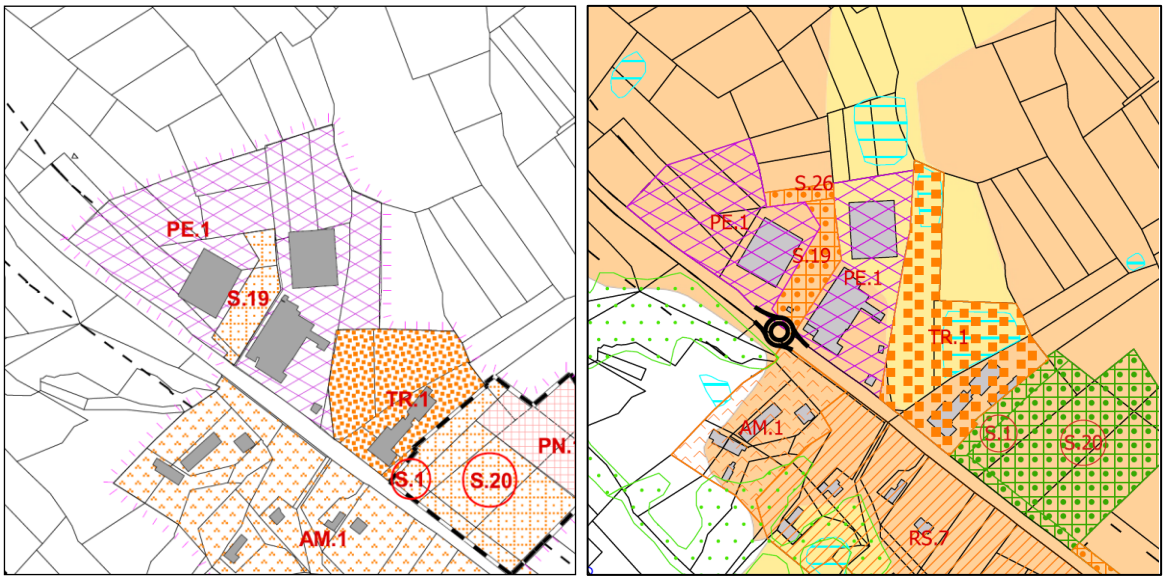


Figura 73 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.30. Creazione di aree per la viabilità

Con la presente Variante si intende inserire la previsione di 5 nuove rotatorie all'interno del territorio comunale, ubicate lungo incroci pericolosi su strade provinciali. Si intende inoltre prevedere l'ampliamento della viabilità lungo la SP 134 al fine di realizzare una pista ciclabile dal concentrico fino al comparto RC.3 e, sempre lungo la SP 134 in corrispondenza del comparto PE.3, si intende prevedere un ampliamento della viabilità per un'ampiezza di 10 m a sud della provinciale per la manovra degli autoarticolati. Per ognuna seguono gli estratti del P.R.G.C. vigente e della proposta di Variante.

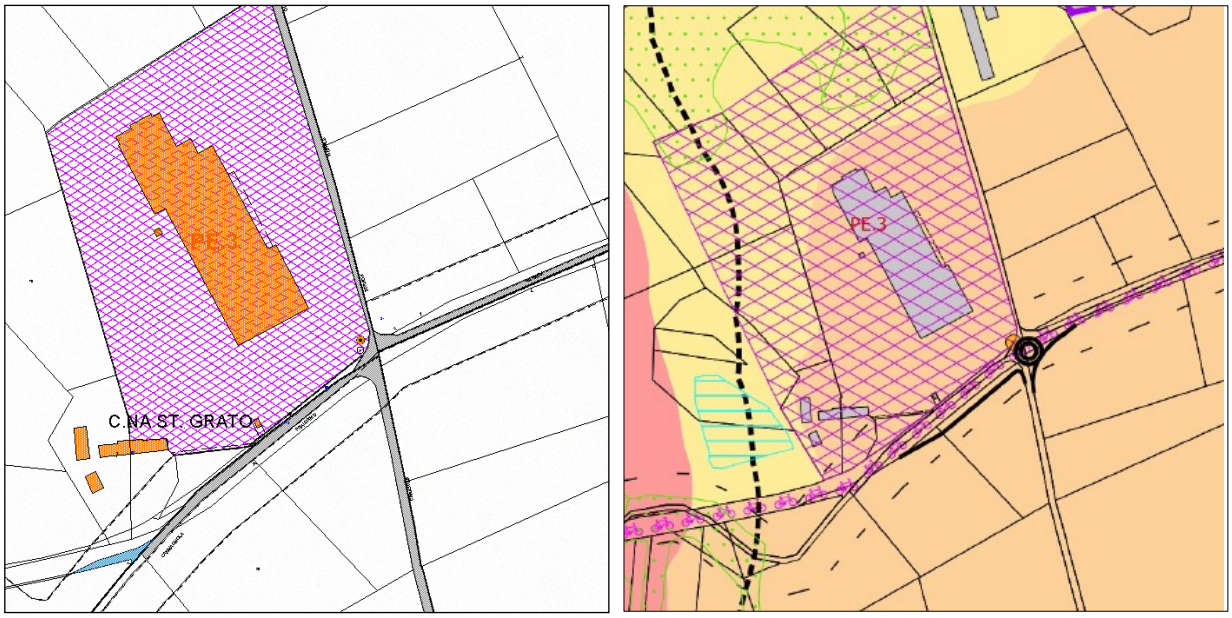


Figura 74 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

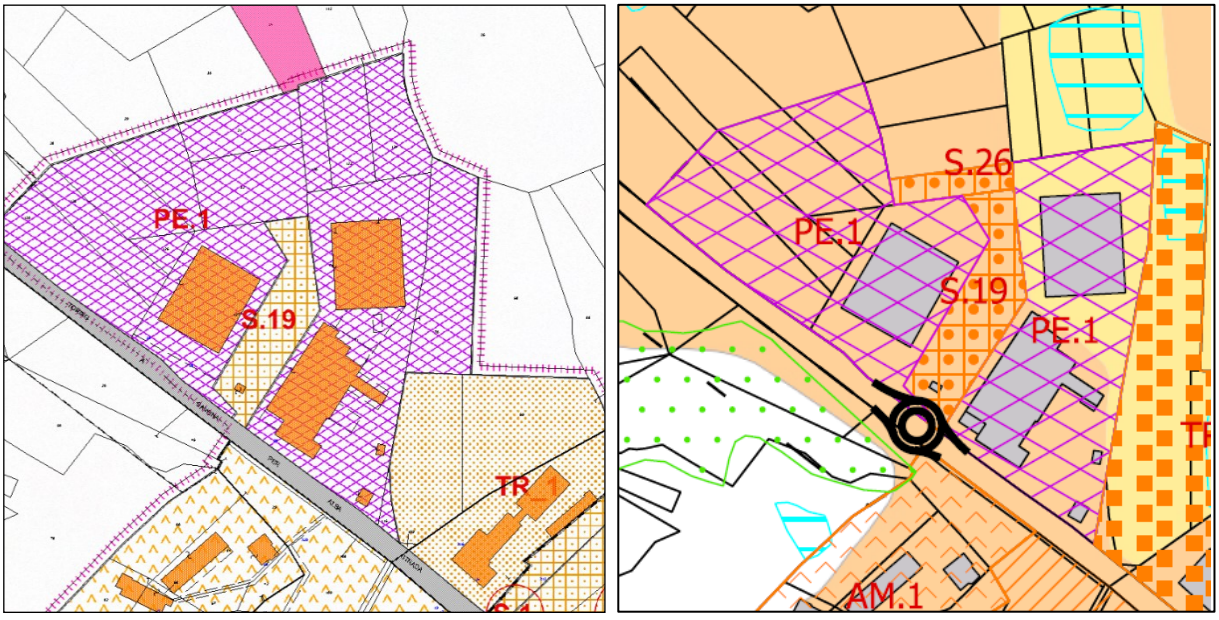


Figura 75 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

Figura 76 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

Figura 77 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

Figura 78 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

~~**Figura 79 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)**~~

3.31. Recepimento area a vincolo paesaggistico del PTC2

Con la presente Variante si intende recepire la perimetrazione che il PTC2 definisce: "Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale". Tale area si riferisce all'Altopiano di Pralormo, del quale si riporta la scheda d'area estratta dall'Allegato 3 – Quaderno Sistema del Verde e delle Aree Libere Buffer Zones del PTC2.

CODICE	***Denominazione:***	***Altopiano di Pralormo***
AP018	***Destinazione e gestione attuali:***	Aree agricole e di pregio ambientale da PRG
	Descrizione o Ragione della tutela:	Questa zona fa parte del più ampio "Altopiano di Poirino", costituito da terre argillose disseminato di laghetti di origine naturale (le "peschiere"), che hanno rappresentato per secoli una risorsa alimentare ed economica fondamentale per il sostentamento delle comunità. Importante la presenza di una pregiata varietà di Tinca (la Tinca Gobba Dorata)
	Forma di tutela:	Piano territoriale con specifica valenza paesistica ambientale di competenza provinciale (previsto)
	Comuni interessati:	Pralormo
	Superficie:	594 ha

Sulle tavole di Piano si riporta pertanto, con apposita simbologia, la perimetrazione "Area di pregio paesaggistico - Altopiano di Pralormo", normata all'art. 11 delle N.T.A. al paragrafo "Aree soggette a tutela ambientale. Tali aree comprendono inoltre, insieme al SIC Peschiere e laghi di Pralormo, tutte le peschiere meritevoli di tutela: oggetto della presente Variante è pertanto quello di eliminare la vigente individuazione denominata "Peschiere" sulle tavole di Piano, costituita da solo 4 perimetri che non trovano riscontro nelle NTA, e normare invece le peschiere presenti nell'Altopiano di Pralormo indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.

3.32. Creazione di percorsi ciclabili

Il PTC2 riporta, nella tavola 3.2, le piste ciclabili – dorsali provinciali (esistenti ed in progetto). Con la presente Variante si recepiscono ed adeguano alla scala di dettaglio tali percorsi e si intende inserire ulteriori piste ciclabili – dorsali comunali, in maniera tale da cartografare e normare tutti i percorsi ciclabili inseriti nel sistema di circuiti escursionistici "Beicà an bike".

Apposita normativa è stata introdotta all'art. 12bis delle N.T.A.

3.33. Riconoscimento del SIC Peschiere e laghi di Pralormo

Con la presente Variante si intendono riportare sulle tavole di Piano le perimetrazioni delle peschiere di Pralormo riconosciute quale Sito di Interesse Comunitario IT1110051 – Peschiere e laghi di Pralormo, ed aggiornare, all'art. 11 delle N.T.A., gli interventi ammessi con le misure di tutela contenute nella D.G.R. n. 29-3572 del 04/07/2016.

3.34. Ridefinizione elettrodotti e relative fasce di rispetto

Con la presente Variante si intende ridefinire più accuratamente, su base BDTRE, il tracciato degli elettrodotti presenti nel territorio comunale. Si intende inoltre sostituire la fascia di rispetto vigente con la DPA (distanza di prima approssimazione), come da istruzioni fornite da Terna Rete Italia S.p.A. La relativa normativa è modificata all'art. 10 delle N.T.A.

3.35. Trasformazione di parte di area mista di trasformazione e riordino MT.2 e di area per attrezzature ed aree private di interesse generale AP.5 in area per attrezzature e servizi pubblici S.21

Lungo via Morbelli è ubicato un fabbricato fatiscente con relativa area di pertinenza, in parte ricompreso in area mista di trasformazione e riordino MT.2 per una superficie pari a 1.079 m^2 ed in parte classificato come area per attrezzature ed aree private di interesse generale AP.5 di superficie pari a 876 m^2. Con la presente variante si intende trasformare le suddette aree in attrezzature e servizi pubblici S.21, con superficie pari a 1.079 m^2 + 876 m^2 = 1.955 m^2, al fine di realizzare un parcheggio, eventualmente multipiano, di vitale importanza per il concentrico di Pralormo. Tale intervento si traduce nella demolizione del fabbricato esistente, con volumetria di circa 900 m^3, e pertanto nella diminuzione di 6 abitanti insediabili nell'area MT.2.

Figura 80 - Foto aerea (fonte Google Maps)

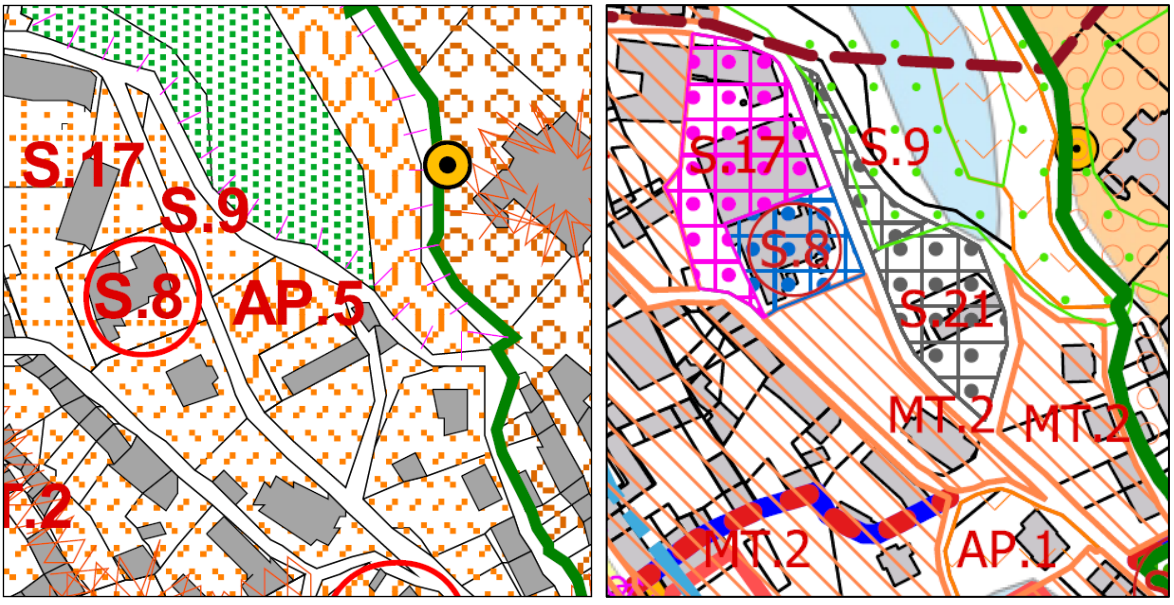


Figura 81 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.36. Eliminazione perimetro nucleo abitato

Con la presente Variante si intende eliminare dalle tavole di Piano la simbologia denominata "perimetro nucleo abitato", che non trova riscontro normativo e genera confusione con il perimetro dei centri e dei nuclei abitati delimitato ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5 bis) della L.R. 56/77 e s.m.i. che la presente Variante riporta nella Tavola P/11.

3.37. Ampliamento area per attrezzature e servizi pubblici S.13

Lungo via Torino è ubicata l'area per attrezzature e servizi pubblici S.13 di superficie pari a 347 m^2. Con la presente variante si intende ampliare tale area su una porzione di area mista di riordino e trasformazione MT.3 di superficie pari a 70 m^2.

L'area S.13 in progetto avrà pertanto una superficie pari a: 347 m^2 + 69 m^2 = 416 m^2.

Figura 82 - Foto aerea (fonte Google Maps)

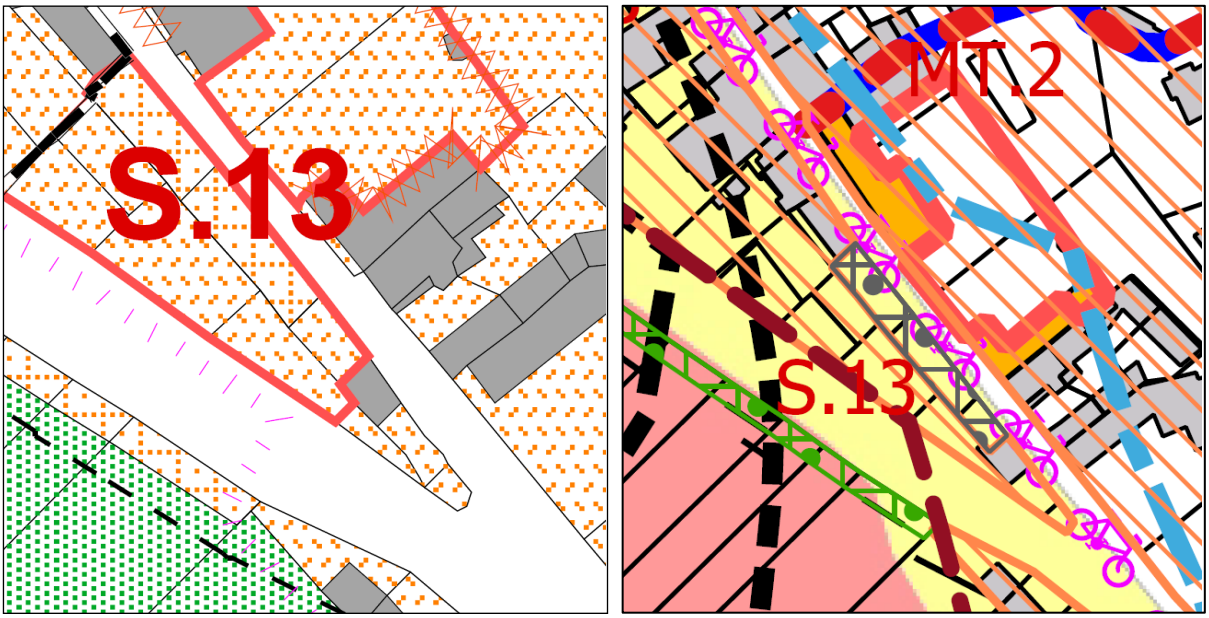


Figura 83 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.38. Eliminazione vincoli a verde privato

Con la presente Variante si intende eliminare o modificare alcune perimetrazioni di vincoli a verde privato che sul vigente PRGC insistono su aree di scarso valore e pertanto non meritevoli di tutela. Tali aree sono normate dall'art. 20 delle NTA.

Figura 84 - Foto aerea (fonte Google Maps)

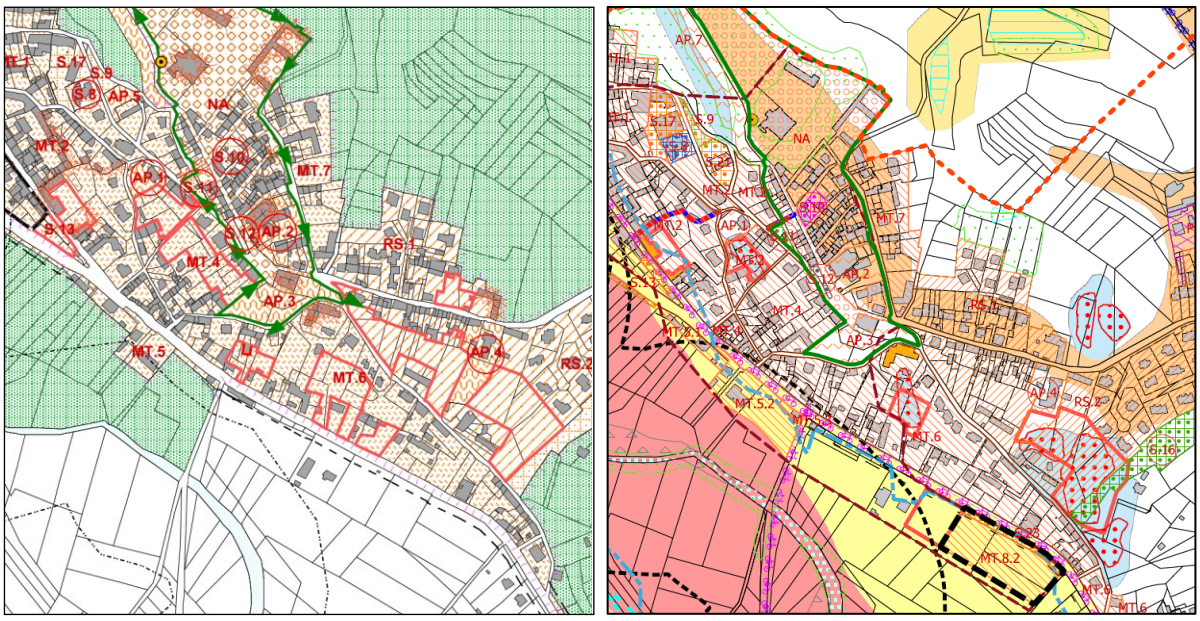


Figura 85 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.39. Creazione tutela per viabilità pedonale storica

Con la presente Variante si intende inserire una tutela per la viabilità pedonale storica, costituita dalla strada della "Riennetta", ubicata tra via Torino e via Fogliato. La presente tutela è normata all'art. 11 delle N.T.A.

Figura 86 - Foto aerea (fonte Google Maps)

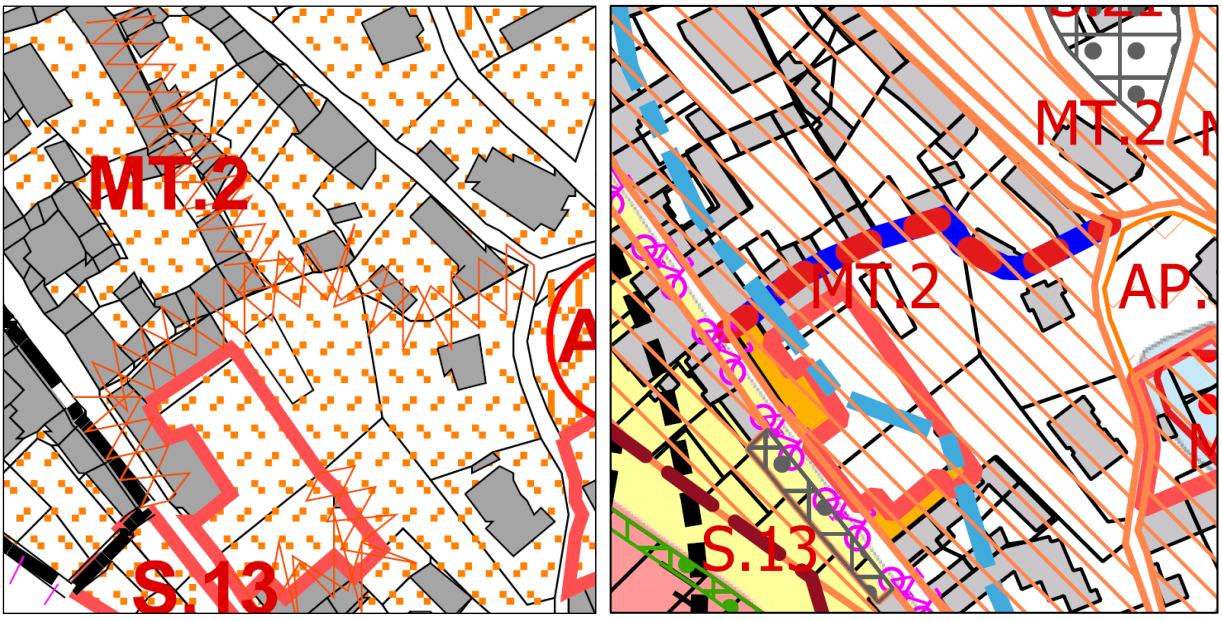


Figura 87 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.40. Ampliamento area produttiva esistente PE.3

Lungo via Carmagnola è ubicata l'area produttiva esistente PE.3 con superficie 47.019 m^2.

Con la presente Variante si prevede di ampliare tale area su una porzione di area agricola di superficie 45.091 m^2.

L'area PE.3 avrà pertanto superficie territoriale pari a: 47.019 m^2 + 45.091 m^2 = 92.110 m^2. L'attuazione dell'area avverrà mediante attuazione diretta condizionata alla cessione di una fascia per l'ampliamento della viabilità e la realizzazione della rotatoria.

Figura 88 - Foto aerea (fonte Google Maps)

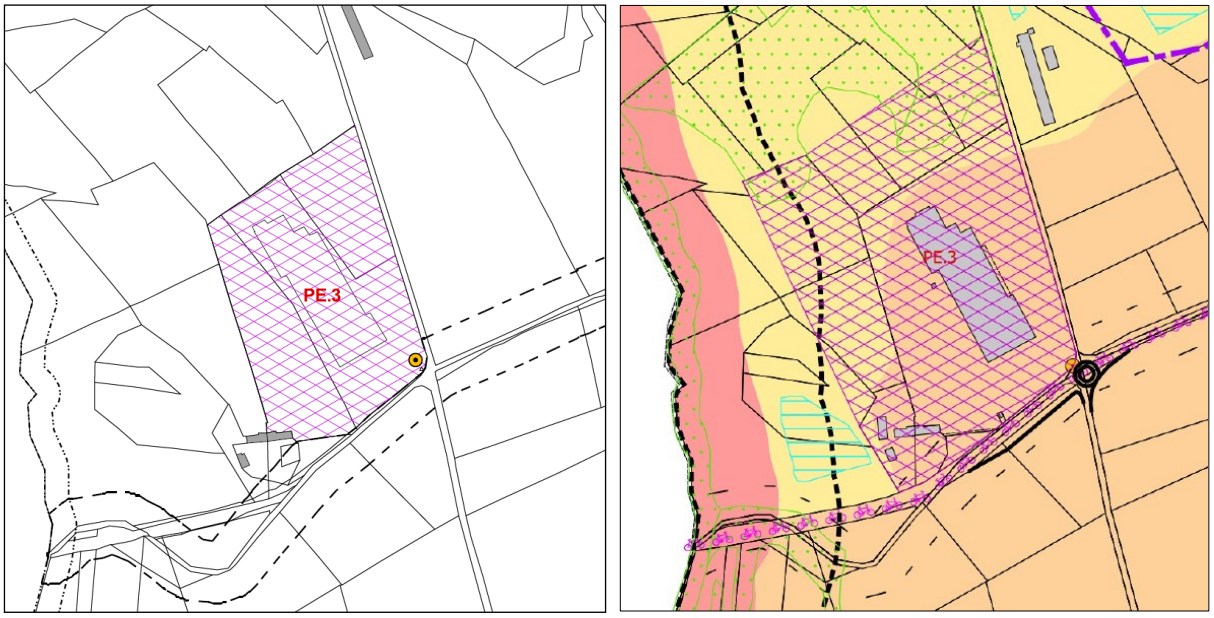


Figura 89 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.41. Creazione area agricola mista AM.6

Lungo via Carmagnola è ubicata una porzione di area agricola caratterizzata da edifici con caratteristiche rurali, in parte disabitati, e con volumi accessori edificati per esigenze connesse all'agricoltura e ormai non più utilizzate.

Con la presente Variante si prevede di classificare tale area come area agricola mista di superficie 21.658 m^2, al fine di incentivarne il recupero ai fini residenziali. Non verranno create nuove volumetrie né si produrrà aumento di CIR.

Figura 90 - Foto aerea (fonte Google Maps)

Figura 91 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.42. Ampliamento area agricola mista AM.3

In località Praccioni è ubicata l'area agricola mista AM.3 di superficie pari a 18.616 m^2. Nelle vicinanze sono presenti edifici con caratteristiche rurali, in parte disabitati, e con volumi accessori edificati per esigenze connesse all'agricoltura e ormai non più utilizzate.

Con la presente Variante si prevede di ampliare l'area agricola mista AM.3 su una porzione di area agricola ed agricola di salvaguardia ambientale di superficie 12.636 m^2, al fine di incentivarne il recupero ai fini residenziali. Non verranno create nuove volumetrie né si produrrà aumento di CIR.

In definitiva l'area AM.3 avrà una superficie pari a: 18.616 m^2 + 12.636 m^2 = 31.252 m^2.

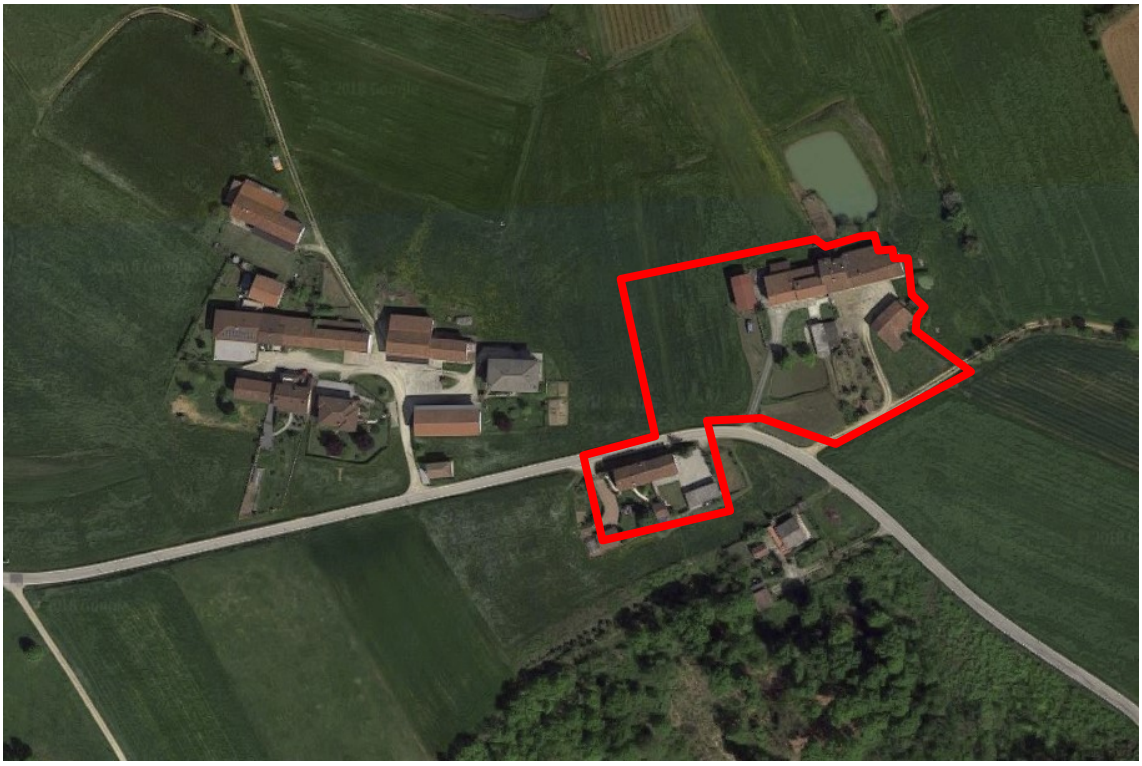


Figura 92 - Foto aerea (fonte Google Maps)

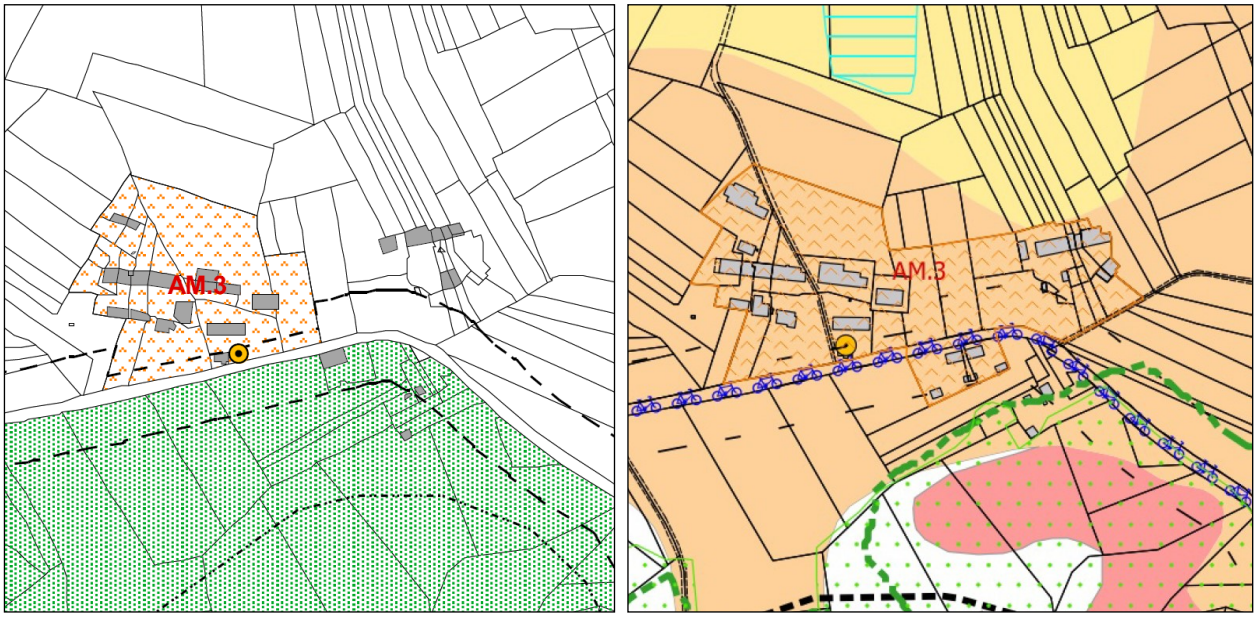


Figura 93 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.43. Trasformazione di parte di area agricola mista AM.1 in area residenziale satura RS.7

Lungo via Poirino è ubicata l'area agricola mista AM.1 di superficie pari a 45.143 m^2. Siccome la parte ad est di tale comparto risulta già recuperata ai fini residenziali, con la presente Variante si prevede di trasformare una porzione di area agricola mista AM.1 di superficie 34.869 m^2, in area residenziale satura RS.7. Non verranno create nuove volumetrie né si produrrà aumento di CIR.

In definitiva l'area AM.1 avrà una superficie pari a: 45.143 m^2 - 34.869 m^2 = 10.274 m^2, mentre l'area RS.7 avrà una superficie pari a 34.869 m^2. Gli abitanti previsti nella RS.7 sono stimati pari a 30 unità, e conseguentemente gli abitanti insediati nell'area AM.1 residua sono diminuiti delle sopracitate 30 unità.

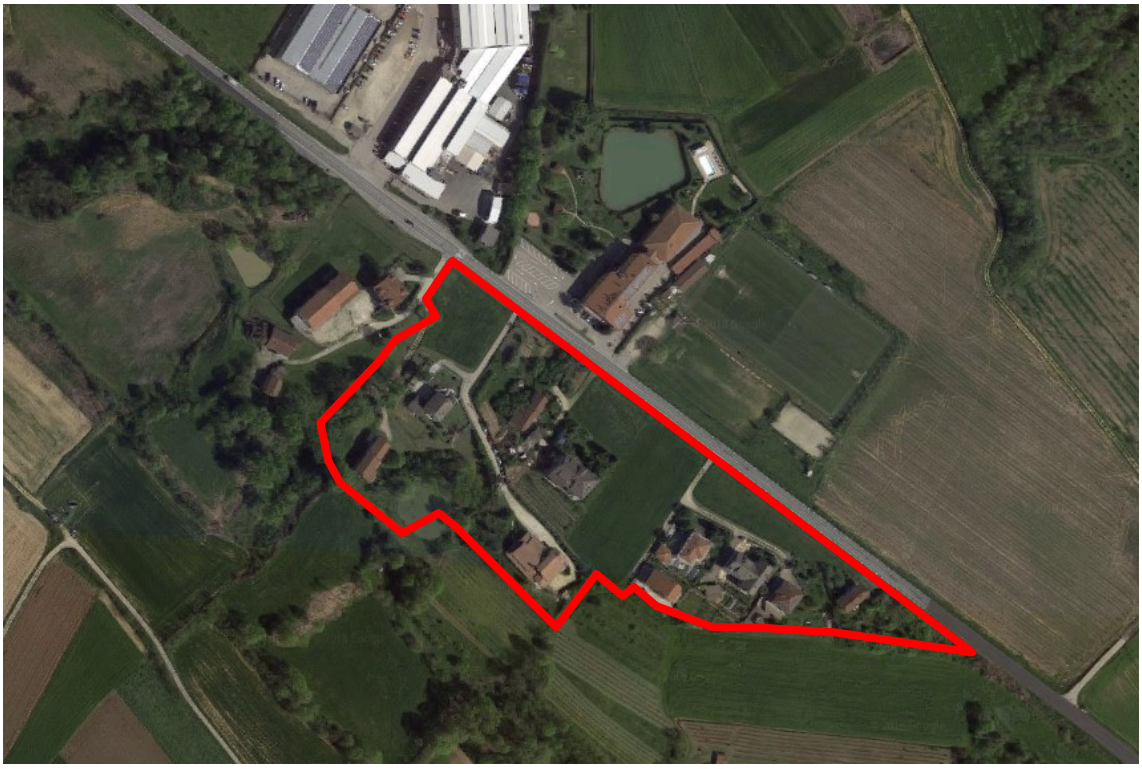


Figura 94 - Foto aerea (fonte Google Maps)

Figura 95 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.44. Creazione di area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.9

Presso il Lago della Spina è presente un complesso di fabbricati in area agricola di salvaguardia ambientale AS.4 attualmente parzialmente ricompreso all'interno di un perimetro di S.U.E.

Con la presente Variante, si intende riclassificare tali aree in attrezzature e aree private di interesse generale AP.9, di superficie pari a 36.459 m^2, ed estendere la perimetrazione del S.U.E a tutti i fabbricati, al fine di riqualificare il complesso attualmente inutilizzato da diversi anni. L'area è normata all'art. 30.15.

Figura 96 - Foto aerea (fonte Google Maps)

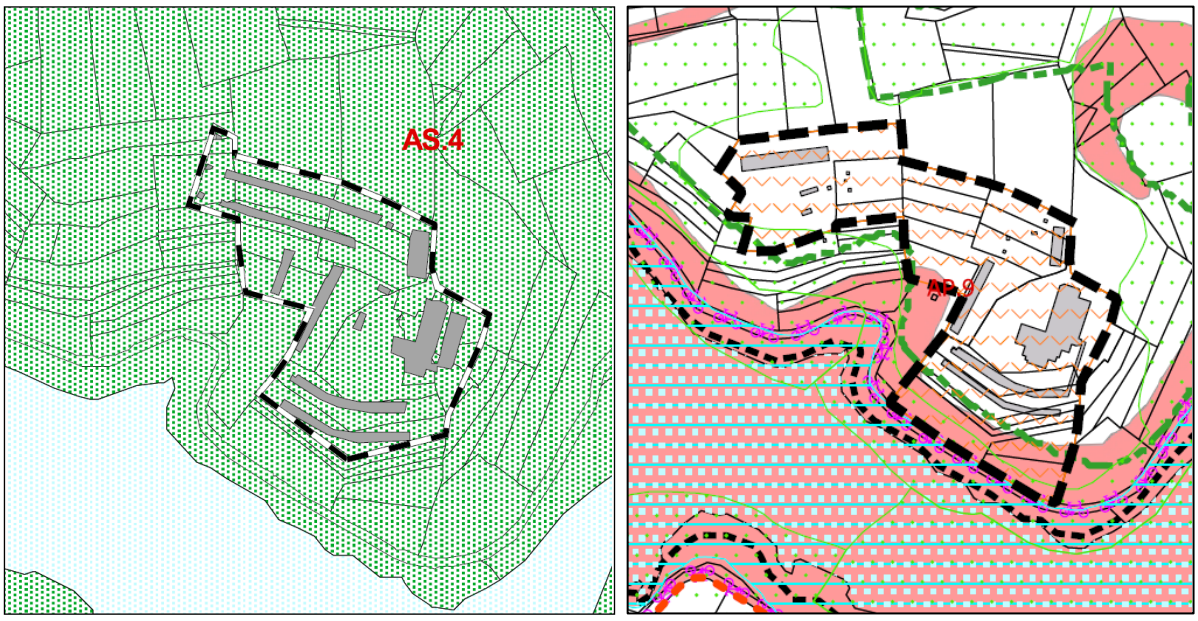


Figura 97 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.45. Creazione di area per attrezzature e ~~servizi pubblici S.25~~ impianti tecnologici IT.5

Presso confine comunale con Montà è presente un terreno compreso in area agricola di salvaguardia ambientale di superficie pari a 4.093 m^2 utilizzato come canale di irrigazione che, raccogliendo le acque della galleria di derivazione proveniente da Montà, alimenta il Lago della Spina.

Con la presente Variante, si intende riclassificare tale area in attrezzature e ~~servizi pubblici S.25~~ impianti tecnologici IT.5, di superficie pari a 4.093 m^2.

Figura 98 - Foto aerea (fonte Google Maps)

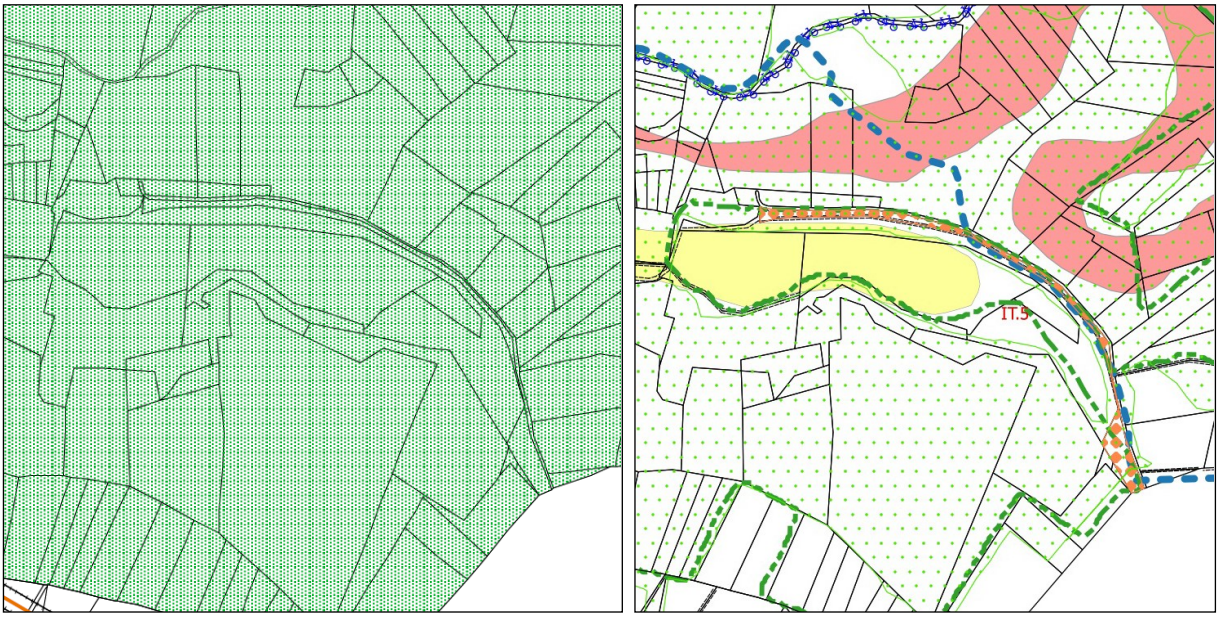


Figura 99 - Estratto P.R.G.C. vigente (sinistra) e proposta di Variante (destra)

3.46. Adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio

Il comune di Pralormo, con D.C.C. n. 32 in data 29/11/2018, ha provveduto a approvare il nuovo Regolamento Edilizio.

Con la presente Variante Generale si provvede a modificare il vigente strumento urbanistico, e in particolare le Norme di Attuazione, al fine di recepire nello strumento urbanistico le definizioni relative ai "Parametri ed indici edilizi ed urbanistici" di cui al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte - L.R. 19 dell'8 luglio 1999 approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017.

In particolare è stato eseguito un attento confronto dei contenuti del suddetto Regolamento Edilizio con quelli delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. al fine di evitare sovrapposizioni o contrasti fra norme e definizioni.

3.47. Adeguamento dei criteri commerciali

In data 24.3.2006 il Consiglio regionale ha approvato la deliberazione n. 59-10831 recante "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della deliberazione del Consiglio regionale n. 563-13414 del 29.10.1999 ("Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.lgs. 114/98"). Detta deliberazione rivede nel suo complesso la programmazione regionale in materia commerciale modificando, in taluni casi in modo sostanziale, i contenuti programmatici contenuti nelle precedenti deliberazioni n. 563-13414/99 e n. 347/42514/03. L'articolo finale della DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006 recante il titolo "Ulteriori disposizioni", esplicita in modo inequivocabile che dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della richiamata DCR, avventa il 30 marzo 2006, le norme in essa contenute sono entrate immediatamente in vigore. Lo stesso articolo non prevede norme che possano consentire ai comuni di far permanere vigenti le norme antecedentemente adottate alla sopradetta data. Il 2° comma del citato articolo "Ulteriori disposizioni", esplicita che tutti "i comuni adottano obbligatoriamente i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio (l.r. 28/1999), nel rispetto della presente normativa, secondo le procedure indicate all'articolo 29, entro centottanta giorni dalla sua entrata in vigore." A titolo di ulteriore specificazione, limitatamente alla fattispecie relativa alle domande di autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita, l'ultimo capoverso dello stesso comma 2 specifica che: "Dall'entrata in vigore della presente normativa e fino a che i comuni non abbiano provveduto a quanto sopra prescritto, si applicano le norme sostitutive di cui all'art. 30". Viste le norme sopra citate appare evidente e inequivocabile che successivamente all'entrata in vigore della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, gli strumenti urbanistici generali, le varianti agli strumenti urbanistici adottate ai sensi dell'art. 17 della l.r. 56/77 smi, gli strumenti urbanistici esecutivi, contenenti previsioni in materia commerciale riferentesi alla previgente normativa in materia, non potranno essere ritenuti conformi e conseguentemente non potranno sugli stessi essere emessi pronunciamenti positivi. In dettaglio, quindi, ai sensi del 2° comma dell'articolo "Ulteriori disposizioni", e dell'art. 29 della DCR richiamata, i comuni obbligatoriamente e in via preliminare dovranno procedere all'adozione dei "criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale" nel rispetto delle norme contenute nella DCR oggi vigente, e quindi procedere "all'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della l.r. 56/197".

Pertanto il comune di Pralormo, in ottemperanza a quanto sopra indicato, ha recepito, con D.C.C. numero 8 in data 01/03/2024 i criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

La Regione Piemonte, Direzione Cultura e Commercio, Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori, con nota protocollo 1304 del 03/04/2024 ha preso atto favorevolmente dei suddetti criteri ex art. 8 comma 3 D. Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Con la presente variante intende procedere all'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998.

Nel particolare, l'adozione dei suddetti criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio si può così sintetizzare:

- viene individuato (conseguentemente al recepimento dei parametri regionali) un solo "luogo del commercio": l'addensamento storico rilevante A.1;

- vengono indicate le compatibilità di sviluppo territoriale delle tipologie di strutture distributive per le zone commerciali riconosciute;
- viene stabilito l'iter procedimentale per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, con la correlazione con i permessi di costruire.

4 RAFFRONTO TRA PRGC VIGENTE E VARIANTE

Nel presente capitolo si elabora una comparazione della consistenza delle diverse aree d'intervento come modificate dalla variante rispetto allo strumento vigente (vedi capitolo 2).

Con la presente variante si eliminano l'area di salvaguardia ambientale AS (oggetto 3.5) e l'area produttiva di nuovo impianto PN (oggetto 3.23).

4.1 Aree residenziali

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree residenziali riportata al capitolo 2.8.1 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
NA	Nucleo Antico	44,838
RC.1	Residenziale di Completamento	**1,820**
RC.2	Residenziale di Completamento	**2,975**
RC.3	Residenziale di Completamento	30,773
RC.4	Residenziale di Completamento	13,203
RC.5	Residenziale di Completamento	26,054
RC.6	Residenziale di Completamento	**10,079**
RC.7	Residenziale di Completamento	**19,503**
RC.8	Residenziale di Completamento	**9,659**
RC.9	**Residenziale di Completamento**	**4,304**
~~**RC.10**~~	~~**Residenziale di Completamento**~~	~~**2,086**~~
RS.1	Residenziale Satura	17,433
RS.2	Residenziale Satura	47,783
RS.3	Residenziale Satura	7,177
RS.4	**Residenziale Satura**	**13,192**
RS.5	**Residenziale Satura**	**5,272**
RS.6	**Residenziale Satura**	**13,740**
RS.7	**Residenziale Satura**	**34,869**
RS.8	**Residenziale Satura**	**39,445**
RS.9	**Residenziale Satura**	**32,008**
MT.1	Mista di riordino e Trasformazione	19,197
MT.2	Mista di riordino e Trasformazione	**9,161**
MT.3	Mista di riordino e Trasformazione	**10,684**
MT.4	Mista di riordino e Trasformazione	29,137
~~MT.5~~	~~Mista di riordino e Trasformazione~~	~~8,650~~
MT.5.1	**Mista di riordino e Trasformazione**	**1,583**
MT.5.2	**Mista di riordino e Trasformazione**	**6,744**
MT.5.3	**Mista di riordino e Trasformazione**	**323**
MT.6	Mista di riordino e Trasformazione	**41,776**
MT.7	Mista di riordino e Trasformazione	10,928
~~**MT.8.1**~~	~~**Mista di riordino e Trasformazione**~~	~~**10,518**~~
MT.8.2	**Mista di riordino e Trasformazione**	**8,606**
MT.9	**Mista di riordino e Trasformazione**	**15,791**
MT.10	**Mista di riordino e Trasformazione**	**3,588**

In complesso le aree residenziali passano dai 432.619 m^2 dello strumento urbanistico vigente a ~~543.117~~ 531.645 m^2.

4.2 Aree produttive

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree produttive riportata al capitolo 2.8.2 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
PE.1	Produttiva Esistente	**25,409**
~~PE.2~~	~~Produttiva Esistente~~	~~14,930~~
PE.3	Produttiva Esistente	**92,110**
PE.4	Produttiva Esistente	21,496
PE.5	Produttiva Esistente	5,186
PE.6	Produttiva Esistente	5,317
PE.7	Produttiva Esistente	8,675
PE.8	Produttiva Esistente	5,619
PE.9-AGR	**Produttiva Esistente**	**21,841**

In complesso le aree produttive passano dai 146.191 m^2 dello strumento urbanistico vigente a ~~204.963~~ 185.653 m^2.

4.3 Aree turistico-ricettive

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree turistico-ricettive riportata al capitolo 2.8.3 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
TR.1	Turistico Ricettiva	**16,686**
C.1	**Campeggi**	**2,837**

In complesso le aree turistico-ricettive passano dai 12.897 m^2 dello strumento urbanistico vigente a 19.523 m^2, anche se l'area per campeggi C1, creata con l'oggetto 3.16 di variante, non è in realtà una vera e propria area turistico-ricettiva.

4.4 Aree agricole

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree agricole riportata al capitolo 2.8.4 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
A	Agricola	**28.040.504**
AM.1	Agricola Mista	**10.274**
AM.2	Agricola Mista	**3.834**
AM.3	Agricola Mista	**31.252**
AM.4	Agricola Mista	19.934
AM.5	Agricola Mista	12.690
AM.6	**Agricola Mista**	**21.658**

In complesso le aree agricole passano dai 28.366.459 m^2 dello strumento urbanistico vigente a

28.140,146 m^2.

4.5 Area privata di interesse generale

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree private di interesse generale riportata al capitolo 2.8.5 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
AP.1	Aree e attrezzature private di interesse generale	1.484
AP.2	Aree e attrezzature private di interesse generale	4.192
AP.3	Aree e attrezzature private di interesse generale	5.150
AP.4	Aree e attrezzature private di interesse generale	3.931
AP.6	Aree e attrezzature private di interesse generale	**44.740**
AP.7	Aree e attrezzature private di interesse generale	**7.907**
AP.9	**Aree e attrezzature private di interesse generale**	**36.459**

In complesso le aree private di interesse generale passano dai 34.967 m^2 dello strumento urbanistico vigente a 103.863 m^2.

4.6 Aree per servizi pubblici

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree per servizi pubblici riportata al capitolo 2.8.6 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate).

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
S.1	Parco, gioco e sport	4,149
S.2	Parco, gioco e sport	6,658
S.3	Cimitero comunale	12,289
S.4	Parco, gioco e sport	1,038
S.5	Parco, gioco e sport	319
S.6	Parcheggi pubblici	1,929
S.7	Attrezzature di interesse comune	634
S.8	Istruzione	1,185
S.9	Parcheggi pubblici	648
S.10	Attrezzature di interesse comune	936
S.11	Parco, gioco e sport	443
S.12	Parcheggi pubblici	314
S.13	Parcheggi pubblici	416
S.14	Parco, gioco e sport	1,383
S.15	Parco, gioco e sport	3,160
S.16	Parco, gioco e sport	15,574
S.17	Attrezzature di interesse comune	3,000
S.18	Parco, gioco e sport	3,262
S.19	Parcheggi pubblici produttivi	3,093
S.20	Verde pubblico turistico	17,812
S.21	Parcheggi pubblici	1,955
S.23	Parcheggi pubblici	1,184
S.25	Parco, gioco e sport	817
S.26	Parcheggi pubblici produttivi	791

In complesso le aree per servizi pubblici passano dai 74.332 m^2 dello strumento urbanistico vigente a ~~89.129~~ 82.989 m^2.

4.7 Aree per impianti tecnologici

~~Gli oggetti previsti nella presente variante non modificano la consistenza delle aree per impianti tecnologici, per cui la tabella riportata al capitolo 2.5.7 non risulta viene modificata.~~

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella delle aree per impianti tecnologici riportata al capitolo 2.8.7 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
IT.1	Impianti Tecnologici	244
IT.2	Impianti Tecnologici	1.970
IT.3	Impianti Tecnologici	1.167
IT.4	Impianti Tecnologici	836
IT.5	Impianti Tecnologici	**4.093**
IT.6	Impianti Tecnologici	**1.489**

4.8 Sintesi dell'uso del territorio

A seguito degli oggetti previsti nella presente variante la tabella della sintesi dell'uso del territorio

riportata al capitolo 2.8.8 viene modificata come di seguito indicato (in rosso le parti modificate):

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
NA	Nucleo Antico	44.838
RC	Residenziale di Completamento	118.370
RS	Residenziale Satura	210.919
RN	Residenziale di nuovo impianto	9.120
MT	Mista di riordino e Trasformazione	157.518
PE	Produttiva Esistente	185.653
TR	Turistico ricettiva	19.523
A	Agricola	28.040.504
AM	Agricola Mista	99.642
AP	Aree e attrezzature Private di interesse generale	103.863
S	Servizi pubblici	82.989
IT	Impianti tecnologici	9.799

4.9 Capacità insediativa residenziale (CIR) e standard urbanistici

~~Si riporta nel seguito la tabella relativa alla CIR di cui al capitolo 2.5.9 come modificata dalla presente variante.~~

~~Dalla suddetta tabella si evince una capacità insediativa residenziale teorica di abitanti stabili pari a 1.990 + 205 = 2.195 abitanti, a cui vanno sommati i 330 abitanti saltuari previsti nelle aree a destinazione turistica, per una **CIR complessiva pari a 2.525 abitanti**.~~

Aree normative		Superficie territoriale	Superficie fondiaria libera	Densità massima consentita	Volumi e vani residenziali		Abitanti		
					Esistenti	Previsti	[m³/ab]	Esistenti	Previsti
Codice area	Tipo di area	[m²]	[m²]	[m³/m²]	[m³]	[m³]		n	n
A	Agricola	23 122 096							
AM.1	Agricola Mista	10 274							
AM.2	Agricola Mista	3 834	Stima effettuata sulla base dei possibili interventi di recupero e ristrutturazione dei volumi esistenti, secondo quanto consentito dalle norme specifiche di area						
AM.3	Agricola Mista	31 252					150	822	-82
AM.4	Agricola Mista	19 934							
AM.5	Agricola Mista	12 690							
AM.6	Agricola Mista	21 658							
MT.1	Mista di riordino e Trasformazione	19 197							
MT.2	Mista di riordino e Trasformazione	9 161							
MT.3	Mista di riordino e Trasformazione	10 684	Stima effettuata sulla base dei possibili interventi di recupero e ristrutturazione dei volumi esistenti, secondo quanto consentito dalle norme specifiche di area						
MT.4	Mista di riordino e Trasformazione	29 137					150	443	9
MT.5	Mista di riordino e Trasformazione	8 650							
MT.6	Mista di riordino e Trasformazione	41 776							
MT.7	Mista di riordino e Trasformazione	10 928							
MT.8.1	Mista di riordino e Trasformazione	10 518	10 518	0,8	-	8 414	150	0	56
MT.8.2	Mista di riordino e Trasformazione	10 492	10 492	0,8	-	8 394	150	0	56
MT.9	Mista di riordino e Trasformazione	15 791	15 791	0,62	-	9 790	150	0	65
MT.10	Mista di riordino e Trasformazione	3 588	3 588	esistente	esistente		150	0	0
NA	Nucleo Antico	44 838	esistente	esistente	esistente		150	98	-
PE.1	Produttiva Esistente	25 789							
PE.2	Produttiva Esistente	14 900							
PE.3	Produttiva Esistente	92 110							
PE.4	Produttiva Esistente	21 496							
PE.5	Produttiva Esistente	5 186	Aree con destinazione produttiva, la cui edificazione non comporta incremento di abitanti					-	-
PE.6	Produttiva Esistente	5 317							
PE.7	Produttiva Esistente	8 675							
PE.8	Produttiva Esistente	5 619							
PE.9	Produttiva Esistente	21 241							
RC.1	Residenziale di Completamento	1 820	1 820	0,50	910	0	150	6	0
RC.2	Residenziale di Completamento	2 975	2 975	0,50	7 140	1488	150	48	-41
RC.3	Residenziale di Completamento	30 773	4 650	0,50	8 790	0	150	59	0
RC.4	Residenziale di Completamento	13 203	3 540	0,50	4 070	0	150	27	0
RC.5	Residenziale di Completamento	26 054	6 150	0,40	8 350	0	150	56	0
RC.6	Residenziale di Completamento	10 079	10 079	0,50	6 790	0	150	45	-22
RC.7	Residenziale di Completamento	19 876	12 889	0,40	4 860	2606	150	32	17
RC.8	Residenziale di Completamento	38 276	9 465	0,50	7 750	4733	150	45	32
RC.9	Residenziale di Completamento	4 304	4 304	0,50		2152	150	0	14
RC.10	Residenziale di Completamento	2 086	2 086	0,50	-	1043	150	0	7
RS.1	Residenziale Satura	17 433						65	
RS.2	Residenziale Satura	47 783	esistente	esistente	esistente		150	135	
RS.3	Residenziale Satura	7 177						25	
RS.4	Residenziale Satura	13 192	esistente	esistente	esistente		150	0	22
RS.5	Residenziale Satura	5 272	esistente	esistente	esistente		150	0	12
RS.6	Residenziale Satura	13 740	esistente	esistente	esistente		150	0	29
RS.7	Residenziale Satura	34 869	esistente	esistente	esistente		150	0	30
RS.8	Residenziale Satura	39 445	esistente	esistente	esistente		150	84	0
TR.1	Turistico Ricettiva	16 686	stima effettuata tenendo conto anche delle seconde case						
C.1	Campeggi	2 837							
TOTALI						38 619		1 990	205

NOTE: ~~la volumetria prevista nelle aree di insediamento RC1-2-3-4-5-6-7 tiene conto dell'incremento del 20% condizionato alla dismissione delle aree per servizi, così come previsto dall'art. 30.2 delle Norme di Attuazione~~ I numeri negativi nella colonna degli abitanti previsti tengono conto del fatto che alcuni fabbricati sono stati inclusi in aree normative di tipo diverso, con conseguente ricalcolo algebrico degli abitanti previsti.

~~La tabella seguente mostra la dotazione della variante per quanto riguarda le aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 smi, da confrontare con quella riportata nel capitolo 2.5.9 (in rosso le modifiche):~~

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE [m²]
S.1	Verde pubblico	4.149
S.2	Verde pubblico	6.658
S.3	Cimitero comunale	12.289
S.4	Verde pubblico	1.038
S.5	Verde pubblico	319
S.6	Parcheggio pubblico	1.929
S.7	Associazioni	634
S.8	Scuola Elementare e media	1.185
S.9	Parcheggio pubblico	648
S.10	Palazzo comunale	936
S.11	Verde pubblico	443
S.12	Parcheggio pubblico	314
S.13	Parcheggio pubblico	416
S.14	Verde pubblico	1.383
S.15	Verde pubblico	3.160
S.16	Verde pubblico	15.574
S.17	Complesso polifunzionale	3.000
S.18	Verde pubblico	3.262
S.19	Parcheggio pubblico	798
S.20	Verde pubblico	17.813
S.21	Parcheggio pubblico	1.955
S.22	Parcheggio pubblico	530
S.23	Parcheggio pubblico	4.681
S.24	Parcheggio pubblico	1.922
S.25	Verde pubblico	4.093
AP.1	Scuola Materna	1.484
AP.2	Parrocchia e Oratorio	4.192
AP.4	Casa di riposo	3.931
TOTALE		98.736

~~**Risulta pertanto un soddisfacimento degli standard art. 21 L.R. 56/77 smi pari a 98.736 / 2.539 = 39 abitanti > 25 m²/ab previsti dalla vigente normativa.**~~

~~4.10 Raffronto tra CIR PRGC vigente e Variante~~

~~Come riportato al capitolo 2.5.10, negli ultimi 10 anni (01/01/2008 – 31/12/2017) la produzione si è attestata sulla realizzazione di circa 38.000 m³ di edilizia residenziale: attribuendo un indice volumetrico abitativo medio di 150 m³/ab (per omogeneità nel trattamento dei dati, quello utilizzato nel vigente PRGC), risulta una capacità insediativa pari a 253 abitanti.~~

~~**L'aumento di CIR previsto con la presente variante è pari a 2.525 – 2.320 = 205 abitanti, dato in accordo con la produzione edilizia degli ultimi 10 anni (253 ab.)**~~

La capacità insediativa residenziale della Variante Generale al P.R.G.C. viene costruita sulla base dei seguenti criteri applicati a ciascuna zona urbanistica, direttamente riferibili all'accorpamento del territorio comunale per parti omogenee in cui la zona urbanistica si viene a collocare, ovviamente modificate rispetto a quelle attualmente previste ma ad esse riconducibili per caratteristiche fisico-morfologiche e per posizione nel tessuto urbano.

Come prescritto dall'art. 20 della L.R 56/1977, la C.I.R., ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standards urbanistici di cui agli articoli 21 e 22, è data dal rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo, che può essere stimato secondo il criterio sintetico o il criterio analitico: il criterio deve essere prescelto nella proposta tecnica del progetto preliminare e nel progetto preliminare ed adeguatamente motivato. Possono essere prescelti anche entrambi i criteri purché in aree di intervento differenziato.

Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 m^3 per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2000 abitanti e a 90 m^3 per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 m^3 e 75 m^3.

Il criterio analitico è sorretto da una relazione tecnica contenente dettagliate analisi. Per la sua applicazione si procede alla somma delle capacità insediative rispettivamente riferite:

a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/1977;
b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d), d bis) ed e) del 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/1977;
c) alla previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/1977.

La capacità insediativa di cui alla lettera a) del precedente comma è uguale a numero di abitanti residenti rilevati più il numero di vani in abitazioni non occupate; la capacità insediativa di cui alle lettere b) e c) del precedente comma è pari al rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito.

Nel caso della presente Variante Generale si è deciso di stimare la C.I.R. con il criterio analitico.

La determinazione della capacità insediativa residenziale deriva dall'elaborazione di alcuni dati dimensionali (relativi a demografia e abitazioni), conseguenti a indagini effettuate mediante sopralluoghi o desunti dalle banche dati messe a disposizione dai vari enti (Ufficio Tributi Comunale, Ufficio Tecnico Comunale, Anagrafe Comunale, Censimenti ISTAT, Agenzia del Territorio).

Secondo gli ultimi dati comunali il Comune ha una popolazione residente, al 28/11/2024, pari a 1.883 abitanti ed un numero di famiglie pari a 799, con un numero medio di componenti di ciascun nucleo familiare attestato al valore di 2,36 abitanti.

La produzione edilizia nel decennio 2012-2022, ovvero il dato più aggiornato a disposizione degli Uffici Comunali, si è attestata sulla realizzazione di circa 26.700 m^3 di edilizia residenziale: attribuendo un indice volumetrico abitativo medio di 150 m^3/ab (per omogeneità nel trattamento dei dati, quello utilizzato nel vigente PRGC), risulta una capacità insediativa pari a 178 abitanti. Considerando un'altezza media degli edifici residenziali pari a 2,70 m, risultano 9.889 m^2 realizzati nel decennio considerato, corrispondenti a 9.889 m^2/ 115,9 m^2 (cfr. Tabella 11 par. 2.5 – Superficie media delle abitazioni occupate nel 2011) = 85 abitazioni

Dalla Tabella 9 riportata al paragrafo 2.5 risulta che al censimento 2011 il comune di Pralormo era contraddistinto da un numero di abitazioni pari a 948 così suddivise:

centri abitati	483
nuclei abitati e case sparse	255+210=465

Dalla Tabella 11 riportata al paragrafo 2.5 risulta che al censimento 2011 il comune di Pralormo era contraddistinto da una superficie media per abitazione pari a 115,9 m^2, e disponeva di una potenzialità

d'uso abitativo (rapporto percentuale tra le abitazioni non occupate e il totale delle abitazioni) così definita:

centri abitati 22,4%
nuclei abitati e case sparse 17%

Rilevato che delle 85 abitazioni edificate nel decennio considerato (tutte occupate) 60 sono state realizzate nei centri abitati e 25 nei nuclei abitati e case sparse, risulta:

abitazioni occupate nei centri abitati **483x77,6% + 60 = 435**
abitazioni occupate nei nuclei abitati e case sparse **465x83% + 25 = 411**
abitazioni non occupate nei centri abitati **483x22,4% = 108**
abitazioni non occupate nei nuclei abitati e case sparse **465x17% = 79**

In sintesi, dai dati sopra riportati risulta quanto segue:

- abitanti residenti al 28/11/2024: **1.883**
- famiglie al 28/11/2024: **799**
- abitazioni complessive: **(948+85) = 1.033**
  - di cui abitazioni occupate: **(435+411) = 846**
  - di cui abitazioni non occupate: **(108+79) = 187**
- superficie media delle abitazioni occupate: **115,9 m^2**
- indice di superficie pro-capite rilevato **(115,9x846)/1.883 = 52,1 m^2/ab**
- indice di superficie abitativo pro-capite stabilito **52 m^2/ab**
  equivalente ad un indice volumetrico abitativo **156 m^3/ab**

Con riferimento al calcolo del nuovo carico insediativo previsto, viene riportata di seguito una serie di tabelle, che per ogni singola tipologia di aree a destinazione residenziale (o con potenziali possibilità di riutilizzo a fini residenziali) indica i dati dimensionali riferiti all'estensione superficiale, alle quantità edificatorie esistenti e previste, agli abitanti esistenti e previsti.

Ogni tabella contiene alcune note iniziali, riferite alle fonti dei dati e alle modalità di elaborazione delle quantità indicate.

NA	**Nucleo Antico**				Art. 35 N.T.A.	
(1)	Cfr. Tavola P.5					
(2)	Derivata da Tabelle PRGC vigente					
(3)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati					
(4)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e posizionamento dei fabbricati					
(5)	Dati forniti dagli uffici comunali					
(6)	=(4) / 2,7 m / 15 m^2. Ipotizzata altezza media 2,7 m e superficie media vani di 15 m^2					
(7)	=(5)+(6)					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Sigla	**Superficie [m^2]**	**Volume totale (V) [m^3]**		**Abitanti/vani [n]**		
		esistente	**di cui abitazioni non occupate**	**abitanti residenti**	**vani in abitazioni non occupate**	**CIR**
NA	**44.838**	**38.259**	**1.200**	**135**	**30**	**165**

RC	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	Art. 30.2 N.T.A.
(1)	Cfr. Tavola P.2 - P.3	
(2)	Derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito/ PRGC vigente	
(3)	Indice di densità territoriale DT attribuito a ogni area	
(4)	=(2)*(3)	
(5)	=(4) / 156 m^3/ab	

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Sigla	**Superficie territoriale [m^2]**	**Indice di densità territoriale DT [m^3/m^2]**	**Volume totale (V) [m^3]**	**Abitanti previsti [n]**
RC.1	1.820	0,50	910	6
RC.2	2.975	0,50	1.488	10
RC.3	30.773	0,50	15.387	99
RC.4	13.203	0,50	6.602	42
RC.5	26.054	0,40	10.422	67
RC.6	10.079	0,50	5.040	32
RC.7	19.503	0,40	7.801	50
RC.8	9.659	0,50	4.830	31
RC.9	4.304	0,50	2.152	14
RC	**118.370**		**54.629**	**350**

RS	RESIDENZIALE SATURA	Art. 30.3 N.T.A.
(1)	Cfr. Tavola P.2 - P.3	
(2)	Derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito/ PRGC vigente	
(3)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati	
(4)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e posizionamento dei fabbricati	
(5)	Dati forniti dagli uffici comunali	
(6)	=(4) / 2,7 m / 15 m^2. Ipotizzata altezza media 2,7 m e superficie media vani di 15 m^2	
(7)	=(5)+(6)	

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Sigla	**Superficie territoriale [m^2]**	**Volume totale (V) [m^3]**		**Abitanti/vani [n]**		
		esistente	**di cui abitazioni non occupate**	**abitanti residenti**	**vani in abitazioni non occupate**	**CIR**
RS.1	17.433	19.710	-	65	-	65
RS.2	47.783	26.017	-	135	-	135
RS.3	7.177	6.140	-	25	-	25
RS.4	13.192	5.265	-	22	-	22
RS.5	5.272	2.746	-	12	-	12
RS.6	13.740	5.038	-	29	-	29
RS.7	34.869	8.602	-	30	-	30
RS.8	39.445	21.449	-	84	-	84
RS.9	32.008	15.690	-	45	-	45
RS	**210.919**	**110.657**		**447**		**447**

RN	RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO			Art. 30.4 N.T.A.
(1)	Cfr. Tavola P.2 - P.3			
(2)	Derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito			
(3)	Indice di densità territoriale DT			
(4)	=(2)*(3)			
(5)	=(4) / 156 m^3/ab			

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Sigla	**Superficie territoriale [m^2]**	**Indice di densità territoriale DT [m^3/m^2]**	**Volume totale (V) [m^3]**	**Abitanti previsti [n]**
RN	**9.120**	**0,70**	**6.384**	**41**

MT	MISTA DI RIORDINO E TRASFORMAZIONE	Art. 30.6 N.T.A.

(1)	Cfr. Tavola P.2 - P.3
(2)	Derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito/ PRGC vigente
(3)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati
(4)	Stima possibili interventi in abitazioni non occupate / cambi d'uso
(5)	Dati forniti dagli uffici comunali
(6)	=(4) / 2,7 m / 15 m^2. Ipotizzata altezza media 2,7 m e superficie media vani di 15 m^2
(7)	=(5)+(6)
(8)	Indice di densità territoriale DT attribuito a ogni area
(9)	=(2)*(8)
(10)	=(9) / 156 m^3/ab

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Sigla	**Superficie territoriale [m^2]**	**Volume totale (V) [m^3]**		**Abitanti [n]**		
		esistente	**di cui abitazioni non occupate**	**abitanti residenti**	**vani in abitazioni non occupate**	**CIR**
MT.1	19.197	22.248	500	80	12	92
MT.2	9.161	44.879	1.000	86	25	111
MT.3	10.684	13.198	500	25	12	37
MT.4	29.137	13.619	500	39	12	51
MT.5.1	1.583	2.273	-	4	-	4
MT.5.2	6.744	3.661	-	1	-	1
MT.5.3	323	378	-	3	-	3
MT.6	41.776	40.651	1.000	150	25	175
MT.7	10.928	12.663	500	26	12	38
Totale MT aree già edificate				**414**	**99**	**513**

(1)	(2)	(8)	(9)		(2)
Sigla	**Superficie territoriale [m^2]**	**Indice di densità territoriale DT [m^3/m^2]**	**Volume totale (V) [m^3]**		**CIR**
MT.8.2	8.606	1	6.885		44
MT.9	15.791	1	9.790		63
MT.10	3.588	1	2.870		18
Totale aree MT di nuova previsione					**125**

MT		**Totale**	**638**

PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA (C.I.R.)			
Aree di P.R.G.	Abitanti		
	esistenti	incremento	C.I.R.
NA	22	62	84
RC	269	81	350
RS	398	-	398
RN	-	41	41
MT	414	269	683
TR	-	77	77
Area agricola e agricola mista	780	50	830
Diritti edificatori attribuiti in regime perequativo	-	50	50
TOTALI	1.883	630	2.513
CIR PRGC vigente		2.320	
CIR PRGC Variante		2.513	
Incremento		193	
Soglia art. 21, comma 7, NdA del PTC2		232	

Si specifica che nel precedente prospetto:

- gli abitanti esistenti per ogni zona omogenea, e di conseguenza quelli totali, sono desunti dai dati forniti dall'anagrafe del comune di Pralormo ed aggiornati al 28/11/2024;
- esiste un'unica area turistico-ricettiva TR.1, dotata di 77 posti letto, pertanto la CIR è stata stimata coincidente con il numero di posti letto;
- i diritti edificatori attribuiti in regime perequativo derivano dall'applicazione del meccanismo perequativo associato alle aree a servizi pubblici S.2, S.4, S.5, S.14, S.18 e S.19, la cui superficie territoriale è stata moltiplicata per l'indice di densità territoriale attribuitogli dalle NTA alla lett. e) dell'art. 30.2, successivamente diviso per 156 m^3/ab

Risulta pertanto una CIR di 2.513 abitanti, con un incremento rispetto al vigente PRGC di 193 abitanti, inferiore alla soglia imposta dal PTC2, pari a 232 unità (10% della CIR vigente).

CODICE AREA	TIPO DI AREA	SUPERFICIE AREE PER SERVIZI [m²]	
		Insediamenti residenziali	Insediamenti produttivi
S.1	Parco, gioco e sport	4,149	
S.2	Parco, gioco e sport	6,658	
S.3	Cimitero comunale	-	
S.4	Parco, gioco e sport	1,038	
S.5	Parco, gioco e sport	319	
S.6	Parcheggi pubblici	1,929	
S.7	Attrezzature di interesse comune	634	
S.8	Istruzione	1,185	
S.9	Parcheggi pubblici	648	
S.10	Attrezzature di interesse comune	936	
S.11	Parco, gioco e sport	443	
S.12	Parcheggi pubblici	314	
S.13	Parcheggi pubblici	416	
S.14	Parco, gioco e sport	1,383	
S.15	Parco, gioco e sport	3,160	
S.16	Parco, gioco e sport	15,574	
S.17	Attrezzature di interesse comune	3,000	
S.18	Parco, gioco e sport	3,262	
S.19	Parcheggi pubblici produttivi		3,093
S.20	Parco, gioco e sport	17,812	
S.21	Parcheggi pubblici	1,955	
S.23	Parcheggi pubblici	1,184	
S.25	Parco, gioco e sport	817	
S.26	Parcheggi pubblici produttivi		791
AP.1	Scuola Materna	-	
AP.2	Parrocchia e Oratorio	4,192	
AP.3	Chiesa inutilizzata	-	
AP.4	Casa di riposo	-	
AP.6	Parcheggio per manifestazioni	-	
AP.7	Parcheggio per manifestazioni	-	
AP.9	Complesso inutilizzato	-	
TOTALE		**71,008**	**3,884**

Risulta pertanto un soddisfacimento degli standard art. 21 L.R. 56/77 relativo agli insediamenti residenziali pari a 71.008 / 2.513 = 28,26 abitanti > 25 m²/ab previsti dalla vigente normativa

Relativamente alle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, si relaziona che:

- l'area S.19 soddisfa gli standard della porzione di area PE.1 già edificata (atto notaio Capetta 21/11/2011 rep. 41937 con il quale la ditta Mitoli Trasformati cedette parte dell'area S.19 al Comune);
- la porzione libera di area PE.1 verrà in parte soddisfatta dalla cessione dell'area S.26 ed in parte

dovrà cedere all'interno della superficie cartografata PE.1;

- le aree PE.3, PE.4, PE.5, PE.6, PE.7, PE.8 sono perlopiù relative ad attività nate prima dell'entrata in vigore del DM n. 1444/1968 (e pertanto non dovevano cedere servizi); per le attività nate o ampliate successivamente si dovrà cedere, all'interno della superficie cartografata, una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto pari al 20% della superficie territoriale, mentre per gli insediamenti produttivi di riordino e completamento (edificate tra l'entrata in vigore del DM n. 1444/1968 e la L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

Risulta pertanto un soddisfacimento degli standard art. 21 L.R. 56/77 relativo agli insediamenti produttivi previsto dalla vigente normativa.

Relativamente alle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio, si relaziona che il PRGC individua unicamente due aree turistico-ricettive (TR.1 e C.1) e che:

- l'area TR.1 fu edificata prima dell'entrata in vigore della LR n. 3/2013 (che sanciva la cessione di standard anche per le aree turistico-ricettive) e pertanto non cedette mai standard. In caso di ampliamenti dovrà cedere il 100% della superficie lorda;
- l'area C.1 dovrà cedere, all'interno della superficie cartografata, il 100% della superficie lorda.

Risulta pertanto un soddisfacimento degli standard art. 21 L.R. 56/77 relativo agli insediamenti turistico-ricettivi previsto dalla vigente normativa.

5 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) - ADEMPIMENTI DI CUI AL D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

5.1 Quadro di riferimento normativo in materia di VAS

La valutazione ambientale strategica di piani e programmi costituisce un importante strumento per l'integrazione di considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di strumenti di pianificazione e programmazione, al fine di garantire la sostenibilità delle scelte effettuate e delle azioni previste in un piano o programma.

La procedura di valutazione dei probabili effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piani e programmi è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ed è obbligatoria per gli Stati Membri dal 21 luglio 2004.

La norma di recepimento da parte dello Stato italiano è il D. Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", Parte II.

In Regione Piemonte, in attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale alla norma nazionale, trova applicazione l'art. 20 della L.R. 40/1998, in quanto coerente con la Direttiva 2001/42/CE.

Inoltre, al fine di garantire la compatibilità di tale norma con l'atto statale di recepimento, la Regione ha emanato, quali atti di indirizzo e di coordinamento in materia di VAS:

- la DGR n. 12-8931 del 9/06/2008 "D.Lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", il cui Allegato I "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica" è il riferimento per tutte le tipologie di piani e programmi da assoggettare alla procedura di VAS, mentre l'Allegato II è stato abrogato dalla DGR n. 25-2977 del 29/02/2016;
- la DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)": l'Allegato I contiene indirizzi specifici per la pianificazione territoriale e urbanistica, l'Allegato II fornisce indicazioni per la redazione del documento tecnico di verifica di assoggettabilità per gli strumenti urbanistici esecutivi.

5.2 La Direttiva 2001/42/CE

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, si prefigge come obiettivo quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della direttiva stessa, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art. 1).

Non è questa la sede per una disamina dei problemi posti dalla direttiva 2001/42/CE con riferimento al complesso dei piani e programmi che essa chiama in causa, pertanto, in questa sede ci si può limitare ad evidenziare alcuni aspetti salienti che l'applicazione della direttiva pone per il tipo di piano che qui interessa, cioè una variante generale al PRGC, e che possono essere brevemente elencati come di seguito:

1. **la valutazione ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano e anteriormente alla sua adozione (art. 4);**
2. **essa comporta la redazione di un "rapporto ambientale" e di una "sintesi non tecnica" del medesimo, dove siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente (art. 5);**
3. **la valutazione deve porre a confronto le possibili ragionevoli alternative di piano (art. 5);**
4. **la procedura di valutazione deve basarsi su una consultazione pubblica per la quale va predisposta un'adeguata diffusione dell'informazione (art. 6);**

5. **deve essere apprestato un sistema di monitoraggio e valutazione ambientale del processo di attuazione e revisione del piano (art. 10).**

Come si vede, la valutazione ambientale comincia con la fase di preparazione e approvazione del piano e prosegue con la valutazione della fase di attuazione.

In altri termini, si afferma che il piano è un processo decisionale che comincia con la preparazione del piano stesso, ma che prosegue con la sua gestione e attuazione: il piano nella sua effettività è la serie di azioni che lo attuano e che spesso richiedono revisioni e cambiamenti rispetto allo scenario inizialmente previsto.

All'interno del processo di decisione ed attuazione del piano non dovrebbero esservi azioni, aventi effetti significativi sull'ambiente, che non siano sottoposte a valutazione ambientale: la valutazione ambientale accompagna, tramite un adeguato sistema di monitoraggio, ogni passo che implichi scelte aventi effetti ambientali significativi e ne dà conto pubblicamente.

5.3 Il riferimento normativo nazionale (D. Lgs 152/2006 e s.m.i.)

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita nell'ordinamento legislativo nazionale attraverso la Parte seconda del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" così come modificata e integrata dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 laddove si segnala, tra le modifiche apportate dal legislatore, il nuovo comma 3 che stabilisce che "la fase di valutazione è effettuata anteriormente all'approvazione del piano o del programma, ovvero all'avvio della relativa procedura legislativa, e comunque durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione".

Il D. Lgs. 4/2008 chiarisce quindi che nel caso di piani soggetti a percorso di adozione e approvazione la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione sia di approvazione.

Secondo il comma 1 dell'art. 7, i piani e programmi la cui approvazione compete alle regioni o agli enti locali sono sottoposti al percorso di valutazione ambientale secondo le disposizioni delle leggi regionali.

Alle norme regionali è demandata l'indicazione dei criteri con i quali individuare l'Autorità competente, che ha compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale. Alle stesse norme regionali è altresì demandata la disciplina per l'individuazione degli enti locali territorialmente interessati e per l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, oltre che le modalità di partecipazione delle regioni confinanti.

5.4 I soggetti coinvolti e la procedura di VAS

Secondo il D. Lgs. 152/2006 smi i principali soggetti coinvolti nella procedura di VAS sono:

- **l'autorità procedente:** è la pubblica amministrazione che elabora il piano, ovvero la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano quando è proposto da un diverso soggetto pubblico o privato (ad es. la Regione per i piani territoriali e paesaggistici, la Città metropolitana per il piano di coordinamento metropolitano, la Provincia per i piani di coordinamento provinciale, il comune o le forme associative che svolgono la funzione di pianificazione urbanistica per i piani regolatori comunali e le loro varianti o per gli strumenti urbanistici esecutivi e le loro varianti).

  Nel caso della presente variante generale, l'autorità procedente:
  - ✓ predispone il documento tecnico preliminare (o rapporto preliminare come definito all'articolo 13, comma 1 del D. Lgs. 152/2006);
  - ✓ individua i soggetti con competenza ambientale da consultare;
  - ✓ trasmette la documentazione all'autorità competente in materia di VAS e ai soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai fini della specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;
  - ✓ predispone il rapporto ambientale tenendo conto dei contributi dei soggetti consultati;
  - ✓ mette a disposizione gli elaborati del piano comprensivi del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica sul sito informatico e presso l'ufficio dell'autorità competente e

pubblica l'informazione dell'avvenuta messa a disposizione;
- ✓ informa i soggetti competenti in materia ambientale dell'avvenuta pubblicazione e del deposito;
- ✓ revisiona gli elaborati di piano in collaborazione con la struttura competente per la VAS, tenendo conto degli esiti della consultazione e del parere motivato espresso dall'autorità competente;
- ✓ redige la dichiarazione di sintesi;
- ✓ approva e pubblica il piano, comprensivo della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio.

- **l'autorità competente:** ai sensi dell'articolo 3bis, comma 7 della l.r. 56/1977, è individuata nella pubblica amministrazione che approva il piano, purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.

- **i soggetti competenti in materia ambientale:** le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani e programmi;

- **il pubblico:** una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione o della prassi nazionale, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone;

Con riferimento alla normativa nazionale (D. Lgs. 152/2006) la VAS è avviata dall'autorità procedente (nel presente caso il Comune di Pralormo) contestualmente al processo di formazione della variante generale al PRGC, e il suo percorso è articolato nelle seguenti fasi (art. 11):
- ✓ lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità (art. 12);
- ✓ l'elaborazione del Rapporto ambientale (art. 13);
- ✓ lo svolgimento di consultazioni (art. 14);
- ✓ la valutazione del Rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni (art. 15);
- ✓ la decisione (art. 16);
- ✓ l'informazione sulla decisione (art. 17);
- ✓ il monitoraggio (art. 18).

Con riferimento alla normativa regionale (l.R. 56/77 smi, art 3), il procedimento di VAS legato alla presente variante generale si articola nelle seguenti fasi:

a) redazione del documento preliminare;
b) eventuale verifica di assoggettabilità;
c) specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;
d) redazione del rapporto ambientale, del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica;
e) espressione del parere motivato, da rendere prima dell'approvazione dello strumento;
f) redazione della dichiarazione di sintesi, che costituisce parte integrante della deliberazione conclusiva di approvazione;
g) monitoraggio degli effetti ambientali conseguenti all'attuazione dello strumento.

L'architettura procedurale sopra illustrata si risolve in una sequenza di fasi operative tra loro fortemente collegate:

Fase di specificazione (scoping): è la fase tesa a coinvolgere i soggetti competenti in materia ambientale potenzialmente interessati all'attuazione del piano allo scopo di concordare preventivamente, insieme anche all'Autorità competente, le informazioni da includere nel Rapporto ambientale, il loro livello di dettaglio e gli indicatori da utilizzare per l'analisi di contesto. Il confronto e il coinvolgimento avviene attorno all'analisi del presente documento preliminare predisposto dall'Autorità procedente e redatto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 smi e del relativo Allegato I.

Fase analitica: la redazione del Rapporto Ambientale: è la fase legata alla redazione del

documento, a contenuto tecnico-descrittivo, che dovrà essere valutato dall'Autorità competente per la VAS (con l'ausilio degli altri soggetti individuati). I contenuti minimi del Rapporto ambientale che individua, descrive e valuta gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente, sono indicati in dettaglio nell'Allegato VI alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006 smi sotto riportati:

a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art. 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.
e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Il Rapporto Ambientale, nel rispetto dell'accessibilità dei documenti garantito dalla Direttiva 2003/4/CE3, dovrà essere pubblicato. A decorrere dall'avviso di pubblicazione chiunque vi abbia interesse avrà 60 giorni di tempo per prendere visione della proposta di piano e del relativo Rapporto ambientale e presentare le proprie osservazioni.

Fase istruttoria: fase nella quale l'Autorità competente, con l'ausilio di appositi organi tecnici, valuta la documentazione tecnica presentata, unitamente alle osservazioni pervenute dal pubblico interessato.

Al termine dell'istruttoria l'Autorità elabora il proprio parere motivato (art. 15 D. Lgs. 152/2006). Questo, insieme alla proposta di Piano, al Rapporto ambientale e a tutta la documentazione acquisita in ambito di consultazione, sarà trasmessa all'organo competente all'adozione e approvazione della variante generale al PRGC (Comune di Pralormo). Il parere motivato è l'atto che esprime il giudizio di compatibilità ambientale e contiene considerazioni qualitative e/o quantitative in merito alla qualità e congruenza delle scelte del piano alla luce delle alternative possibili individuate rispetto alle informazioni

ed agli obiettivi del Rapporto Ambientale.

Decisione e informazione sulla decisione: al fine di consentire un controllo effettivo del pubblico sulla legittimità dell'intero iter decisionale intrapreso, ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 152/2006 sono inoltre resi pubblici, anche attraverso la pubblicazione sui siti web della autorità interessate:

a) il parere motivato espresso dall'autorità competente;
b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del Rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;
c) le misure adottate in merito al monitoraggio.

Monitoraggio: fase nella quale viene avviato un controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante generale approvata. Il monitoraggio prevede, inoltre, misure correttive e di ridefinizione dei contenuti del piano e degli obiettivi fissati. Il monitoraggio è effettuato avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali.

5.5 Il quadro normativo regionale

Il quadro normativo regionale a cui ci si riferisce è quello, recentemente rinnovato, della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e smi.

Per quanto riguarda le Varianti generali al PRGC si fa riferimento all'art. 15, che lega indissolubilmente la fase istruttoria urbanistica del PRGC con quella di VAS attraverso le Conferenze di copianificazione e valutazione.

La Regione Piemonte, con D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).", ha approvato gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto all'articolo 3 bis, comma 8 della l.r. 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 e degli strumenti urbanistici esecutivi, come previsto all'art. 40, comma 8 della medesima l.r. 56/1977, secondo quanto riportato nell'Allegato 1 – Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS.

L'Allegato 1 "Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS" alla suddetta D.G.R. stabilisce l'iter del procedimento integrato per l'approvazione del Piano regolatore generale comunale e intercomunale e per le varianti generali.

Si riporta di seguito lo schema che dettaglia i passaggi procedurali necessari per lo svolgimento dell'iter integrato di approvazione e valutazione ambientale strategica relativamente alla presente variante generale al PRGC del comune di Pralormo.

Il Comune (1) adotta la **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, comprensiva del documento preliminare per la** fase di **specificazione** della VAS (DCC) (data di avvio della salvaguardia per le parti espressamente individuate in deliberazione, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977)	
La Proposta è pubblicata per **30 gg** sul sito informatico del Comune **di cui almeno 15 gg** per le osservazioni; la proposta è altresì esposta in pubblica visione	Contestualmente alla pubblicazione è convocata la **1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**, alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale(3). La Conferenza ha una durata massima **di 90 gg** entro i quali devono essere forniti gli elementi per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, il Comune definisce il **Progetto Preliminare, comprensivo** degli elaborati idraulici, geologici e sismici, **del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica**	
Il **Progetto Preliminare** è adottato dal Consiglio Comunale (DCC) data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano	
Il **Progetto Preliminare** è pubblicato per **60 gg** sul sito informatico del Comune, è esposto in pubblica visione e della pubblicazione sono informati i soggetti competenti in materia ambientale Le osservazioni, sia urbanistiche sia ambientali, devono pervenire nello stesso termine di **60 gg**	
Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo** che è adottata dalla Giunta Comunale (2) (DGC)	
Il comune convoca la **2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**, alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale, che si esprimono in conferenza. La Conferenza ha una durata massima **di 120 gg** entro i quali devono essere forniti i contributi per la formulazione del parere motivato di VAS	
L'autorità comunale competente per la VAS esprime il suo parere motivato **entro i termini concordati in conferenza e comunque entro il termine massimo di 90 giorni** dalla conclusione della conferenza	
Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati del **Progetto Definitivo** per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC), che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver tenuto conto del parere motivato e aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza[4]	
Il Piano entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del Comune e trasmesso alla Regione, alla Provincia e alla Città Metropolitana	

Note:

1. Per semplicità si usa il termine "Comune": la legge cita "*Il Comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica*"
2. Per i Comuni che, ai sensi di legge, non dispongono della Giunta, gli atti a questa attribuiti sono assunti dal Consiglio (Art. 92 della l.r. 3/2013)
3. Ai fini del processo di consultazione relativo alle procedure di valutazione ambientale possono anche essere invitati a partecipare alle conferenze per l'approvazione degli strumenti urbanistici altri soggetti o amministrazioni pubbliche interessate che forniscono in tale sede i propri pareri e osservazioni utili alla valutazione del piano.
4. Nel caso in cui il Comune non accetti integralmente gli esiti della conferenza può avvalersi dell'art. 15, comma 14 della l.r. 56/1977 e riproporre alla conferenza gli aspetti su cui dissente.

In relazione alla presente variante, vengono individuati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale da consultare al fine della decisione circa l'assoggettabilità della variante in oggetto al processo di valutazione ambientale strategica (VAS):

- REGIONE PIEMONTE (Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio e Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione civile, Trasporti e Logistica)
- CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO (Dip. Ambiente e Dip. Territorio, pianificazione e Urbanistica)
- ARPA Piemonte (Dipartimento Provinciale Torino)
- ASL TO5 Chieri
- SMAT Torino.

6 COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE GENERALE CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

~~Alla proposta tecnica del progetto preliminare~~ Alla Variante Generale è allegata la "Verifica di compatibilità con la classificazione acustica", che contiene le valutazioni effettuate al fine di verificare la compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante Generale al vigente P.R.G.C. del comune di Pralormo con la classificazione acustica del territorio comunale.

Dall'esame del suddetto elaborato risulta che la presente variante generale non crea punti critici con la classificazione acustica, per cui risulta pienamente compatibile con essa.

Ad avvenuta approvazione della presente variante, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000, dovrà essere redatta ed approvata la revisione del Piano di Classificazione Acustica Comunale.

7 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

L'analisi della coerenza della presente Variante con gli strumenti di programmazione e pianificazione, alle scale territoriali regionale e provinciale, è rivolta all'individuazione di eventuali discrepanze fra orientamenti di programmazione strategica e di tutela ambientale ai vari livelli di governo del territorio.

Particolare attenzione è stata posta alla valutazione integrata e ad una verifica dell'efficacia e della funzionalità della Variante rispetto al contesto territoriale.

A tale proposito verranno valutati e confrontati gli obiettivi e le scelte della Variante con i seguenti Piani:

1. **il Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011;**
2. **il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233–35836 del 3 ottobre 2017;**
3. **la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 della Città Metropolitana di Torino, approvata con D.C.R. n. 121-29759 del 21 luglio 2011.**

7.1 Il Piano Territoriale Regionale (Ptr)

Il Piano Territoriale Regionale costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della Regione. È, a tutti gli effetti, uno strumento di supporto per l'attività di "governance" territoriale della Regione in quanto consente, in armonia con il Ppr, di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico, ambientale, culturale ed economico, attraverso un'interpretazione del territorio che ne pone in risalto i punti di forza e di debolezza e ne evidenzia potenzialità e opportunità.

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr che sostituisce il Ptr approvato nel 1997).

Il Quadro di riferimento strutturale.

Il Quadro di Riferimento Strutturale (QRS) del Ptr contiene la descrizione interpretativa del territorio regionale con riferimento all'insieme degli elementi strutturanti il territorio stesso, alle loro potenzialità e criticità.

Si tratta di un documento, al tempo stesso descrittivo e operativo e definisce inoltre un quadro di riferimento comune agli altri strumenti della programmazione regionale – generali, strategici e settoriali – al fine di assicurare la sostenibilità territoriale e l'incremento del valore aggiunto territoriale degli interventi. L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al Ptr compete di governare, ha consigliato di organizzare e connettere tra loro le informazioni a partire da una trama di base, formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale e di identificare con essa il livello locale del QRS. Questi "mattoni" della costruzione del Piano sono stati chiamati, con riferimento alla loro funzione principale, Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Il territorio viene quindi analizzato, descritto e interpretato secondo una logica scalare. Si parte dal livello locale rappresentato dagli AIT per passare ai quadranti e alle Province (aggregati di Ait) fino ad arrivare alle reti che, a livello regionale e sovraregionale, connettono gli Ait tra loro e con i sistemi territoriali esterni.

Le Strategie e gli Obiettivi del Ptr.

Dall'insieme delle politiche derivanti dall'analisi dei vari livelli (europeo, nazionale, regionale e provinciale) emergono alcuni elementi comuni che caratterizzano i grandi temi rispetto ai quali far confluire la sintesi delle azioni e degli obiettivi posti alla base delle attività delle varie istituzioni.

Per il Ptr si è strutturato un quadro strategico di riferimento costituito da:

- **Strategia 1** - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio. Finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale–storico–culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, la rivitalizzazione delle "periferie" montane e collinari, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.
- **Strategia 2** - Sostenibilità ambientale, efficienza energetica. Finalizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.
- **Strategia 3** - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica.

Finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea.

- **Strategia 4** - Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva. Individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.
- **Strategia 5** - Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali. Coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Il sistema degli obiettivi.

Ciascuna strategia è stata articolata in obiettivi generali e specifici. Il livello di connessione e coordinamento tra Ptr e Ppr si è esplicato mantenendo identici le strategie e gli obiettivi generali e differenziando solo successivamente gli obiettivi specifici propri delle oggettività relative a ciascuno dei due piani.

Con riferimento al sistema policentrico individuato dal Ptr attraverso l'individuazione degli AIT, in funzione degli indirizzi per le politiche di sviluppo di ciascun ambito, in aggiunta al sistema delle cinque strategie e obiettivi generali e specifici, sono state definite cinque tematiche settoriali di rilevanza territoriale.

In particolare queste cinque tematiche sono riconducibili prioritariamente alle prime quattro strategie, in quanto la quinta è rappresentata dalla stessa articolazione territoriale degli AIT:

1. valorizzazione del territorio;
2. risorse e produzioni primarie;
3. ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
4. trasporti e logistica;
5. turismo.

Il Ptr e il Comune di Pralormo.

Come precedentemente detto, il Ptr offre un quadro interpretativo della Regione Piemonte sulla base di quadranti. Il comune di Pralormo si colloca all'interno del Quadrante metropolitano, Il Quadrante corrisponde alla Provincia di Torino e raggruppa attorno all'Ait di Torino una prima corona di altri sei Ambiti, che circondano il nucleo metropolitano e che sono strettamente integrati con esso da flussi di pendolarità per servizi e per lavoro e da legami di filiera. Sono: verso N e N-O, gli ambiti del Canavese occidentale (Rivarolo, Ciriè) e di Chivasso; verso Ovest, l'Ait della Valle di Susa; verso S e S-O l'ambito di Carmagnola; verso Est, oltre la collina torinese, l'ambito Chierese.

Separata dalla metropoli dalla dorsale della collina di Torino e al centro di un'area collinare che ha conservato molti caratteri rurali tradizionali, Chieri, pur facendo parte della prima cintura torinese, ha mantenuto un buon controllo su quello che è storicamente considerato il suo territorio (il chierese), come dimostra anche la presenza di due periodici locali. L'Ait, che conta intorno ai 106.500 abitanti, si modella su questo territorio. Ha confini a geometria variabile sia dal lato torinese, sia dal lato opposto, in quanto alcuni comuni del margine nord-occidentale della provincia di Asti gravitano anche su Chieri. Le dotazioni primarie sono essenzialmente date dai suoli agrari, quelle di eccellenza sono di tipo storico-culturale (centro storico di Chieri, abbazia di Vezzolano, ecc.) esaltate dal ruolo paesaggistico nel sistema collinare del basso Monferrato. In particolare il paesaggio e l'ambiente rurale hanno esercitato una forte attrazione residenziale sulla metropoli, ciò che continua a far crescere la popolazione nei comuni più prossimi a Torino, a ridurre l'indice di vecchiaia e ad elevare la percentuale di laureati e diplomati.

La vicinanza geografica a Torino non si traduce tuttavia in una accessibilità proporzionale, in quanto il rilievo collinare ha impedito storicamente i contatti diretti di Chieri con le autostrade e le grandi linee ferroviarie, che corrono lungo il margine Sud dell'Ait. Ciò non ha impedito la localizzazione di industrie.

Dall'originario settore tessile (inizialmente laniero) deriva l'attuale sistema produttivo tecnologicamente avanzato di tessuti tecnici per l'industria e di qualità per l'arredamento, mentre altri settori (componentistica auto, elettromeccanica, cartotecnica, vini e liquori) non fanno sistema tra loro. Le risorse agrarie sono indirizzate principalmente verso la zootecnia, la viticoltura, la frutticoltura,

l'orticoltura (prodotti tipici) e la vivaistica, con legami con il mercato metropolitano che permettono la sopravvivenza di numerose aziende di non grandi dimensioni. È particolarmente buona e completa la dotazione scolastica media superiore.

Gli AIT- Ambiti di Integrazione Territoriale.

Gli AIT sono un dispositivo di supporto alle fasi diagnostiche, valutative e strategiche del Piano per quanto riguarda le implicazioni delle scelte a livello locale. Come tali svolgono anche un ruolo importante nelle analisi e nelle azioni di rete sovralocali in quanto sotto diversi aspetti possono essere trattati come nodi complessi di queste reti.

Il Comune di Pralormo si trova all'interno dell'AIT 14 – CHIERI, sub-ambito 14.2.

14	**CHIERI**	**Livello medio:** Chieri	**CHIERI,** Andezeno, Arignano, Baldissero Torinese, Cambiano, Cinzano, Isolabella, Marentino, Mombello di Torino, Montaldo Torinese, Moriondo Torinese, Pavarolo, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Poirino, Pralormo, Riva presso Chieri, Santena, Sciolze, Villastellone

AIT n.14 CHIERI:

-14.1: Andezeno, Arignano, Baldissero Torinese, Chieri, Cinzano, Marentino, Mombello di Torino, Montaldo Torinese, Moriondo Torinese, Pavarolo, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Riva presso Chieri, Sciolze

-14.2: Cambiano, Isolabella, Poirino, Pralormo, Santena, Villastellone

Si riportano nel seguito le argomentazioni in merito alla coerenza delle azioni previste nella presente proposta tecnica di progetto preliminare con gli indirizzi e le direttive, **ove pertinenti**, previste nel nuovo PTR.

Art. 16 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse	
Riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree dismesse e degradate	Riorganizzazione e creazione di nuovi spazi pubblici per la riqualificazione delle aree urbane
Recupero e la riqualificazione di aree degradate in territori rurali (insediamenti industriali dismessi, cave, depositi, discariche, ecc.)	Nel territorio comunale di Pralormo non esistono aree degradate da riqualificare
Contenimento dell'edificato frammentato e disperso che induce una crescente dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali	Le nuove aree residenziale sono state scelte prioritariamente all'interno del tessuto edificato

Art. 18. La riqualificazione dell'ambiente urbano

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
La pianificazione locale recepisce ed approfondisce le indicazioni/prescrizioni del piano territoriale provinciale e, in sede di valutazione ambientale, quantifica le dotazioni ecologico-ambientali esistenti nel territorio considerato e definisce gli obiettivi qualitativi	Coerente: vedi procedura di VAS

da raggiungere nei diversi ambiti urbani con l'attuazione del piano.	

Art. 19. I centri storici

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Gli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, in coerenza con il PPR, garantiscono, oltre alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione anche con riferimento all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, terziarie e di servizio, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici e degli spazi di antica formazione	La proposta tecnica di progetto preliminare garantisce la tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale del centro storico, grazie anche ad una migliore fruibilità degli spazi pubblici
DIRETTIVE	**AZIONI DI PIANO**
Perimetrazione dei centri storici e degli ambiti di interesse storico e artistico, a partire dall'individuazione già presente nelle perimetrazioni urbanistiche vigenti	Il Centro Storico è perimetrato
Schedatura delle unità edilizie ricomprese in tali perimetrazioni, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore	Le unità edilizie ricomprese nella perimetrazione in oggetto sono state opportunamente schedate al par. 7.3.2
Definizione di una normativa edilizia (modalità di intervento, tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc.), coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici.	La normativa edilizia è coerente con i criteri richiesti
Definizione di criteri e indirizzi volti a razionalizzare la circolazione e l'individuazione di spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto dei centri storici valorizzando la mobilità intermodale	Vista la esigua dimensione del centro storico, non si ravvisa la necessità di prevedere una mobilità intermodale. In ogni caso il piano prevede aree per parcheggio pubblico al di fuori del contesto del centro storico

Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
La pianificazione locale non deve prevedere nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo gli assi stradali o protendimenti edificati	Le scelte urbanistiche operate dalla presente variante non prevedono nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso.

all'interno delle aree agricole; in questa logica i piani locali dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti e la valorizzazione della strutturazione policentrica	

Art. 21. Gli insediamenti per attività produttive

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
Gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire:	
a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico	Nel territorio di Pralormo non sono presenti grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali
b) l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta;	Le scelte operate sulle aree produttive sono coerenti con la direttiva esposta
c) la qualità degli spazi aperti: parcheggi, interconnessioni con la rete stradale e/o ferroviaria, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante;	Gli insediamenti produttivi esistenti sono dotati di parcheggi, sono interconnessi con la rete stradale e sono dotati di zone di carico/scarico
d) la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo;	Le prescrizioni particolari dell'art. 30.7 impongono la mitigazione dell'impatto visivo per interventi superiori alla manutenzione ordinaria
e) la ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite.	Non esistono aree produttive da ricollocare

Art. 22. La rete commerciale

Indirizzi e direttive di competenza regionale e provinciale

Art. 23. Le reti turistiche integrate

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
La pianificazione locale, in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, definisce azioni volte a:	
a) valorizzare le risorse locali individuando nel patrimonio naturalistico e storicoculturale le aree con maggiori potenzialità di sviluppo;	Il P.R.G.C. individua l'"Area di pregio paesaggistico - Altopiano di Pralormo" e introduce norme di tutela all'art. 11 delle NTA; allo stesso articolo tutela i piloni votivi e cappelle, il SIC Peschiere e laghi di Pralormo, la viabilità storica e gli edifici di valore documentario.
b) valorizzare i nuclei edificati che hanno mantenuto le loro caratteristiche e valenze ambientali;	L'art. 30.1 delle NTA introduce prescrizioni particolari per la tutela e valorizzazione degli insediamenti urbani di antica formazione (NA – Nucleo antico)
c) favorire lo sviluppo dei sistemi museali promuovendo la connessione tra le strutture museali, artistiche e architettoniche esistenti;	Nel comune di Pralormo non sono presenti sistemi museali.
d) incentivare gli investimenti coerenti con gli obiettivi di diversificazione turistica, ampliamento della stagionalità, potenziamento e articolazione dell'offerta ricettiva;	Il PRGC prevede una nuova area a destinazione campeggio (art. 30.18 delle NTA), oltre a riconfermare le aree turistico-ricettive esistenti (art. 30.10 delle NTA)
e) recuperare e valorizzare i percorsi escursionistici legati alla storia locale;	Il PRGC individua e tutela la viabilità pedonale storica (strada pedonale della Riennetta) all'art. 11 delle NTA.
f) valorizzare l'agriturismo come fonte di reddito integrativo di quello agricolo;	Il PRGC promuove lo sviluppo dell'attività agrituristica all'art. 11 (aree soggette a tutela ambientale) delle NTA; inoltre ammette l'attività agrituristica anche nell'area AP (art. 30.15 delle NTA).
g) valorizzare il turismo naturalistico tutelando la fauna selvatica e gli ecosistemi, favorendo la biodiversità.	Il PRGC tutela la biodiversità nelle aree boscate (art. 11 – aree boscate) e all'art. 30.18 delle NTA.

Art. 24. Le aree agricole

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Gli strumenti di governo del territorio, in applicazione del PTR e del PPR, in ragione delle diverse scale d'intervento, ripartiscono il territorio rurale in ambiti correlati alla funzione agricola ed ai caratteri ambientali e paesaggistici.	

In particolare, sono individuati:	
a) i territori di notevole interesse per i loro caratteri ambientali e paesaggistici (art. 25) nei quali, nel rispetto delle disposizioni del PPR, le attività trasformative sono subordinate alla dimostrazione della loro coerenza con i caratteri dell'ambito; in particolare, l'attività edilizia è preordinata al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per usi agricoli o, comunque, per usi compatibili con i caratteri dell'ambito esplicitamente definiti dal piano territoriale provinciale;	Sono individuati territori di notevole interesse per i loro caratteri ambientali e paesaggistici
b) i territori agricoli vocati allo sviluppo dell'agricoltura (art. 26) nei quali gli interventi, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei territori interessati, debbono essere esclusivamente finalizzati allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse;	I territori agricoli vocati allo sviluppo dell'agricoltura (suoli in classe II) hanno tra gli obiettivi del Piano la "Valorizzazione del paesaggio agricolo e del patrimonio edificato rurale." (cfr. art. 30.11 delle NTA)
c) le aree rurali periurbane (art. 27) nelle quali gli interventi debbono essere finalizzati a risolvere, in modo sinergico, le esigenze di sviluppo delle attività agricole e di quelle insediative.	Nel comune di Pralormo non si riconoscono aree rurali periurbane.

Art. 25. Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico

La pianificazione, alle diverse scale, in attuazione del PTR e del PPR, individua le aree agricole che per la morfologia del territorio e dei caratteri dell'ambiente naturale rivestono notevole interesse ambientale e paesaggistico. In tali zone l'obiettivo prioritario della pianificazione è quello di perseguire il mantenimento dell'assetto morfologico e della qualità dell'ambiente e del paesaggio.	Il PRGC individua territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico (area umida costituita dal lago e dal bosco della Spina)
INDIRIZZI	**AZIONI DI PIANO**
Il piano locale individua gli edifici di particolare impatto paesaggistico ambientale e/o con destinazione d'uso impropria prevedendone, tramite perequazione, la rilocalizzazione in ambiti urbani o urbanizzandi di volumi proporzionati in ragione del valore immobiliare, previa demolizione delle preesistenze e ripristino dei	

luoghi. Gli interventi edilizi ammessi debbono rispettare le seguenti indicazioni:	
a) recupero e valorizzazione delle tipologie tipiche dei diversi territori;	
b) realizzazione delle attrezzature a servizio della produzione agricola quando ne sia dimostrata l'esigenza e previo impegno unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso;	Nei territori di cui al presente punto non esistono edifici di particolare impatto paesaggistico ambientale e/o con destinazione d'uso impropria.
c) realizzazione, da parte dell'imprenditore agricolo professionale, di nuove volumetrie coerenti con le tipologie edilizie preesistenti necessarie per attività complementari a quella agricola (agriturismo, vendita prodotti tipici della zona, ecc.).	

Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Il PTR riconosce quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso, rappresentati indicativamente nel cartogramma della capacità d'uso del suolo (tav. A)". Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%; per tali territori dovranno definirsi politiche ed azioni volte a:	Vengono individuati cartograficamente i suoli di Classe II (non esistono nel comune di Pralormo suoli di classe I) denominati "aree di elevato interesse agronomico"
a) garantire la permanenza e il potenziamento delle attività agricole esistenti;	Sono state introdotte le prescrizioni di cui all'art. 11bis – Aree di elevato interesse agronomico - delle NTA
b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che contraddistinguono i diversi territori;	Indirizzo non perseguibile con il PRGC
c) integrare i redditi degli imprenditori agricoli.	Indirizzo non perseguibile con il PRGC
In ragione di quanto sopra, in coerenza con il piano territoriale provinciale e la	

programmazione settoriale, la pianificazione locale provvederà, per i diversi ambiti, a definire azioni volte a:	
a) limitare le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità;	Le scelte pianificatorie sono state operate in tal senso
b) valorizzare le capacità produttive;	Le scelte pianificatorie sono state operate in tal senso, consentendo limitati ampliamenti alle attività produttive esistenti sul territorio, ove necessario, e non prevedendone di nuove
c) consentire uno sviluppo sinergico delle attività turistiche con le attività agricole, potenziando il turismo rurale, l'agriturismo, la vendita di prodotti tipici da parte dell'azienda, anche attraverso la realizzazione, da parte degli imprenditori agricoli professionali, di adeguate attrezzature e servizi;	Le norme dell'area agricola consentono gli indirizzi del Ptr
d) valorizzare e qualificare le risorse turistiche delle realtà rurali in maniera integrata per concorrere al mantenimento e alla creazione di nuove opportunità occupazionali favorendo la diversificazione dell'economia rurale attraverso: l'infrastrutturazione di itinerari escursionistici fruibili a piedi, cavallo e bicicletta e la creazione e qualificazione di una rete di servizi al turista organizzati secondo un approccio integrato e volto a sviluppare forme di commercializzazione innovative.	Sono state cartografate e normate le piste ciclabili ed è stata introdotta un'area a campeggio.
DIRETTIVE	**AZIONI DI PIANO**
Nei territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura, precisati dagli strumenti di pianificazione, in coerenza con gli indirizzi di cui al comma 2, le eventuali nuove edificazioni sono finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni connesse di cui al comma 3 lettera c).	I territori agricoli vocati allo sviluppo dell'agricoltura (suoli in classe II) hanno tra gli obiettivi del Piano la "Valorizzazione del paesaggio agricolo e del patrimonio edificato rurale." (cfr. art. 30.11 delle NTA)
La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata e alla sottoscrizione di impegno unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso.	Sono state introdotte le prescrizioni di cui all'art. 30.11, lett. h) delle N.T.A.

Art. 27. Le aree rurali periurbane

Nel comune non si riconoscono aree rurali periurbane

Art. 28. I territori di collina

Nel comune non esistono territori di collina
così come individuati nella tavola di progetto del PTR

Art. 29. I territori montani

Nel comune non esistono territori montani
così come individuati nella tavola di progetto del PTR

Art. 30. La sostenibilità ambientale

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
La pianificazione territoriale a livello provinciale e comunale e quella settoriale costituiscono gli strumenti attraverso i quali dare attuazione a politiche ambientali coerenti con gli obiettivi del PTR secondo i seguenti assi d'intervento strategici:	
a) ridurre il consumo energetico e promuovere l'utilizzo delle energie pulite prestando particolare attenzione ai settori quantitativamente significativi della mobilità e dello sviluppo territoriale;	La normativa nazionale e regionale è già sufficientemente specifica e non si ritiene necessario inserire ulteriori prescrizioni nel Piano
b) incrementare la produttività economica orientando gli schemi di consumo e produzione ai principi della sostenibilità;	Le scelte pianificatorie sono state effettuate in tal senso
c) utilizzare le risorse naturali in modo sostenibile.	Le scelte pianificatorie sono state effettuate in tal senso

Art. 31. Contenimento del consumo di suolo

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa	La variante non prevede dispersioni insediative
Limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica	La variante tutela l'insediato esistente introducendo misure di compensazione ecologica

Ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative	Nelle aree agricole non sono consentiti unicamente gli interventi previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77
DIRETTIVE	**AZIONI DI PIANO**
I nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare	Le azioni di piano soddisfano la direttiva
Non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme	Le azioni di piano soddisfano la direttiva
Quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale	Le azioni di piano soddisfano la direttiva

Art. 32. La difesa del suolo

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
I comuni, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, devono definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire	Lo strumento urbanistico vigente è già adeguato al PAI

che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili. Sono auspicabili interventi di tipo perequativo tra comuni per favorire la realizzazione di interventi (vasche di laminazione, ecc.) per la mitigazione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dei territori.	
La pianificazione locale, nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive o terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà esserne consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, così definite dalla normativa del PAI, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica e contenendo, al contempo, i costi economici e sociali per la realizzazione di nuove opere di difesa	Le nuove aree residenziali proposte sono ubicate in aree non soggette a pericolosità o rischio idrogeologico, classificate nella Carta di Sintesi in classe II
I comuni nei cui territori il PAI abbia individuato aree a "rischio molto elevato" (RME), devono definire il quadro del dissesto e della pericolosità in modo condiviso con la Regione e la provincia di appartenenza, nel rispetto del principio di sussidiarietà e di responsabilizzazione degli enti, al fine di poter affrontare le modalità e i tempi per la revisione di tali aree.	Non pertinente: nel territorio comunale non esistono aree RME

La tavola "Rapporto tra previsioni del piano e strumenti di pianificazione di cui al titolo II L.R. 56/77 s.m.i" allegata alla presente proposta tecnica di progetto preliminare evidenzia graficamente i principali vincoli posti dal PTR e gli ambiti di variante con previsione insediativa: da tale confronto emerge che nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del Piano Territoriale Regionale.

7.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)

La presente variante costituisce variante di adeguamento al Ppr: si rimanda pertanto alla parte di relazione che tratta detto adeguamento.

7.3 La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Città Metropolitana di Torino (PTC2)

La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011.

Il PTC2, nella relazione illustrativa, definisce le tre componenti in cui è articolato:

- Componente strutturale: di riconoscimento ed interpretazione condivisa di caratteri, risorse,

potenzialità e vulnerabilità del territorio, e di definizione delle scelte fondamentali di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione ed organizzazione, caratterizzate da lunga durabilità nel tempo, e le cui regole di uso, salvaguardia e tutela, hanno limitati margini di negoziabilità. Il PTC2 individua e riconosce l'armatura del territorio, al fine di salvaguardarne le caratteristiche, in rapporto alle necessità di trasformazione e di uso che nascono dagli scenari di sviluppo. Gli obiettivi, le politiche, le strategie e le azioni del Piano si organizzano nell'ambito dei macrosistemi di riferimento: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema naturale e semi-naturale, pressioni ambientali e rischio idrogeologico, sostenibilità ambientale.

- Componente strategica: di natura politico-programmatica, esplicita i contenuti delle politiche che la Città Metropolitana intende condurre, e si traduce in obiettivi e strategie, al fine di ricercare la coerenza territoriale delle politiche e degli interventi nei diversi settori di azione che operano ed interagiscono nella sfera sociale-economica-ambientale.
- Componente operativa: azioni, interventi e progetti di trasformazione da porre in essere a medio breve termine, disciplinando caratteri, modalità, valutabilità, e concorrenzialità.

Si possono quindi individuare tre profili caratterizzanti la natura del PTC2:

- di coordinamento, carattere fondante che definisce il ruolo di programmazione della Città Metropolitana;
- di indirizzo, rivolto agli strumenti urbanistici ed ai piani e programmi di settore che possono precisare e renderne attuative le disposizioni;
- di cogenza, esplicitata attraverso l'introduzione e la precisazione, da parte del PTC2, di disposizioni cogenti o immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente, nonché nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Il PTC2, infine, è costituito da elaborati con valore prescrittivo e da elaborati con valore illustrativo e motivazionale. Le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione hanno efficacia di prescrizione, di direttiva, o di indirizzo; gli elaborati grafici (Tavole) rappresentano i luoghi ove devono essere applicate le disposizioni del PTC2 ed assumono tutte valore prescrittivo, individuando, tra l'altro, gli interventi strutturali principali di scala sovracomunale.

Di conseguenza, nel redigere la presente variante al P.R.G.C., occorre attenersi alle disposizioni del Piano di scala sovracomunale, al fine di formulare scelte in linea con le strategie metropolitane (e regionali), in un'ottica di sostenibilità economica e ambientale e di minore consumo di suolo.

Il PTC2 non individua il comune di Pralormo tra gli Ambiti di diffusione urbana di cui all'art. 22 delle N.d.A. e ricomprende il Comune all'interno dell'Ambito di approfondimento sovracomunale numero 11 – Poirinese, ai sensi dell'art. 9.

Gli obiettivi principali del PTC2, direttrici fondamentali dell'azione della Città Metropolitana nell'attuazione del Piano, sono chiaramente riportati negli articoli 14 e 15 delle N.d.A.

Art. 14 Obiettivi principali del Piano.

[…]

a) contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;

b) sviluppo socio-economico e policentrismo;

c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;

d) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;

e) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato.

1. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:

a) promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;

b) prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;

c) disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della

destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;

d) escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;

e) perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;

2. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti "costruiti" – "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato"

Nella stesura del progetto della presente variante si è quindi proceduto cercando di perseguire gli obiettivi individuati dal PTC2, limitando il consumo di suolo, intervenendo con operazioni di densificazione e riduzione dello sprawling, prevedendo il recupero e la riqualificazione di suoli già compromessi, riducendo quantitativamente le aree previste da urbanizzare ed impermeabilizzare.

Inoltre, all'art. 16 "Definizione delle aree", il PTC2, ai fini dell'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 15 citato, ripartisce la qualità delle aree da assoggettare a specifica disciplina in:

a) aree dense: costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;
b) aree di transizione: costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie;
c) aree libere: costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare;

Con la presente variante si è inoltre proceduto con la proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere ~~(cfr. **Tavola P/12 - Perimetrazione aree dense e di transizione**)~~ seguendo le indicazioni contenute nell'allegato 5 "Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, di cui all'art. 16 delle norme di attuazione".

In particolare è stato utilizzato il modello GIS messo in atto dalla Provincia di Torino come base conoscitiva del modello di costruzione delle aree dense, di transizione e libere, basato su un GRID, vale a dire celle di 5 metri di lato, mediante le quali si possono individuare i i nuclei urbani esistenti (aree dense), le aree caratterizzate da densità urbana minore (aree di transizione), e le aree libere con densità minima o prossima allo zero (aree libere).

Con la suddetta metodologia sono state definite tre classi che individuano altrettante tipologie di contesto:

classe 1	aree dense; ricadono in questa classe le celle aventi valori di densità superiori a 76 celle per ettaro
classe 2	aree di transizione; sono incluse le celle aventi valori di densità compresi tra 40 e 76 celle urbanizzate per ettaro
classe 3	aree libere; i valori di densità, in questo caso, sono inferiori a 40 celle urbanizzate per ettaro.

Pertanto, considerando che la cella, di lato 5 m, ha una superficie pari a 25 m^2, risulta la seguente suddivisione tra aree dense, di transizione e libere:

- **aree dense** **> 1.900 m^2/ha**
- **aree di transizione** **da 1.000 m^2/ha a 1.900 m^2/ha**
- **aree libere** **< 1.000 m^2/ha**

È stato quindi inizialmente sviluppato un calcolo matematico delle densità riferito a perimetrazioni legate alle dividenti catastali, del quale si riportano i risultati nella tavola che segue, nella quale, alle diverse perimetrazioni, è associato il valore di densità in m^2/ha ottenuto dal suddetto calcolo.

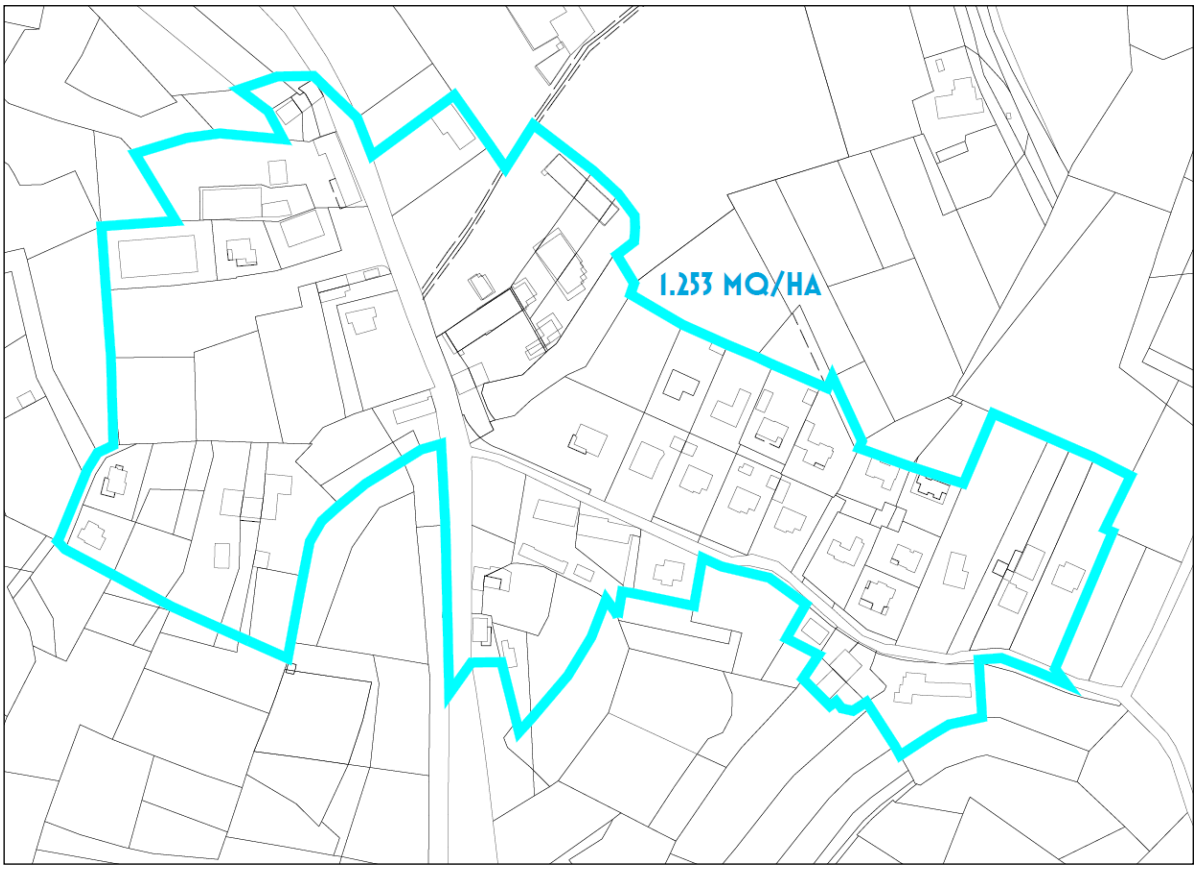
A seguito di una riunione informale presso la Città di Metropolitana di Torino, durante la quale il

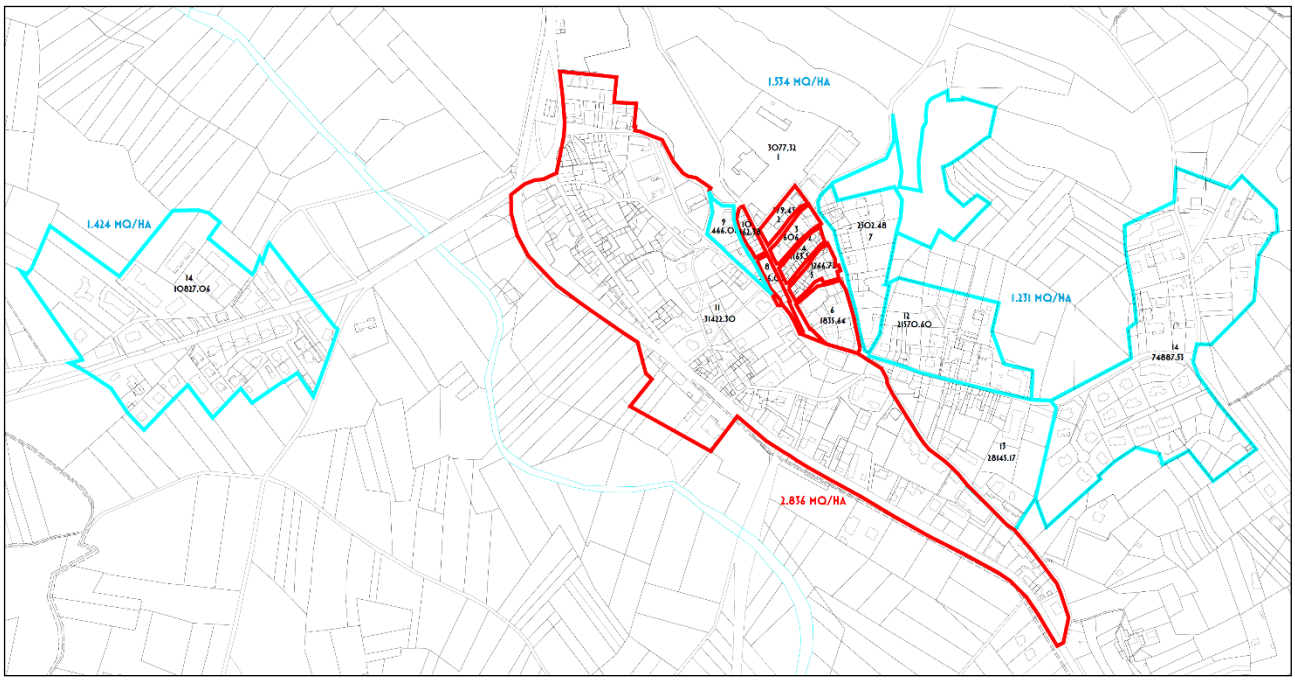
comune di Pralormo ha illustrato la metodologia seguita per la proposta di perimetrazione delle aree dense e di transizione, i risultati sono poi stati resi più omogenei e le perimetrazioni hanno assunto una forma meno legata alle dividenti catastali, fino a giungere alla proposta ~~contenuta nella già ricordata tavola P/12~~ riportata nel seguito, che rappresenta la perimetrazione proposta, estesa a tutto il territorio comunale, di definizione delle aree dense, di transizione e libere, sulla base della quale sono state effettuate le scelte urbanistiche della presente variante.

~~In sede di Conferenza di Pianificazione, Comune, Provincia e Regione valuteranno concordemente, con i necessari ed opportuni approfondimenti alla scala locale (compresa l'effettuazione di eventuali sopralluoghi) la perimetrazione proposta dal Comune sotto il profilo territoriale, urbanistico, insediativo e ambientale.~~

~~La valutazione sarà finalizzata alla delimitazione delle aree dense e di transizione proposte: ovviamente è maggiormente importante il limite tra le aree di transizione e le aree libere, che rappresentano le aree non edificabili, così come definito all'art. 16 delle N.d.A. del PTC2, piuttosto che quello tra le prime e le aree dense, che invece può essere invece soggetto ad interpretazioni più articolate.~~

~~Giunti ad un accordo rispetto alla delimitazione delle aree, queste saranno formalizzate nella loro forma definitiva e riportate dal Comune sulle cartografie di Piano Regolatore.~~





In sede di Conferenza di Pianificazione, la Città Metropolitana di Torino, all'interno del suo contributo, ha formulato alcune indicazioni.

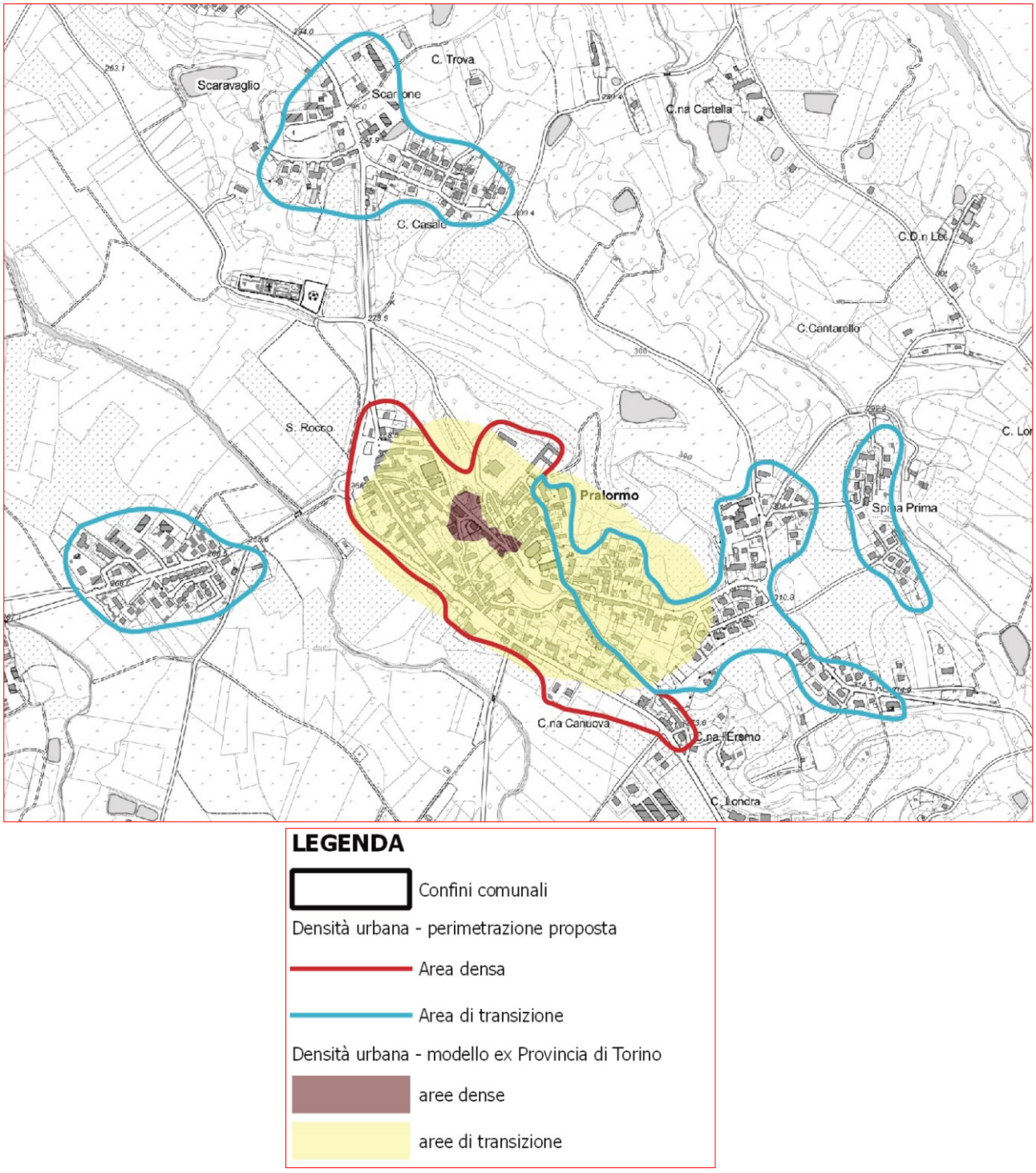
Sono pertanto stati inviati alla Città Metropolitana di Torino gli elaborati richiesti, propedeutici all'attivazione di apposito Tavolo Tecnico, modificati secondo le indicazioni ricevute.

Il Tavolo Tecnico, tenutosi in data 20/02/2019, ha analizzato i seguenti elaborati:

1. Relazione descrittiva
2. Tavola grafica – scala 1:10.000
3. Monitoraggio del PTC2 - Scheda di rilevamento aree dense, di transizione, libere
4. Shapefile della densità urbana in sistema di riferimento UTM-WGS84

Si evidenzia che la Tavola grafica di cui al precedente elenco, come precedentemente accennato, non sarà più un elaborato di Piano, ma è ricompresa, come estratto cartografico, nella presente Relazione illustrativa.

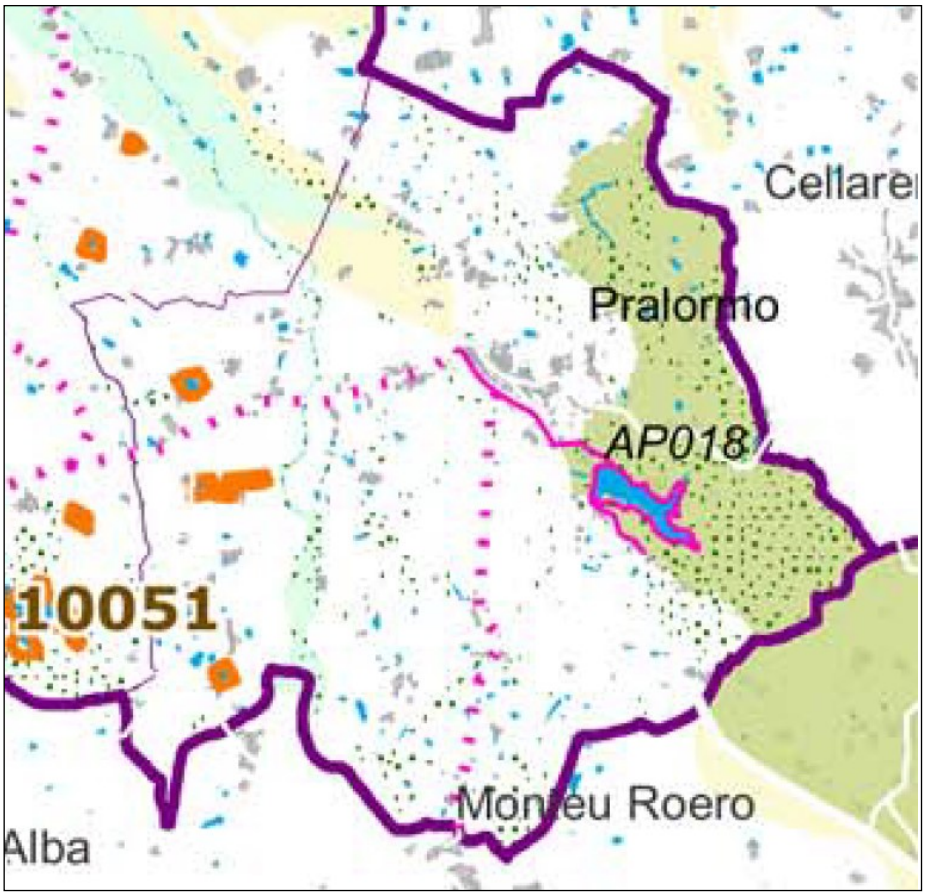
Si riporta qui sotto il suddetto estratto, che rappresenta la nuova proposta di perimetrazione sovrapposta al modello della densità urbana della ex Provincia di Torino, come richiesto dal Tavolo Tecnico.



Estratto Tavola grafica – scala 1:10.000 – "Perimetrazione aree dense, di transizione, libere" trasmessa alla Città Metropolitana di Torino per il Tavolo Tecnico tenutosi in data 20/02/2019

L'elaborato grafico Tav. 3.1 "Sistema del verde e delle aree libere" del PTC2 riconosce sul territorio del comune di Pralormo le seguenti aree:

- Siti rete "Natura 2000", quali il Sito di Importanza Comunitaria ""Peschiere e Laghi di Pralormo (IT1110051)" (cod. sito: IT1110051), che interessa modeste aree nella estrema propaggine ovest del territorio comunale;
- Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (Buffer zones) quali Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC: identificata con il codice AP018 – Altopiano di Pralormo è costituita da terre argillose disseminato di laghetti di origine naturale (le "peschiere"), che hanno rappresentato per secoli una risorsa alimentare ed economica fondamentale per il sostentamento delle comunità. Importante la presenza di una pregiata varietà di Tinca (la Tinca Gobba Dorata);
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella II classe di capacità d'uso dei suoli.



Estratto Tav. 3.1 PTC2 - "Sistema del verde e delle aree libere"

Infine, sul territorio del comune di Pralormo e sui territori dei comuni limitrofi non risultano presenti stabilimenti "Seveso" (stabilimenti ricadenti nell'ambito di applicazione degli artt. 6 e 8 del D. lgs. 334/99).

La tavola "Rapporto tra previsioni del piano e strumenti di pianificazione di cui al titolo II L.R. 56/77 s.m.i" allegata alla presente proposta tecnica di progetto preliminare evidenzia graficamente i principali vincoli posti dal PTC2 e gli ambiti di variante con previsione insediativa: da tale confronto emerge che nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del Piano Territoriale Regionale.

7.3.1 Adeguamento alla variante "Seveso"

Con DCR n. 23–42501 del 12/10/2010 è stata approvata la variante "Seveso" al PTCP di adeguamento al DM 9/5/2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per

le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Le disposizioni della variante sono state recepite e fatte proprie dal PTC2 (art. 7 delle NdA del PTC2).

La variante contiene pertanto le modifiche per il necessario adeguamento alla "Seveso". In particolare:

- **è stato introdotto nelle Norme di attuazione apposito articolo "Attività a rischio di incidente rilevante RIR" che, con riferimento agli specifici elaborati sotto elencati, regola la possibilità di insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" in relazione alla vulnerabilità territoriale e ambientale;**
- **sono stati predisposti alcuni elaborati specifici, allegati alla VAS:**
  ~~Tavola R/1~~ Allegato 1 – Carta della vulnerabilità ambientale
  ~~Tavola R/2~~ Allegato 2 – Carta delle zone a rilevante vulnerabilità ambientale
  ~~Tavola R/3~~ Allegato 3 – Carta della vulnerabilità territoriale

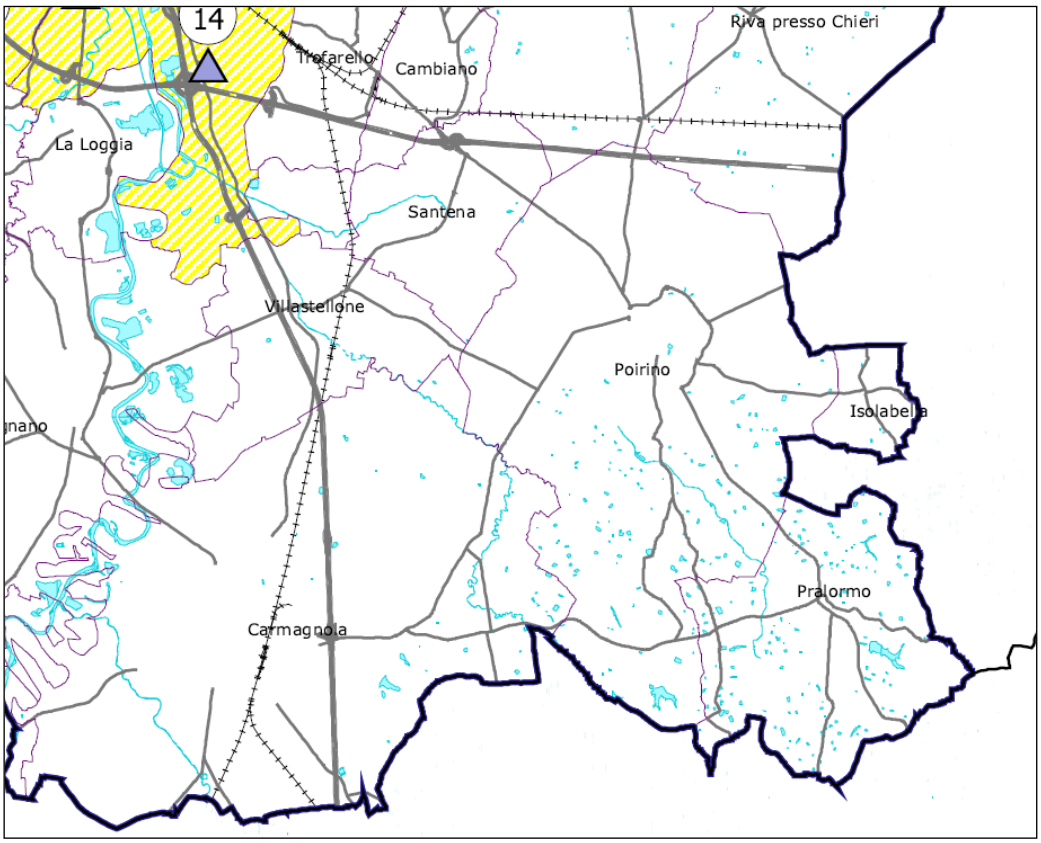
Nel comune di Pralormo non sono attualmente localizzati stabilimenti a rischio di incidente rilevante soggetti agli obblighi di cui al D. lgs. 105/2015, che aggiorna la norma precedentemente vigente (D. lgs. 334/99, come modificato dal D. lgs. 238/2005), come risulta dall'estratto seguente della Tavola A1 della variante al PTC (aggiornato a maggio 2007) e come confermato dall'elenco aggiornato al 31/03/2017 sotto riportato.

REGIONE PIEMONTE

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio
Settore Emissioni e Rischi Ambientali

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (soggetti a D. lgs. 105/15) presenti in Regione Piemonte
Aggiornamento dati: 31/03/2017

RAGIONE SOCIALE	SOGLIA DI ASSOGGETTABILITA'	COMUNE	PROVINCIA	ATTIVITA'
AHLSTROM ITALY S.P.A.	Superiore	MATHI	TORINO	Produzione e/o utilizzazione di resine sintetiche
AIR LIQUIDE ITALIA SERVICE S.r.l.	Inferiore	GRUGLIASCO	TORINO	Produzione e/o stoccaggio di gas tecnici
ALBESIANO SISA VERNICI SRL	Inferiore	TROFARELLO	TORINO	Altre attività specifiche
AUTOGAS NORD S.p.A.	Superiore	VOLPIANO	TORINO	Deposito e/o imbottigliamento di gas liquefatti infiammabili
BRENNTAG	Inferiore	ORBASSANO	TORINO	Deposito commerciale di sostanze tossiche
BUTANGAS S.p.A.	Superiore	VOLPIANO	TORINO	Deposito e/o imbottigliamento di gas liquefatti infiammabili
CARMAGNANI PIEMONTE S.p.A.	Superiore	GRUGLIASCO	TORINO	Deposito commerciale di sostanze tossiche
CARTIERA GIACOSA S.p.A.	Inferiore	FRONT	TORINO	Produzione e/o utilizzazione di resine sintetiche
COMPAGNIA ITALIANA AEROSOL SRL	Inferiore	ROLETTO	TORINO	Altre attività specifiche
ENI S.p.A.	Superiore	ROBASSOMERO	TORINO	Deposito e/o trattamento di oli minerali
ENI S.p.A.	Superiore	VOLPIANO	TORINO	Deposito e/o trattamento di oli minerali
ESSO ITALIANA S.p.A.	Superiore	CHIVASSO	TORINO	Deposito e/o trattamento di oli minerali
GE AVIO SRL	Inferiore	RIVALTA DI TORINO	TORINO	Produzione metalmeccanica o di manufatti con trattamenti galvanici
LIQUIGAS S.p.A.	Superiore	VOLPIANO	TORINO	Deposito e/o imbottigliamento di gas liquefatti infiammabili
PROVIDUS S.R.L.	Inferiore	VOLPIANO	TORINO	Deposito e/o imbottigliamento di gas liquefatti infiammabili
RIVOIRA S.p.A.	Inferiore	CHIVASSO	TORINO	Produzione e/o stoccaggio di gas tecnici
S.E. SPECIAL ENGINES S.R.L.	Inferiore	SAN MAURO TORINESE	TORINO	Produzione chimica di base o intermedi
TOTALGAZ ITALIA S.R.L.	Inferiore	SETTIMO TORINESE	TORINO	Deposito e/o imbottigliamento di gas liquefatti infiammabili



Variante al PTC adeguamento al d.m. 9 maggio 2001
Estratto Tavola A1

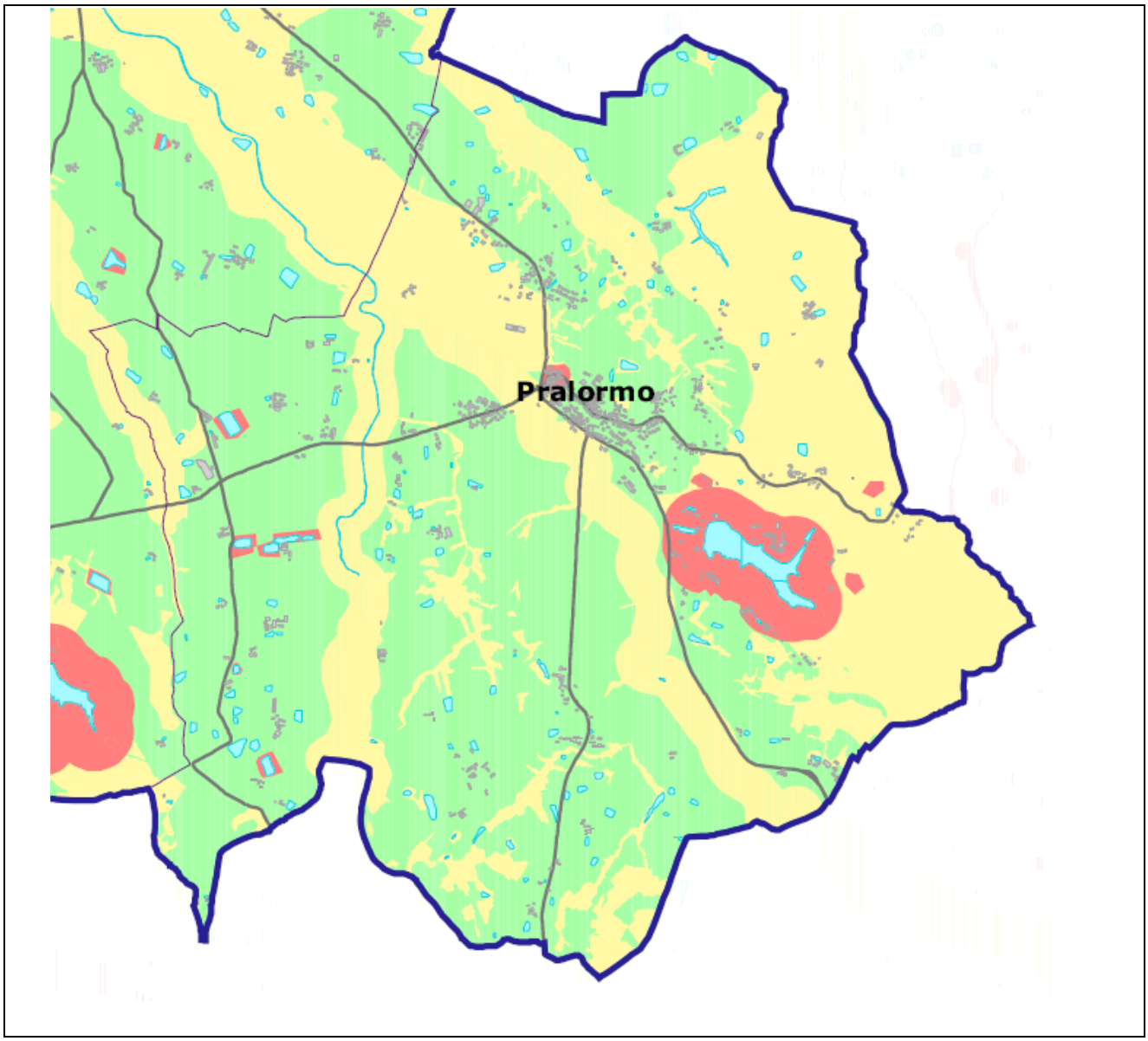
La figura seguente, tratta dalla Tavola B1b Sud "Carta della vulnerabilità ambientale" della variante al PTC (aggiornato a maggio 2007) mostra la suddivisione del territorio comunale in zone in funzione degli elementi ambientali vulnerabili.

Zone ad altissima vulnerabilità ambientale

Zone a rilevante vulnerabilità ambientale per soggiacenza della falda < 3 metri dal p.c.

Zone a rilevante vulnerabilità ambientale

Zone a bassa vulnerabilità ambientale



Variante al PTC adeguamento al d.m. 9 maggio 2001
Estratto Tavola B1b Sud

Partendo dai dati sopra riportati, con la presente variante si introducono alcuni documenti di piano finalizzati alla caratterizzazione e verifica di compatibilità tra categorie territoriali, elementi ambientali vulnerabili e stabilimenti a rischio di incidente rilevante, al fine di individuare gli elementi ambientali e territoriali che determinano le condizioni limitative all'insediamento urbano nelle diverse parti del territorio comunale.

Vulnerabilità ambientale rispetto al rischio industriale

Il territorio comunale viene caratterizzato a partire da una ricognizione aggiornata, ad adeguata scala territoriale, dei fattori ambientali e paesaggistici limitanti definiti agli artt. 13.1, 13.2 e 13.3 della Variante "Seveso" (così come chiariti con Nota esplicativa n. 4 - DGP 3968/2014).

Tali elementi (riportati alla tabella seguente), sono individuati nelle tavole

Tavola R/1 – Carta della vulnerabilità ambientale

Tavola R/2 – Carta delle zone a rilevante vulnerabilità ambientale

altresì ricomprese nel Rapporto ambientale nell'ambito del processo di VAS.

Articolo 13.1 "Zone ad altissima vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
1. Aree *naturali protette* (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione
2. Siti *Natura 2000 ex* Direttiva 92/43/CEE "*Habitat*"
3. Aree di *interesse paesaggistico* ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico)
4. *Fasce A* e *B*, zone *RME*, aree in dissesto idrogeologico *a pericolosità molto elevata* ed *elevata* da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi (cfr Nota esplicativa n. 4 - DGP 3968/2014)
6. *Abitati da trasferire e consolidare* classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.

Articolo 13.2 "Zone a rilevante vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
1. Aree di *particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico* e *archeologico* esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione. Qualora le aree in oggetto risultino sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e/o 157 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., esse debbono, in linea di massima, ritenersi non idonee per la localizzazione di nuovi stabilimenti di cui all'art. 2 delle presenti norme, soprattutto nei casi in cui la natura stessa del bene tutelato, la sua singolarità, o le specifiche motivazioni del dispositivo di vincolo risultino incongruenti con l'insediamento di detti stabilimenti
2. *Geositi*
3. Aree di *interesse paesaggistico* ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate)
4. Aree soggette a *vincolo idrogeologico* ex l.r. 45/1989 e *aree boscate* (cfr Nota esplicativa n. 4 - DGP 3968/2014)
5. Aree di *interesse paesaggistico* ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici)
6. *Corridoi di connessione ecologica* esistenti o in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
7. *Aree di pregio agro-naturalistico* (suoli di I^a e II^a Classe di capacità d'uso, spazi agricoli periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione
8. *Sistemi* dell'agricoltura *specializzata e/o vitale* (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione
9. *Fascia C* ed aree in dissesto idrogeologico a *pericolosità media o moderata* da PAI o individuate dagli strumenti urbanistici locali, *qualora* maggiormente cautelativi (cfr Nota esplicativa n. 4 - DGP 3968/2014)
11. *Acquiferi sotterranei* ad *alta/elevata* vulnerabilità
12. Zone *di ricarica delle falde*
13. Territori con *soggiacenza inferiore a 3 metri* dal p.c.
14. Zone *con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri* dal p.c. e *litologia prevalente di natura ghiaioso-sabbiosa*
Ulteriori ambiti storico-ambientali-paesistici ritenuti sensibili dal Comune a scala locale, sulla base dei criteri generali definiti al punto 6.1.2 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Per i fattori ambientali e paesaggistici individuati in cartografia sono state utilizzate le perimetrazioni ricavate da normativa e strumenti di pianificazione e urbanistici vigenti alla data di redazione del presente documento.

Vulnerabilità territoriale rispetto al rischio industriale

Il territorio comunale viene caratterizzato a partire da una ricognizione aggiornata, ad adeguata scala territoriale, degli elementi e delle categorie territoriali definiti agli articoli 9 e 11 della Variante Seveso, ovvero individuati dalla Tabella 1, del D.M. 9 maggio 2001, di seguito riportata.

TABELLA 1 D.M. 9 maggio 2001– Categorie territoriali.

CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 mc/mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).

CATEGORIA C

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/girno).

CATEGORIA D

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m^3/m^2.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc..

CATEGORIA E

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 mc/mq.
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

CATEGORIA F

1. Area entro i confini dello stabilimento.
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

I suddetti elementi sono stati individuati graficamente nell'elaborato

Tavola R/3 – Carta della vulnerabilità territoriale

altresì ricompresa nel Rapporto ambientale nell'ambito del processo di VAS.

Nelle Norme di attuazione viene inserito apposito articolo **"Attività a rischio di incidente rilevante RIR"** che, con riferimento agli specifici elaborati sopra elencati, regola la possibilità di insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" in relazione alla vulnerabilità territoriale e ambientale: tale articolo è illustrato nel seguito:

Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC e di seguito riportate

Articolo 13.1 "Zone ad altissima vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
1. Aree *naturali protette* (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione
2. Siti *Natura 2000 ex* Direttiva 92/43/CEE "*Habitat*"
3. Aree di *interesse paesaggistico* ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico)
4. *Fasce A* e *B*, zone *RME*, aree in dissesto idrogeologico *a pericolosità molto elevata* ed *elevata* da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi (cfr Nota esplicativa n. 4 - DGP 3968/2014)
6. *Abitati da trasferire e consolidare* classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.

non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D. lgs. 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al comma precedente esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13, di seguito riportate

Articolo 13.2 "Zone a rilevante vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
3. Aree di *interesse paesaggistico* ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate)
4. Aree soggette a *vincolo idrogeologico* ex l.r. 45/1989 e *aree boscate* (cfr Nota esplicativa n. 4 - DGP 3968/2014)
8. *Sistemi* dell'agricoltura *specializzata e/o vitale* (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione
11. *Acquiferi sotterranei* ad *alta/elevata* vulnerabilità
12. Zone *di ricarica delle falde*
13. Territori con *soggiacenza inferiore a 3 metri* dal p.c.

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al D. lgs.105/2015:

I. *per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 13.2 della Variante "Seveso";*
II. *per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al punto 8 dell'articolo 13.2 della Variante "Seveso";*
III. *per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai punti 11, 12, 13 dell'articolo 13.2 della Variante "Seveso";*

Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente e aree a ridotta vulnerabilità ambientale), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D. lgs. 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D. lgs. 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento (per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del D. lgs. 105/2015) di cui all'articolo 19 lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento (per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del D. lgs. 105/2015) di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro siano presenti o

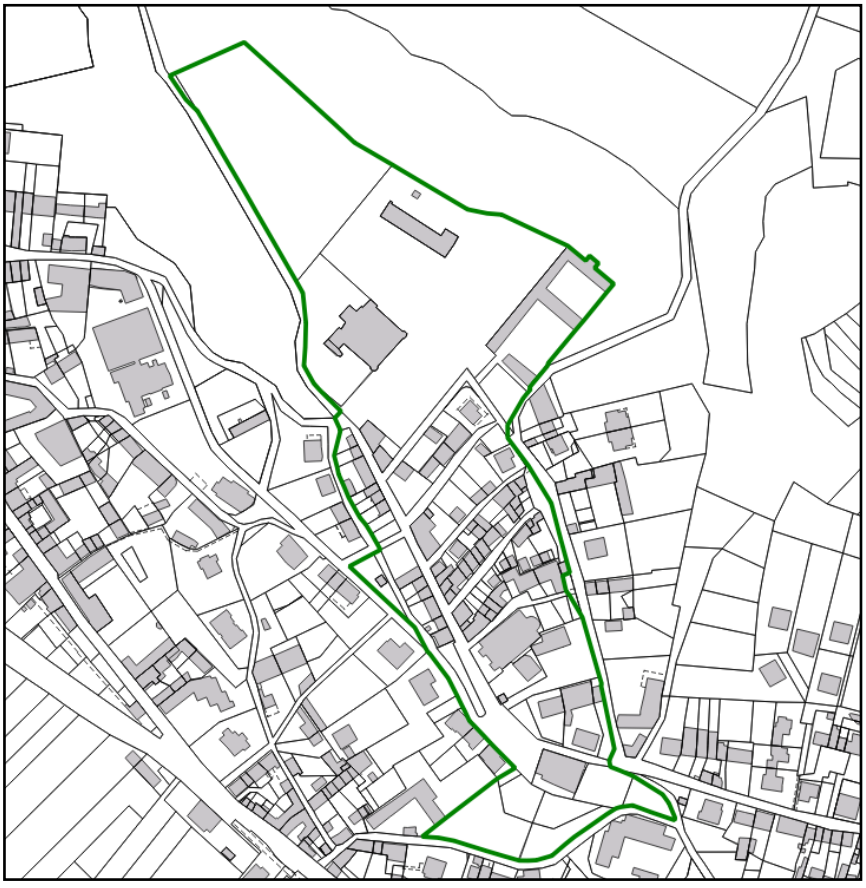
previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui ai commi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D. lgs. 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

7.3.2 Schedatura delle unità edilizie del centro storico (art. 20 delle NdA del PTC2)

DENOMINAZIONE	Centro storico
NCT foglio n.	18 Mappale n.
Indirizzo	Via Umberto I, via XXIV Maggio, via XX Settembre, via C. Battisti, via Nazario Sauro, piazza Vittorio Emanuele, via Roma, via Palazzo Comunale
Superficie dell'area (m²)	56067
Tipologia edilizia	Edifici in linea, edifici monumentali isolati
Planimetria Catastale	



Planimetria catastale

Rilievo fotografico

INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO

Mappa Napoleonica del 1812

Note storiche/architettoniche	Da un'attenta analisi cartografica appare chiaro che sono state apportate sostanziali modifiche all'annucleamento storico negli ultimi due secoli. In particolare su piazza Vittorio Emanuele sono stati demoliti alcuni fabbricati per lasciare spazio alla realizzazione della nuova parrocchiale; lungo via XXIV Maggio è stata realizzata un'intera stecca di edifici residenziali; lungo via Palazzo Comunale sono stati demoliti diversi fabbricati e realizzata la torre dell'acquedotto; via XX Settembre e via Cesare Battisti hanno subito forti rimaneggiamenti; una proprietà del Castello è stata demolita.

STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Contesto paesaggistico buono, ubicato in zona sopraelevata rispetto alla pianura prospiciente il territorio di Carmagnola, con vista panoramica verso sud e ovest in particolare dal castello e dal Palazzo Comunale.

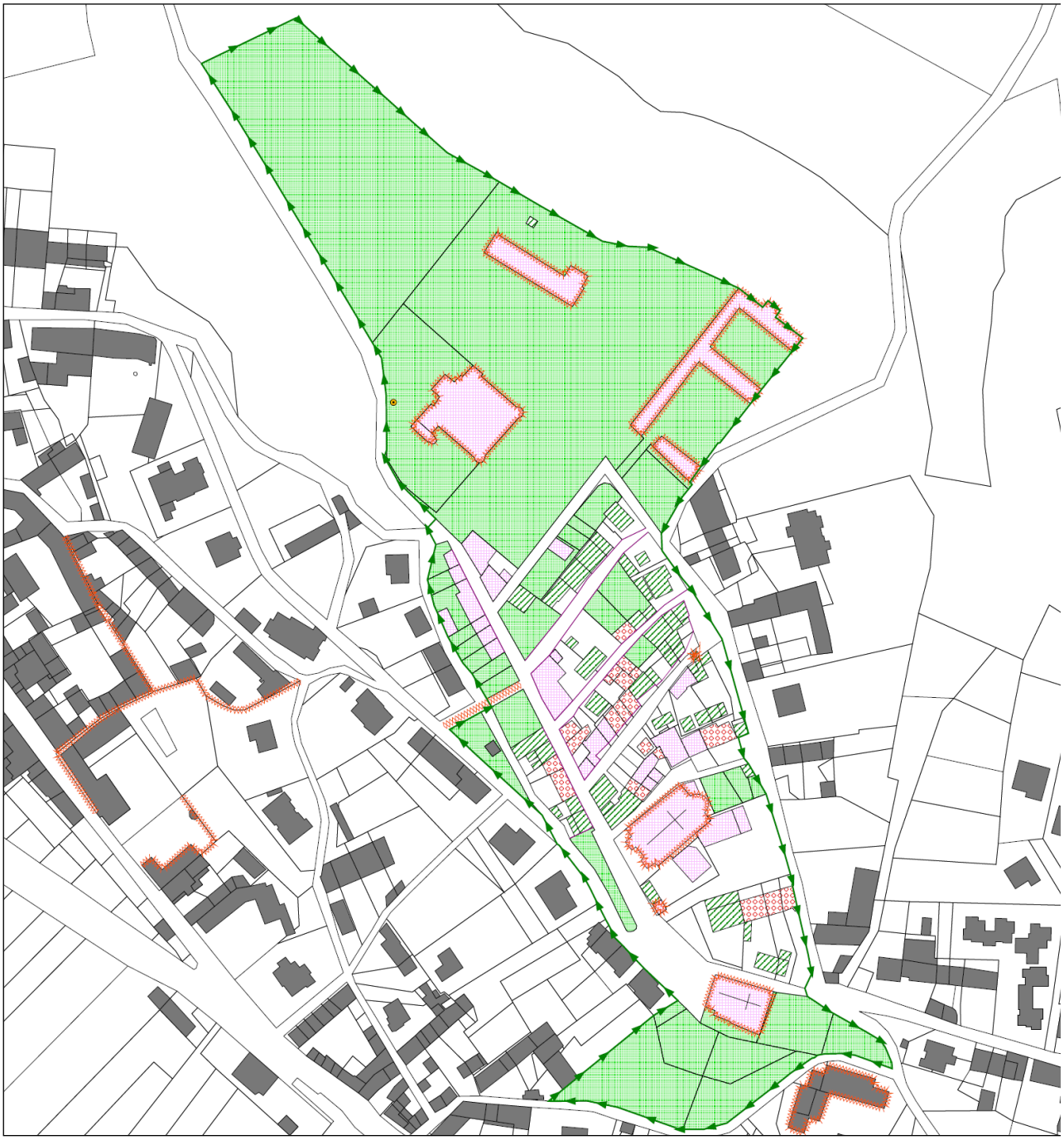
STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA
e/o DEL FABBRICATO

Sufficiente. Auspicabili interventi di restauro e risanamento conservativo di alcuni edifici storici ammalorati, in particolare lungo via Umberto I, e di riqualificazione (con eventuale demolizione) degli edifici recenti non di pregio.

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

L'attuale centro storico su edificato principalmente tra il XIII ed il XIV secolo, periodo in cui si verificò una intensa pianificazione territoriale portata a compimento dall'allora potentissimo comune di Asti al fine di rendere sempre più sicure le vie del commercio dei mercanti astigiani verso l'Europa.
Il nucleo antico di Pralormo si adagia su una collina situata in un area di transizione tra le estreme propaggini del Pianalto e l'inizio del Roero. I principali edifici sono costituiti dal Castello Beraudo, dalla chiesa parrocchiale di San Donato, e dalla torre di segnalazione.
Il Castello Beraudo di Pralormo risale al XIII secolo come parte del sistema di fortificazioni di questa zona del Piemonte contesa tra Asti e i Biandrate. Nel 1730 circa venne edificata la cappella dall'architetto Galletti, poi sopraelevata con un bel salone affrescato. Ma è da attribuire al conte Carlo Beraudo la ristrutturazione dell'intero edificio, affidata nel 1840 all'architetto di corte Ernesto Melano. In quest'opera di ammodernamento vennero aboliti il fossato ed il ponte levatoio, costruiti il portico d'ingresso, un grandioso scalone e venne coperto il cortile centrale, trasformato in salone a doppia altezza. In quella stessa epoca il piccolo giardino di rose, sul lato sud citato già nel XVI sec. venne trasformato in parco all'inglese ad opera dell'architetto Xavier Kurten. Sul finire del secolo il nipote del ministro fece edificare l'Orangerie, la grandiosa cascina e la serra in vetro e ferro opera dei fratelli Lefevre di Parigi. Tuttora abitato dalla Famiglia Beraudo, il Castello è visitabile con un percorso guidato.
La Chiesa Parrocchiale di San Donato fu edificata nel 1931-1932 dove sorgevano la precedente canonica e l'antica confraternita di San Bernardino. La nuova chiesa parrocchiale, resasi necessaria per sopperire alla scarsa capienza e ai numerosi problemi strutturali di quella più antica, nacque dalla volontà dell'allora parroco don Teobaldo Massasso e dagli enormi sacrifici di tutti Pralormesi. Circa questi ultimi si ricorda che tutti contribuirono come poterono: chi portando sabbia e ghiaia dal torrente Rioverde, chi scavando le fondamenta e, per finire, chi donando il ricavo dei commerci domestici. Poco distante si trova l'antica parrocchiale costruita tra la fine del XVII e i primi anni del XVIII secolo, attualmente in parziale stato di abbandono.
La torre di segnalazione fu edificata nel XIII secolo, successivamente trasformata in torre campanaria e in tempi moderni in torre dell'orologio. È curioso sapere che il primo orologio montato sull'edificio risale al dicembre 1749 quando il sindaco e la comunità decisero di acquistarne uno.

RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE



NTA vigenti sull'area Art. 30.1 – Nucleo antico

INDICAZIONI PROGETTUALI

nucleo antico

cortina edilizia da riqualificare

immobili da ristrutturare

spazio da valorizzare

parco da conservare

8 ELABORATI COSTITUENTI LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 15 della L.R. 56/77 smi, la proposta tecnica del progetto preliminare deve comprendere i seguenti elaborati:

- il documento finalizzato alla fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale (comma 1, numero 4 bis), lettera a) art. 14 L.R. 56/77 smi);
- la documentazione inerente agli aspetti geologici, idraulici e sismici prevista dalle specifiche normative in materia;
- gli elementi essenziali dei seguenti elaborati:
  a) relazione illustrativa di cui al comma 1, numero 1) art. 14 L.R. 56/77 smi
  b) allegati tecnici di cui al comma 1, numero 2) art. 14 L.R. 56/77 smi
  c) tavole di piano di cui al comma 1, numero 3), lettere 0a), a) e b) art. 14 L.R. 56/77 smi
  d) norme di attuazione di cui al comma 1, numero 4) art. 14 L.R. 56/77 smi
  e) documenti per la pianificazione commerciale di cui al comma 2, art. 14 L.R. 56/77 smi

Pertanto gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto preliminare sono i seguenti:

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento tecnico preliminare VAS - Fase di specificazione

ELABORATI URBANISTICI

Relazione illustrativa
Norme di attuazione
Verifica di compatibilità con la classificazione acustica
Scheda quantitativa dei dati urbani

Tavola P/1: Assetto generale del Piano	scala 1/10000
Tavola P/2: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 5000
Tavola P/3: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 5000
Tavola P/4: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 2000
Tavole P/5: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 2000
Tavola P/6: Nucleo antico	scala 1/ 1000
Tavola P/7: Planimetria sintetica del Piano	scala 1/25000
Tavola P/8: Rapporto tra previsioni del Piano e strumenti di pianificazione di cui al titolo II L.R. 56/77 s.m.i.	scala 1/20000
Tavola P/9: Individuazione ambiti di variante	scala 1/10000
Tavola P/10: Tavola di raffronto	scala 1/10000
Tavola P/11: Perimetrazione centri e nuclei abitati	scala 1/10000 - 1/2000
Tavola P/12: Perimetrazione aree dense e di transizione	scala 1/10000
Tavola Q/1: Tavola dei beni paesaggistici	scala 1/10000
Tavola Q/2: Tavola delle componenti paesaggistiche	scala 1/10000
Tavola Q/3: Tavola della sensibilità visiva	scala 1/10000
Tavola Q/4: Tavola di raffronto	scala 1/10000
Tavola R/1: Carta della vulnerabilità ambientale	scala 1/10000
Tavola R/2: Carta delle zone a rilevante vulnerabilità ambientale	scala 1/10000
Tavola R/3: Carta della vulnerabilità territoriale	scala 1/10000

ELABORATI GEOLOGICI

Relazione geologico-tecnica

9 VALUTAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AD USO INSEDIATIVO

L'art. 31 del nuovo PTR stabilisce, al comma 10, che *"In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente."*

Si riporta per estratto la tabella di cui al documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" redatto dalla Regione nel 2015 che indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valuta: il consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI), il consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) e il consumo di suolo reversibile (CSR). L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il consumo di suolo irreversibile (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il consumo di suolo complessivo (CSC).

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Poirino	7.562	400	5,30	117	1,55	16	0,21	534	7,06
Pomaretto	856	44	5,09	8	0,95	0	0,00	52	6,05
Pont-Canavese	1.906	151	7,92	22	1,16	0	0,00	173	9,08
Porte	445	37	8,39	11	2,58	0	0,00	49	10,97
Pragelato	8.920	92	1,03	36	0,41	0	0,00	128	1,44
Prali	7.261	41	0,57	20	0,28	1	0,02	63	0,87
Pralormo	2.985	110	3,68	35	1,18	0	0,00	145	4,86

Ne deriva che allo stato attuale vi sono 33.000 m² di superficie passibile di "incremento di consumo di suolo ad uso insediativo" nel quinquennio (CSU = 1.100.000 m² x 0,03).

Il calcolo dell'incremento di consumo di suolo è stato effettuato ai sensi dell'art. 35, c. 1 della L.R. 7/2022 e della successiva D.G.R. 4 aprile 2023, n. 2-6683.

Il periodo di riferimento da prendere in considerazione è il decennio da agosto 2021 ad agosto 2031, nel quale il comune ha approvato un'unica Variante non generante consumo di suolo, pertanto il consumo di suolo del presente decennio è pari a quello consumato con la presente Variante Generale.

Si riporta nel seguito una tabella che per ogni intervento di variante riporta l'incidenza sul calcolo del consumo di suolo.

~~Le aree a destinazione agricola nel vigente PRGC oggetto di cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale o produttiva nella presente variante influiscono sul consumo di suolo come indicato nelle figure di seguito allegate, che indicano con retino pieno le porzioni di territorio oggetto di cambio di destinazione d'uso poste al di fuori dell'impronta della superficie urbanizzata CSU nella consistenza di cui alla tabella e alle figure seguenti.~~

~~INTERVENTO~~	~~Superficie fuori impronta CSU [m²]~~
~~3. Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.1 in area residenziale satura RS.8 e suo ampliamento~~	~~3.857~~
~~4. Modifica perimetrazione area residenziale di completamento RC.7~~	~~622~~
~~6. Creazione area residenziale di completamento RC.9~~	~~2.554~~
~~7. Ampliamento area mista di riordino e trasformazione MT.5~~	~~3.153~~
~~8. Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.6 in area residenziale satura RS.4 e suo ampliamento~~	~~2.765~~
~~9. Creazione aree miste di trasformazione e riordino MT.8.1, MT.8.2 e relative aree per attrezzature e servizi pubblici S.22, S.23 e S.24~~	~~10.267~~
~~12. Creazione area residenziale di completamento RC.10~~	~~2.086~~
~~14. Riconoscimento di area produttiva esistente PE.9~~	~~13.991~~
~~15. Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.2 in area residenziale satura RS.5 e RS.6 e modesto ampliamento~~	~~1.179~~
~~19. Trasformazione di parte di area agricola mista AM.2 e parte di area agricola in~~	~~5.233~~

~~area mista di trasformazione e riordino MT.9~~	
~~21. Ampliamento area residenziale di completamento RC.8~~	~~8.240~~
~~28. Ampliamento area mista di riordino e trasformazione MT.6~~	~~962~~
~~**TOTALE**~~	~~**54.909**~~

(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
PAR.	**INTERVENTO**	**INCREMENTO CSU PRODUTTIVO**	**DECREMENTO CSU PRODUTTIVO**	**INCREMENTO CSU REDISENZIALE**	**DECREMENTO CSU REDISENZIALE**	**INCREMENTO CSU TURISTICO-RICETTIVO**
3.1	Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017					
3.2	Modifica fascia di rispetto pozzo idropotabile e individuazione area IT.6	impianto tecnico che non genera consumo di suolo				
3.3	Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.1 in area residenziale satura RS.8 e suo ampliamento	L'area RS è satura, non edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.4	Modifica perimetrazione area residenziale di completamento RC.7			294	667	
3.5	Eliminazione aree di salvaguardia ambientale AS e creazione bacini di tutela visiva					
3.6	Creazione area residenziale di completamento RC.9			4.304		
3.7	Ampliamento e riordino area mista di riordino e trasformazione MT.5			3.448		
3.8	Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.6 in area residenziale satura RS.4 e suo ampliamento	L'area RS è satura, non edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.9	Creazione area mista di trasformazione e riordino MT.8.2 e relative aree per attrezzature e servizi pubblici S.23			8.606		
3.10	Creazione annucleamento rurale AR.1	area agricola che non genera consumo di suolo				
3.11	Revisione degli interventi ammessi nel Nucleo Antico NA					
3.12	Intervento stralciato					
3.13	Ampliamento dell'area per Attrezzature e Servizi Pubblici S.15	esclusa in quanto trattasi di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico				
3.14	Riconoscimento di area produttiva esistente agricola PE.9-AGR	21.841				
3.15	Trasformazione di parte di area residenziale di completamento RC.2 in area residenziale satura RS.5 e RS.6 e modesto ampliamento	L'area RS è satura, non edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.16	Creazione area per campeggi C.1					2.837
3.17	Eliminazione S.U.E. area ex Mulino					
3.18	Eliminazione Vincoli architettonici					
3.19	Trasformazione di parte di area agricola mista AM.2 e parte di area agricola in area mista di trasformazione e riordino MT.9			5.253		
3.20	Riorganizzazione piloni votivi e cappelle					
3.21	Rimodulazione area residenziale di completamento RC.8			9.659		
3.22	Trasformazione di parte di area produttiva PE.1 in parte in area per servizi S.26 ed in parte in area agricola		4.380			
3.23	Correzione di errore materiale area produttiva di nuovo impianto PN.1					
3.24	Trasformazione di area produttiva esistente PE.2 in parte in area per la viabilità, in parte in area mista di trasformazione e riordino MT.10 ed in parte in area residenziale di completamento RC.7		4.828			
3.25	Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.6	L'area AP non è edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.26	Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.7	L'area AP non è edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.27	Adeguamento fascia di rispetto cimiteriale					
3.28	Ampliamento area mista di riordino e trasformazione MT.6			1.128		
3.29	Trasformazione di parte di area produttiva esistente PE.1 in area turistica ricettiva TR.1 e stralcio di parte di area produttiva esistente PE.1		4.371			
3.30	Creazione di aree per la viabilità					
3.31	Recepimento area a vincolo paesaggistico del PTC2					
3.32	Creazione di percorsi ciclabili					
3.33	Riconoscimento del SIC Peschiere e laghi di Pralormo					
3.34	Ridefinizione elettrodotti e relative fasce di rispetto					
3.35	Trasformazione di parte di area mista di trasformazione e riordino MT.2 e di area per attrezzature ed aree private di interesse generale AP.5 in area per attrezzature e servizi pubblici S.21				1.079	
3.36	Eliminazione perimetro nucleo abitato					
3.37	Ampliamento area per attrezzature e servizi pubblici S.13	esclusa in quanto trattasi di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico				
3.38	Eliminazione vincoli a verde privato					
3.39	Creazione tutela per viabilità pedonale storica					
3.40	Ampliamento area produttiva esistente PE.3	45.091				
3.41	Creazione area agricola mista AM.6	area agricola che non genera consumo di suolo				
3.42	Ampliamento area agricola mista AM.3	area agricola che non genera consumo di suolo				
3.43	Trasformazione di parte di area agricola mista AM.1 in area residenziale satura RS.7	L'area RS è satura, non edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.44	Creazione di area per attrezzature e aree private di interesse generale AP.9	L'area AP non è edificabile, e pertanto non rientra nel disposto della DGR 2-6683 che recita: "si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante"				
3.45	Creazione di area per attrezzature e impianti tecnologici IT.5	impianto tecnico che non genera consumo di suolo				
3.46	Adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio					
3.47	Adeguamento dei criteri commerciali					
	TOTALE	**66.932**	**13.579**	**32.692**	**1.746**	**2.837**

Nel prospetto successivo si riporta il calcolo della soglia di incremento di consumo di suolo. Come si può notare il consumo di suolo della presente Variante Generale supera i limiti imposti dall'art. 31 del Ptr (7,92% > 6,0%).

CALCOLO SOGLIA DI INCREMENTO	
Suolo consumato produttivo (c)-(d)	53.353
Suolo consumato residenziale (e)-(f)	30.946
Suolo consumato turistico-ricettivo (g)	2.837
TOTALE	87.136
CSU 2015	1100000
Consumo di suolo Variante Generale	7,92%

Si adotta pertanto la disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento prevista al punto 2, Allegato 2 della D.G.R. 4 aprile 2023, n. 2-6683 che recita: "*Analogamente possono rientrare tra i casi che non hanno effetto ai fini della determinazione della soglia, le previsioni di ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, già riconosciuti con destinazione propria dal Prg, che non possano essere localizzati altrove, al fine di consentire lo sviluppo delle attività esistenti di produzione di beni e servizi ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160; tali interventi devono garantire il potenziamento dell'attrattività del territorio, e/o l'aumento delle soglie occupazionali e/o rientrare nelle politiche di sviluppo locale in attuazione di previsioni finanziate con fondi pubblici comunitari, nazionali o regionali.*"

Pertanto l'intervento di cui al par. 3.40 rientra tra i casi di esclusione dal conteggio del consumo di suolo in quanto:

- è la previsione di un ampliamento di un insediamento produttivo esistente;
- non può essere localizzato altrove in quanto è perimetrato sul sedime storicamente riconoscibile dell'attività estrattiva;
- garantisce l'aumento delle soglie occupazionali in quanto l'espansione dell'azienda genera nuovi posti di lavoro
- l'ampliamento è inferiore al 100% della superficie fondiaria esistente

La soglia di incremento può essere così ricalcolata nel prospetto che segue.

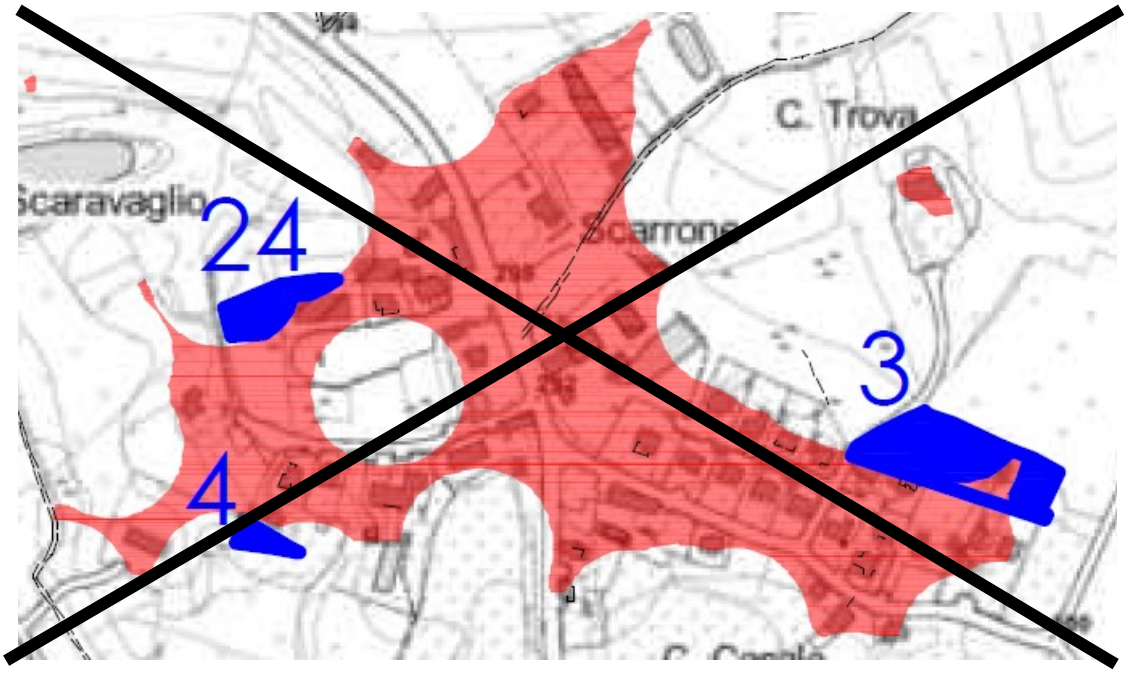
CALCOLO SOGLIA DI INCREMENTO	
Suolo consumato produttivo (c)-(d)+45.091 intervento par. 3.40	8.262
Suolo consumato residenziale (e)-(f)	30.946
Suolo consumato turistico-ricettivo (g)	2.837
TOTALE	42.045
CSU 2015	1100000
Consumo di suolo Variante Generale	3,82%

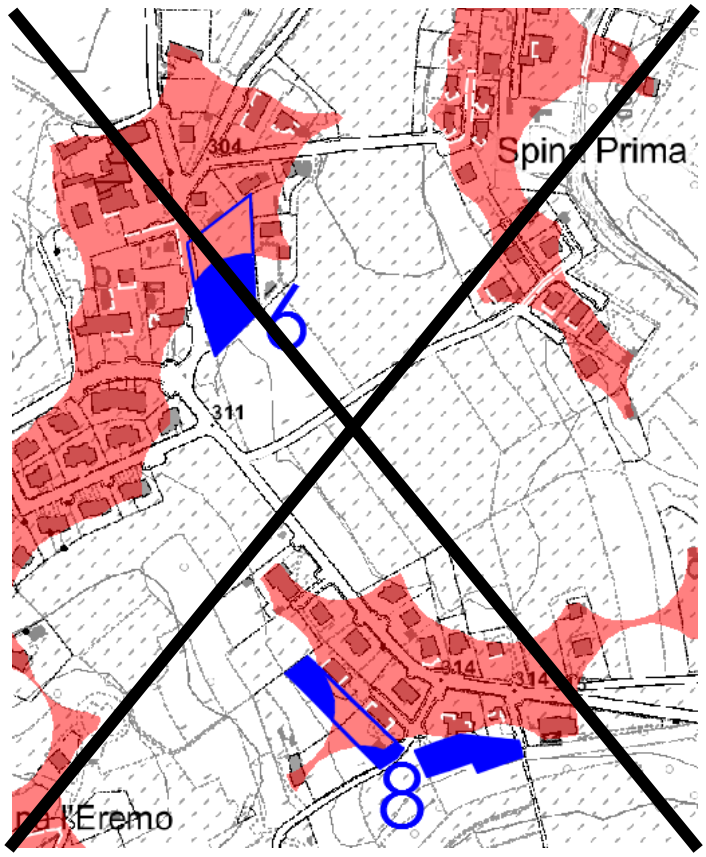
Secondo quanto previsto al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del PTR, si dichiara che la percentuale di consumo di suolo prodotto complessivamente nel decennio, comprensivo di quello dalla Variante in oggetto, è pari al 3,82% della CSU (42.045 m^2 ÷ 1.100.000 m^2).

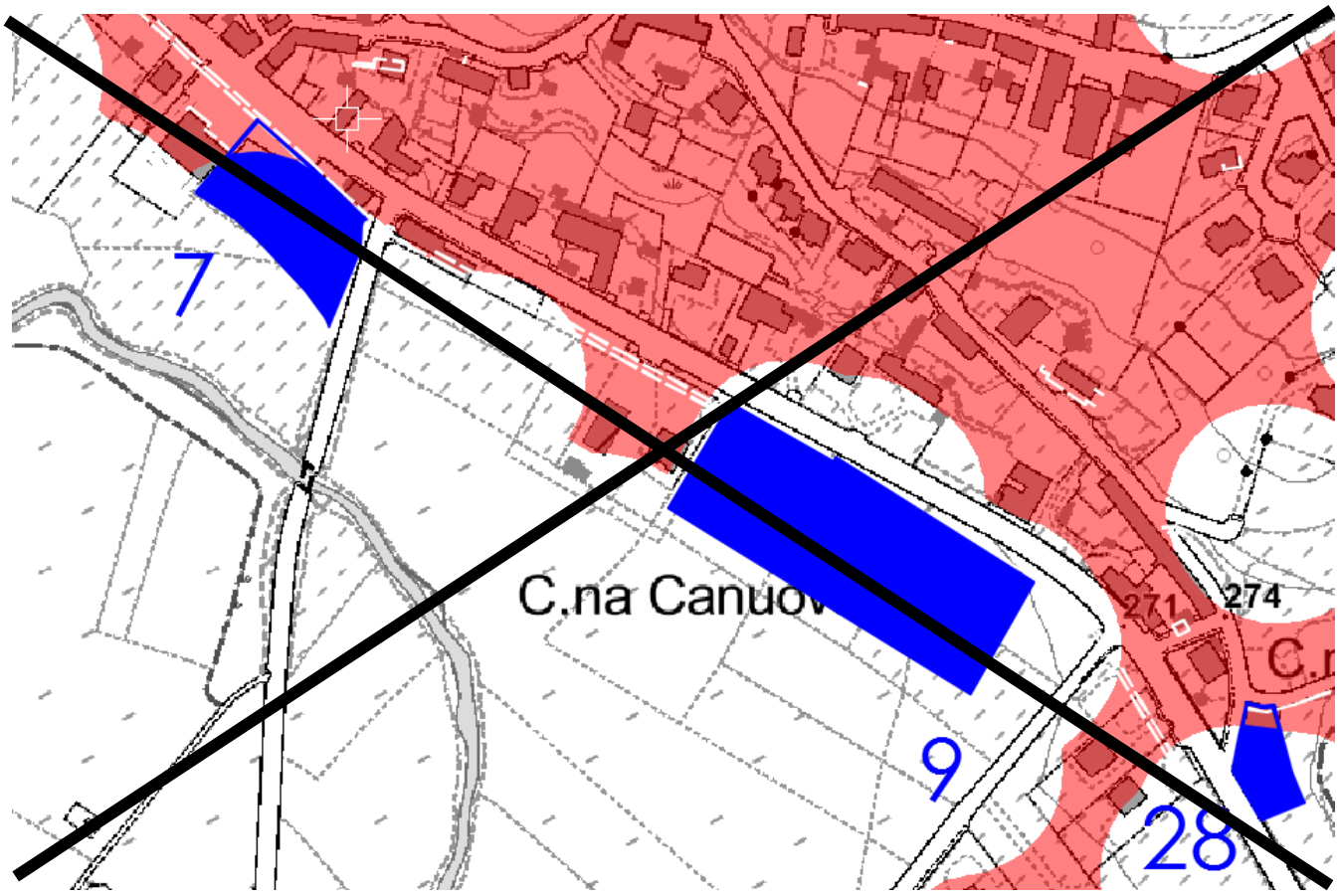
~~**Risulta quindi, con la presente variante, un consumo di suolo agricolo pari a 54.909 m^2: ipotizzando un periodo di validità della presente variante generale di 15 anni, tale valore va comparato con il consumo di suolo ammissibile in 2 quinquenni, per cui risulta**~~

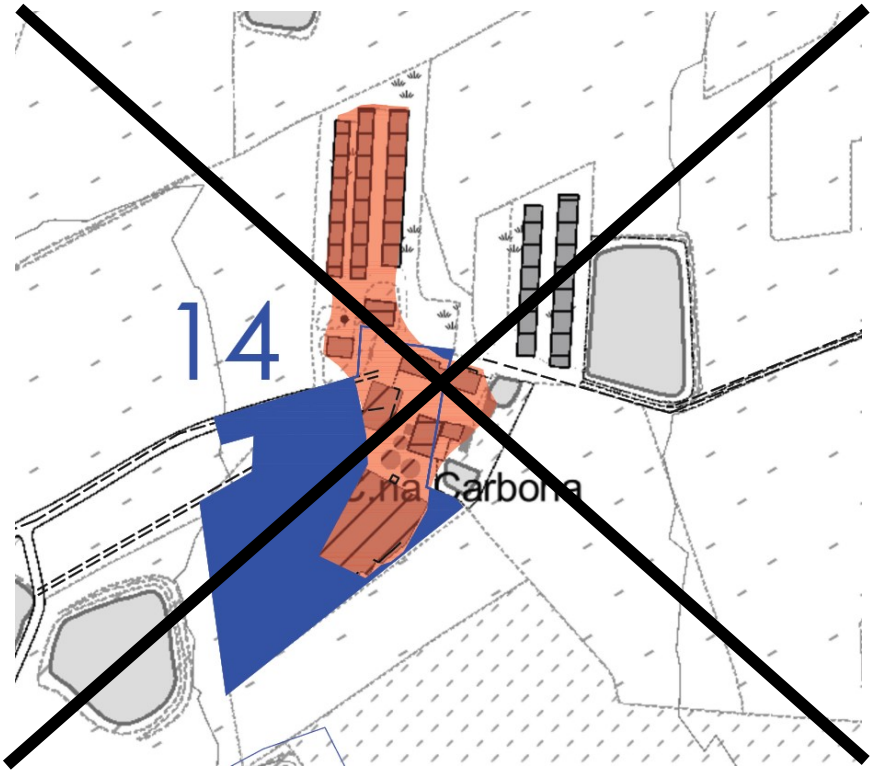
~~**54.900 m^2< 33.000 x 3 = 99.000 m^2**~~

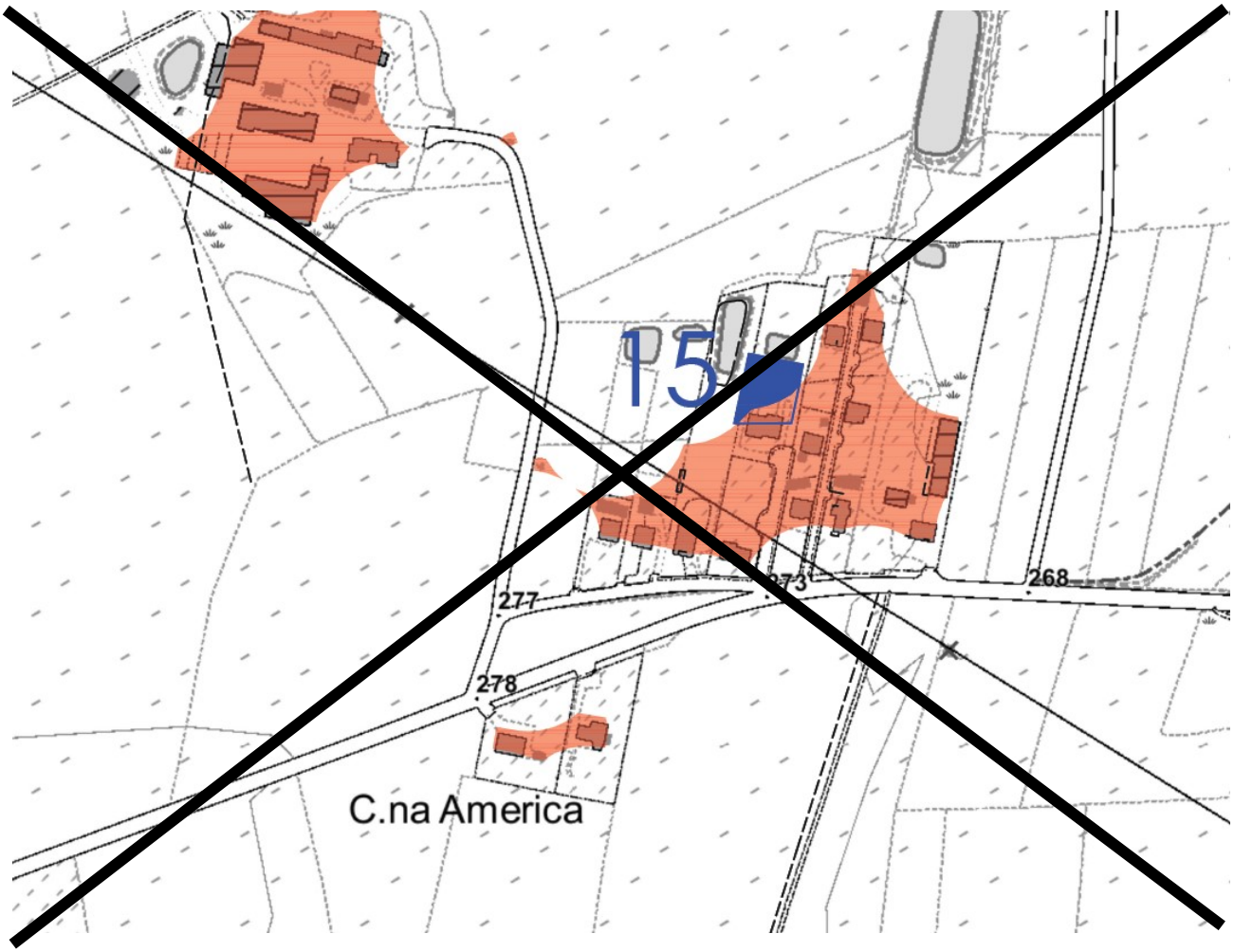
Pertanto si può considerare la presente variante compatibile con l'art. 31 del nuovo PTR.

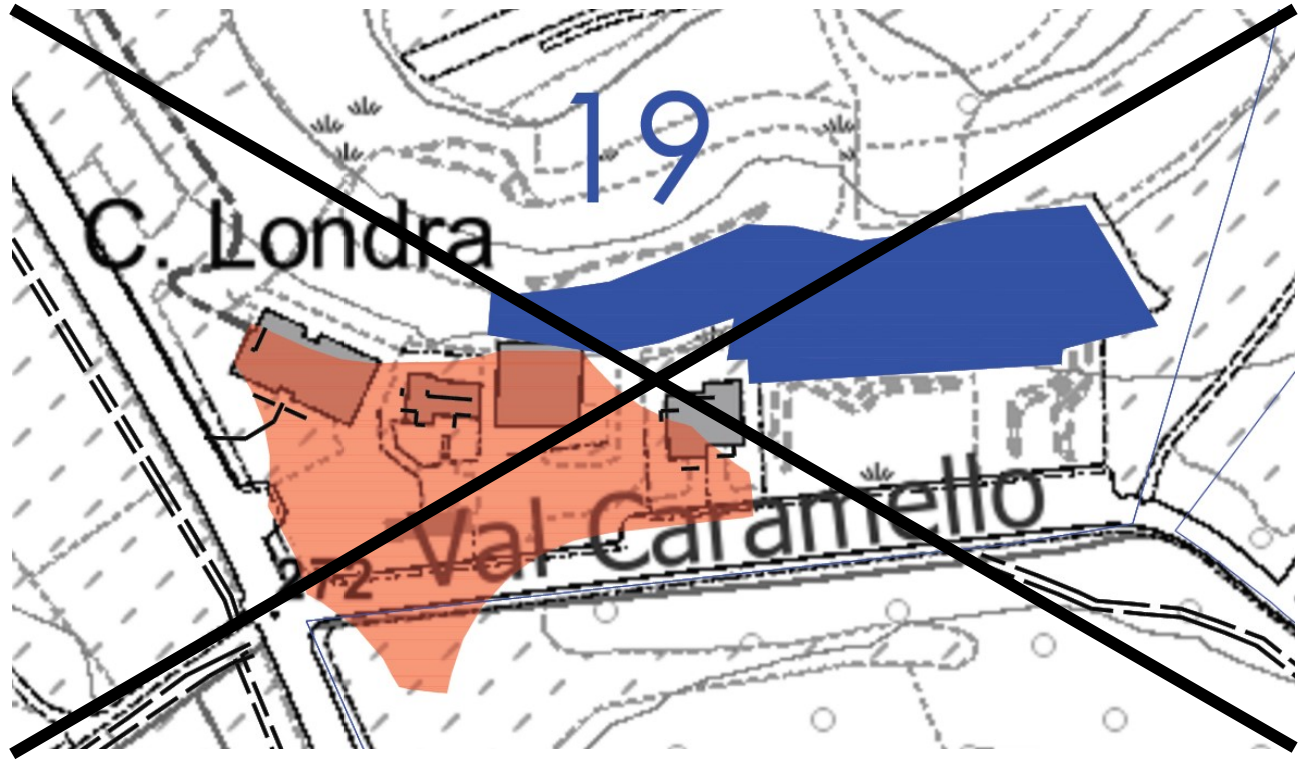

C. Trova
Scaravaglio
24
3
4

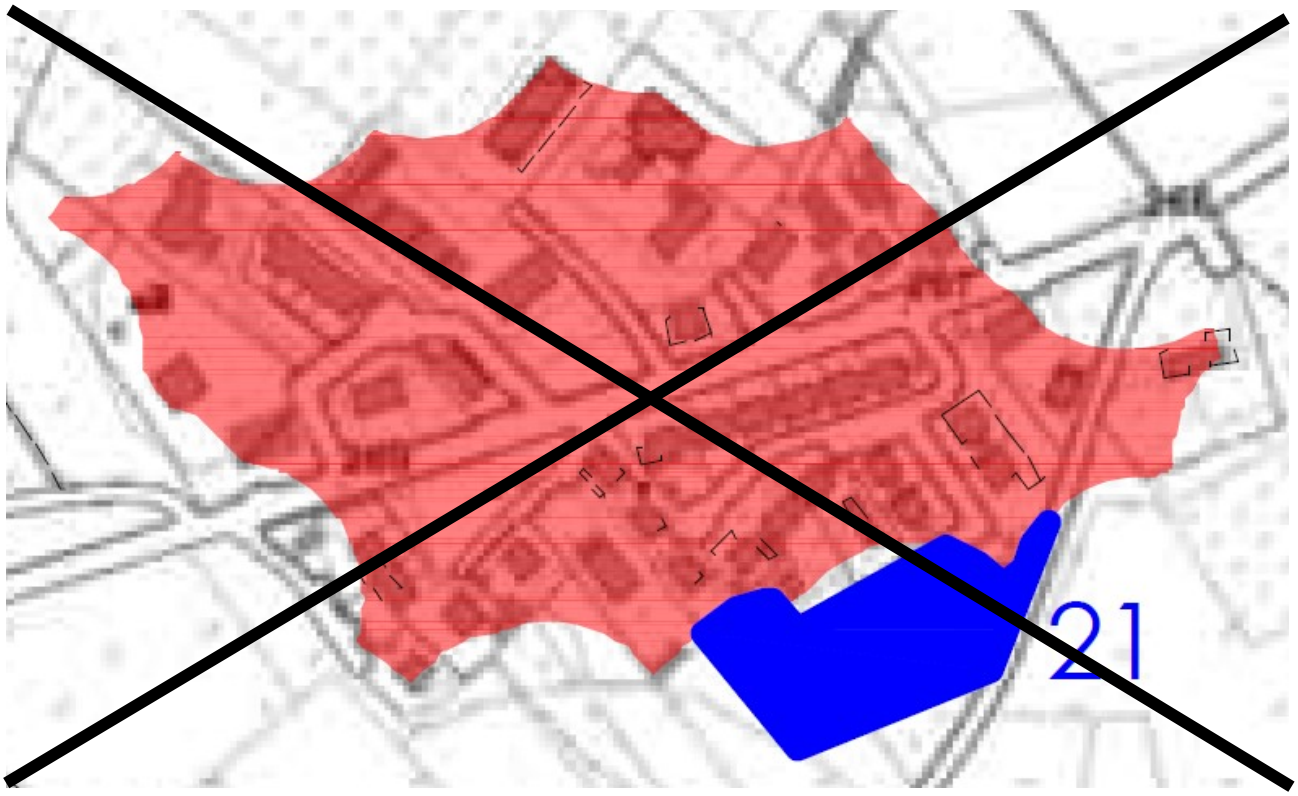

304
Spina Prima
6
311
314
8
l'Eremo


7
C.na Canuov
271
274
9
28


14
C.na Carbona


15
277
273
268
278
C.na America


19
C. Londra
Val Caramello


21

10 PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE E PARTECIPAZIONE DEMOCRATICA AL PROCESSO DECISIONALE

Con D.C.C. n. 26 del 30/07/2018 il comune di Pralormo ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

Al fine di assicurare la partecipazione democratica al processo decisionale e gestionale dell'uso del suolo urbano ed extraurbano, secondo quanto previsto al comma 1, punto 8, art. 1 della L. R. 56/77 e s.m.i., la proposta tecnica del progetto preliminare, completa di ogni suo elaborato, è stata pubblicata sul sito informatico del Comune di Pralormo per trenta giorni; della pubblicazione è stata data adeguata notizia e la proposta è stata esposta in pubblica visione, e chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nei suddetti termini.

A seguito della suddetta pubblicazione sono state presentate n. 11 osservazioni riportate in ALLEGATO 1, alle quali si controdeduce come segue.

OSSERVAZIONE n. 1 – prot. 2791 del 29/08/2018: la domanda di inserimento in variante è stata valutata dall'Amministrazione Comunale, ma ha avuto esito negativo in quanto le scelte urbanistiche non contemplano l'espansione residenziale del nucleo RC.5; inoltre circa metà dell'area richiesta è ricompresa nel vincolo di area boscata.

OSSERVAZIONE n. 2 – prot. 2817 del 03/09/2018: la precedente domanda di inserimento era stata valutata negativamente in quanto l'area sarebbe risultata disaggregata rispetto anche alle aree MT di nuova previsione, già oggetto di ridimensionamento nella stesura del presente progetto preliminare a seguito dei contributi degli Enti preposti. Si conferma pertanto l'impossibilità di accettare la richiesta.

OSSERVAZIONE n. 3 – prot. 2849 del 04/09/2018: si rimanda agli elaborati geologici.

OSSERVAZIONE n. 4 – prot. 2853 del 05/09/2018: è intenzione dell'Amministrazione non permettere ulteriori edificazioni in un'area ritenuta già sufficientemente satura.

OSSERVAZIONE n. 5 – prot. n. 2857 del 05/09/2018: la proposta non viene accolta al fine di evitare protendimenti dell'edificato verso l'esterno del nucleo abitato ed in prossimità del bacino di tutela visiva oggetto della presente Variante.

OSSERVAZIONE n. 6 – prot. n. 2872 del 05/09/2018: non accolta. La maggior parte dei quesiti non è pertinente in quanto non si riferisce agli aspetti trattati dalle norme di attuazione. Le altre parti vengono mantenute.

OSSERVAZIONE n. 7 – prot. n. 2874 del 05/09/2018: la previsione di area per la viabilità è stata rivista e ridistribuita in parti eque ai due lati della strada. L'area a servizi S.22 viene invece mantenuta in quanto ritenuta di importanza strategica per l'Amministrazione.

OSSERVAZIONE n. 8 – prot. n. 2880 del 05/09/2018: l'area a servizi S.22 viene mantenuta in quanto ritenuta di importanza strategica per l'Amministrazione.

OSSERVAZIONE n. 9 – prot. n. 2882 del 05/09/2018: le aree in dismissione sono state ridotte con la presente stesura del progetto preliminare.

OSSERVAZIONE n. 10 – prot. n. 2883 del 05/09/2018: il vincolo di area boscata è inserito senza possibilità di modifica rispetto alle perimetrazioni della Carta Forestale 2016 redatta dall'IPLA – Regione Piemonte. Eventuali scostamenti potranno essere autorizzati solo a seguito di apposita relazione a firma di agronomo abilitato che certifichi la non esistenza del bosco.

OSSERVAZIONE n. 11 – prot. n. 2884 del 05/09/2018: l'area richiesta è troppo estesa per essere considerata pertinenza dell'abitazione e non viene pertanto accolta.

Osservazione pervenuta fuori dai termini di pubblicazione ma ugualmente esaminata:

OSSERVAZIONE n. 12 – prot. n. 650 del 15/02/2019: la proposta viene accolta, conservando l'assetto previsto dal P.R.G.C. vigente e subordinando l'edificazione a permesso di costruire convenzionato

11 IL PROGETTO PRELIMINARE E LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO REVOCATI

Nei giorni 12/09/2018 e 21/11/2018 si sono svolte le due sedute della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione per l'esame della documentazione costituente la proposta tecnica del progetto preliminare della variante generale al PRGC adottata con D.C.C. n. 26 in data 30/07/2018.

Durante le suddette sedute sono stati espressi osservazioni e contributi di cui ci si è avvalsi nella predisposizione del progetto preliminare, successivamente adottato con D.C.C. n. 15 del 05/03/2019.

Ai sensi del comma 7, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 05/03/2019, è stato adottato il progetto preliminare della Variante Generale, predisposto come sopra indicato.

Conformemente alle disposizioni contenute al comma 9, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., lo stesso è stato pubblicato all'albo pretorio informatico del Comune per sessanta giorni consecutivi a partire dal 11/03/2019; durante il periodo di pubblicazione sopra indicato sono pervenute n. 26 osservazioni scritte (di cui 7 fuori termine, esaminate in ogni caso dall'Amministrazione Comunale), secondo le modalità previste nell'avviso di pubblicazione.

I tecnici professionisti incaricati hanno quindi predisposto il fascicolo delle osservazioni pervenute nella fase di pubblicazione del progetto preliminare, definendo per ciascuna osservazione le motivazioni dell'accoglimento, parziale accoglimento o rigetto.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2024 l'Amministrazione Comunale di Pralormo ha approvato l'elaborato "Fascicolo delle osservazioni e controdeduzioni" che costituisce il documento alle controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare.

Sulla base delle osservazioni e delle proposte pervenute è stata definita la proposta tecnica del progetto definitivo del piano, con i contenuti di cui all'articolo 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., che è stata adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 15/04/2024.

Con nota prot. 1886 del 20/05/2024 è stata convocata la prima seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della L.R. 56/77, del D. Lgs. 152/06, L.R. 40/98 e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016.

Successivamente, con nota prot. 2073 del 04/06/2024, a seguito di contatti informali con la Regione Piemonte, è stata revocata la prima seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione fissata per il giorno venerdì 05/07/2024 alle ore 9,30 convertendola in un tavolo tecnico in pari data e ora.

Il suddetto tavolo tecnico è stato fissato, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, convertendo a tal fine la prima seduta della seconda conferenza relativa alla variante, originariamente convocata, in considerazione di alcuni difetti procedurali rilevati e intendendo usufruire di alcune anticipazioni istruttorie effettuate dalla Regione.

In effetti la delibera di adozione del Progetto Preliminare (D.C.C. n. 15 del 05/03/2019) e la delibera di adozione della PTPD (D.G.C. n. 26 del 15/04/2024) includono esclusivamente la "Relazione geologico-tecnica", omettendo gli allegati tecnici relativi alle indagini e alle rappresentazioni cartografiche riguardanti gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio comunale. Questi ultimi elaborati costituiscono contenuti d'obbligo ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 56/77, che occorre pertanto riadottare nell'ambito del Progetto Preliminare della variante, darne evidenza pubblica mediante la pubblicazione di cui al comma 9 dell'art. 15 della LUR e successivamente riadottare nella PTPD.

L'Amministrazione Comunale di Pralormo ha pertanto condiviso la procedura sopra indicata, procedendo alla revoca della D.C.C. n. 15 del 05/03/2019 di adozione del Progetto Preliminare e della D.G.C. n. 26 del 15/04/2024 di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo e incaricando i tecnici della predisposizione di un nuovo Progetto Preliminare, che sarà adottato con le procedure di cui ai commi 7 e seguenti dell'art. 15 della L.R. 56/1977.

12 IL NUOVO PROGETTO PRELIMINARE

Sulla base delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, dei contributi pervenuti a seguito della Prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione e delle considerazioni e osservazioni scaturite nel tavolo tecnico in data 05/07/2024 è stato elaborato un nuovo progetto preliminare.

Nel seguito si evidenzia come si è tenuto conto dei contributi pervenuti dai vari enti partecipanti alla Prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione svoltasi nei giorni 12/09/2018 e 21/11/2018 e del tavolo tecnico svolto in modalità telematica in data 05/07/2024.

REGIONE PIEMONTE

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest

territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it
copianificazioneurbanistica.areanordovest@regione.piemonte.it

Nel corso della prima seduta della conferenza di pianificazione sono state rilevate alcune carenze negli elaborati trasmessi, non tali da comportare la sospensione della stessa. In particolare l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a corredare gli atti del progetto preliminare con appositi elaborati relativi alla perimetrazione delle localizzazioni commerciali di cui al D.Lvo 114/98, alla verifica del consumo di suolo ai sensi dell'art. 31 del PTR ed all'allegato A di cui all'art. 10 del Regolamento regionale relativo al PPR in fase di approvazione.

Il progetto preliminare si adegua a quanto sopra prescritto; in particolare:

1. Il comune di Pralormo ha provveduto ad approvare i criteri ex art. 8 comma 3 del D. Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali con D.C.C. n. 8 del 01/03/2024, con successiva presa d'atto da parte della Regione Piemonte - Direzione Cultura e Commercio - Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori
2. le perimetrazioni degli ambiti commerciali sono riportate nelle tavole di piano
3. La verifica del consumo di suolo è riportata al capitolo 9 della presente relazione
4. L'Allegato A di cui all'art. 10 del Regolamento regionale relativo al Ppr è riportato al capitolo 0 della presente relazione.

Si evidenzia che la verifica relativa al consumo di suolo, di cui all'art.31 del PTR, così come proposta, prevede un incremento di aree da impegnare valutata sui 15 anni, non risulta quindi coerente con la normativa vigente e dovrà essere dimensionata in base ad una durata massima decennale (ovvero commisurata con la valenza del piano regolatore).

La verifica relativa al consumo di suolo è dimensionata in base ad una durata massima decennale (vedi capitolo 9 della presente relazione).

Strettamente correlato con il consumo di suolo è il dimensionamento della variante, che prevede un aumento della capacità insediativa teorica residenziale pari a 205 unità, passando dai 2320 abitanti previsti dal PRGC vigente ai 2525 abitanti della proposta di variante, mentre la popolazione residente risulta pari a 1933 abitanti.
Considerato che è stato scelto, per il calcolo della capacità insediativa residenziale, il metodo analitico, si ricorda che devono rientrare nel calcolo anche i vani di abitazioni non occupate, si richiede pertanto, nelle fasi successive dell'elaborazione della variante, di evidenziare con opportuna tabella riassuntiva tutti gli elementi che concorrono alla quantificazione della CIRT, tenendo presente anche i limiti di incremento posti dalla pianificazione di Città Metropolitana.

Il dimensionamento della Variante è stato eseguito modificando la tabella di calcolo della CIR del PRGC vigente. Alla luce degli altri contributi il calcolo è stato completamente rivisto e la CIR calcolata ex novo in quanto non è stato possibile risalire ai criteri di calcolo del PRGC approvato.

Nella nuova tabella riportata al paragrafo 4.9 della presente relazione, relativa al calcolo della CIR, sono stati così computati i vani in abitazioni non occupate. E' stata inoltre inserita la verifica dei limiti di incremento posti dalla pianificazione di Città Metropolitana di cui al comma 7, art. 21 della NdA del PTC2.

Area **RC7,** così come proposta dalla presente variante, ricade parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale. Con LR 3/2013 è stata infatti introdotta una modifica normativa, al fine di adeguare la norma regionale a quella nazionale, che impone un ridimensionamento delle fasce di rispetto cimiteriali, riconducendole ai 200 metri previsti dalla normativa nazionale. Tale dettato normativo ha imposto quindi all'Amministrazione comunale una modifica della perimetrazione riportata sulle tavole di PRGC, che comporterà l'inedificabilità delle aree normative comprese all'interno della fascia di rispetto, così ridefinita. Si evidenzia pertanto la necessità di stralciare o modificare l'area normativa RC7.

L'intervento in area RC7 di cui al par. 3.4 viene modificato escludendo la parte in fascia di rispetto cimiteriale.

Area **RC.10**, si affianca ad un'area vigente e inattuata (RN), creando una possibilità di intervento isolata e scollegata dal limite dell'urbanizzato esistente, che non possiede le caratteristiche di area di completamento e produrrebbe, se realizzata, ulteriore dispersione e sfrangiamento dell'abitato. Inoltre l'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 40 delle NdA del Ppr, che favorisce il recupero dei fabbricati esistenti e limita gli interventi di nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole, consentendo il superamento ti tali limiti solo qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi idonei attraverso interventi di riqualificazione di ambiti già almeno parzialmente edificati

Viene stralciata l'area RC10.

MT.5, MT.8.1 e MT.8.2: le tre aree miste di trasformazione e riordino si collocano tutte oltre il bordo urbano definito dalla S.R. 29. che rappresenta un limite fisico, fino ad oggi pressoché totalmente mantenuto, all'espansione del centro abitato di Pralormo. La realizzazione di un nuovo fronte di espansione dell'abitato verso la campagna, non pare opportuno e, oltre a compromettere ambiti agrari ancora integri, costituirebbe anche occasione di sviluppo della dispersione insediativa arteriale, che occorrerebbe invece frenare. Relativamente a questo ambito si evidenzia inoltre che il piano paesaggistico regionale riconosce la "via Torino-Alba", quale elemento della rete viaria di età romana e medievale, caratterizzata dall'evidente ruolo ordinatore assunto nello sviluppo urbanistico dell'abitato di Pralormo. Le previsioni, ricadono poi per buona parte entro la fascia fluviale del Torrente Riverdo, tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Codice e disciplinata dall'art. 14 delle NdA del Ppr, e interessano prevalentemente aree rurali di elevato interesse agronomico, soggette quindi alle disposizioni di cui agli articoli 20 e 40 delle NdA, per le quali, il Ppr persegue obiettivi di mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo attraverso il contenimento della crescita di insediamenti preesistenti, ammettendo nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti. A tale proposito si evidenzia infatti che, sebbene le NTA del Prg identifichino per le aree miste di riordinino e trasformazione obiettivi di conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente, la perimetrazione molto estesa di tali ambiti, a includere, come specificato, ampi territori liberi posti oltre il margine urbano, e l'ammissibilità di interventi di nuovo impianto per i comparti MT.8.1 e MT.8.2 rende critiche tali previsioni.

Viene stralciata l'area MT. 8.1.

L'area MT.8.2 viene mantenuta con una consistenza diminuita per far fronte alle criticità rilevate nel contributo; il par. 3.9 viene implementato con la spiegazione delle ragioni della creazione dell'area MT. 8.2

L'ampliamento dell'area MT.5 viene mantenuto per via delle esigenze dell'attività Hotel Rio Verde, operando una suddivisione tra MT.5.1, MT.5.2 e MT.5.3 al fine di diversificare gli indici di edificabilità.

RC.8: la nuova area di completamento residenziale RC.8, in ampliamento dell'area vigente, estende una già vasta area di dispersione insediativa (m.i. 6 coincidente con l'intero Borgo Nuovo), disciplinata dall'art. 38 delle NdA del Ppr, e rispetto alla quale occorrerebbe invece perseguire il contenimento delle ulteriori proliferazioni e orientare gli interventi alla riqualificazione del contesto. In tali ambiti infatti il Ppr prevede che sia privilegiato il recupero del patrimonio edilizio esistente e ammessi i soli completamenti realizzabili nelle aree interstiziali, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite, evitando le aree a elevata produttività e pregio agronomico. Si rileva che l'ampliamento in esame interessa una porzione di territorio piuttosto estesa, che il Ppr riconosce come area rurale di elevato interesse agronomico (disciplinata dai già citati artt. 20 e 40), e si condivide l'opportunità di invitare il Comune a riconsiderare l'area, valutandone la ridefinizione e il ridimensionamento (ad esempio limitandone l'estensione alla parte compresa tra la SP 134 e la SP 133 – via Lunga) e prevedendo lo studio, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, di soluzioni e criteri (tipologie edilizie, caratteri costruttivi, orientamenti e allineamenti, strutturazione dello spazio pubblico, definizione di bordi urbani netti) che consentano di restituire all'abitato una forma insediativa riconoscibile e identitaria e di frenare nel contempo future trasformazioni incontrollate.

L'area RC.8 è stata ridefinita e ridimensionata limitandone l'estensione alla parte compresa fra la S.P. 134 e la S.P. 133 (via Lunga), evitando la nuova previsione di allargamento della viabilità

PE.3: l'ampliamento dell'area produttiva esistente (individuata come insula specializzata – m.i. 8 – in quanto attività estrattiva, art. 39 delle NdA del Ppr) interessa un'area parzialmente agricola di elevato interesse agronomico (artt. 20 e 40 del Ppr) e parzialmente boscata (art. 16 delle NdA del Ppr e bene ex art. 142, c. 1, lettera g del Codice), per una piccola parte ricadente all'interno della fascia fluviale del Rio Secco (art. 14 delle NdA del Ppr e bene ex art. 142, c. 1, lettera c del Codice). Per tali aree il Ppr persegue, oltre ai già citati obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di salvaguardia dei territori agricoli di pregio, la conservazione delle superfici boscate, con particolare riguardo per quelle con funzione protettiva e per quelle che incidono sull'immagine complessiva del paesaggio, e la mitigazione e compensazione degli impatti negati derivanti da eventuali ampliamenti di aree per funzioni specializzate. A tal fine si ritiene necessario invitare il Comune ad approfondire le norme specifiche d'area, con particolare riferimento alle cautele da adottarsi per le superfici boscate eventualmente interessate dall'intervento (prescrizioni di cui all'art. 16, comma 12 delle NdA del Ppr), nonché alla previsione delle necessarie mitigazioni e compensazioni e alla disciplina delle modalità di recupero ad attività esaurita.

L'area PE.3 è sede della Laterizi San Grato, sorta nei primi anni '60, già nell'attuale consistenza, senza che il primo strumento urbanistico prendesse in considerazione la totalità delle aree interessate. La presente Variante si propone quindi di riconoscere lo stato di fatto. Come richiesto si approfondiscono le norme specifiche d'area all'art. 30.7, per quanto riguarda il recupero ad attività esaurita. Le NTA, all'art. 11, contengono già le prescrizioni di cui all'art. 16, comma 12, delle NdA del Ppr. Per quanto riguarda le mitigazioni e compensazioni è stato introdotto l'art. 11quater.

All'interno della scheda **AP "Attrezzature e aree private di interesse generale"** si ritiene opportuno specificare che le aree AP6 (parcheggio temporaneo al servizio della manifestazione Messer Tulipano) e AP7 (parcheggio al servizio del nucleo antico) non hanno sviluppano cubatura. Si richiede inoltre di specificare più dettagliatamente che cosa sia consentito nell'ambito della sosta camper, consentita in area AP.6., ponendo particolare attenzione alle eventuali previsioni di impermeabilizzazione della aree.

È stato implementato l'art. 30.15 delle NTA.

L'area **AP9** "per attrezzature e aree private di interesse generale", introdotta con la presente variante, prevede il recupero di fabbricati esistenti in zona agricola, con l'attribuzione di nuove funzioni. Si evidenzia tuttavia che l'area normativa proposta ricade nella fascia di rispetto di cui all'art. 29, della L.R.56/77, che è inedificabile, potranno pertanto essere realizzate esclusivamente interventi di recupero e rifiunzionalizzazione degli edifici esistenti legittimamente realizzati.

È stato modificato l'art. 30.15 delle NTA.

Per quanto riguarda la creazione di **area per attrezzature e servizi pubblici S.25**, pur comprendendo la funzione di pubblico interesse del canale di irrigazione, non si ritiene corretta la riclassificazione in attrezzature e servizi pubblici S.25, ritenendone più opportuna la classificazione come infrastruttura, considerato che la funzione svolta non risulta riconducibile a nessuna fattispecie di standard urbanistico. Si richiede pertanto di escludere tale area dagli standard urbanistici, procedendo al riconteggio degli stessi.

È intenzione dell'Amministrazione mantenere l'area suddetta quale canale di irrigazione senza effettuare in essa alcuna attività: per tale motivo l'area non viene annoverata quale area S. 25, bensì quale area per impianti tecnologici IT. 5, e pertanto non contribuisce agli standard ex art. 21 L.R. 56/77.

Per quanto riguarda l'area **S.21** per attrezzature e servizi pubblici (finalizzata alla realizzazione di un parcheggio previa demolizione del fabbricato esistente), si sottolinea che essa ricade entro il tessuto urbano consolidato e si pone in stretta relazione visiva con l'emergenza architettonica del Castello di Pralormo. Si ritiene opportuno invitare il Comune a dettagliare meglio le modalità realizzative del parcheggio stesso, tenendo conto delle attenzioni dovute data la sua localizzazione nel centro storico (art. 24 delle NdA del Ppr) e definendo le misure da osservarsi al fine di garantire la conservazione delle visuali verso gli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30 delle NdA del Ppr).

L'area S.21 è stata normata all'art. 30.16.

Per quanto riguarda la **normativa delle aree agricole** si evidenzia che alcune delle possibilità introdotte all'interno dell'apparato normativo potrebbero porsi in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia ambientale e del patrimonio agricolo, che la variante in esame persegue, risultando eccessivamente estensive delle possibilità di intervento. In particolare non si ritiene opportuno inserire fra le destinazioni d'uso tipiche dell'area agricola il terziario ricettivo e gli impianti sportivi, tali destinazioni d'uso sono infatti riconducibili ad attività che richiedono, per essere localizzate, un elevato livello di urbanizzazione, non compatibile con il contesto agrario. Anche la possibilità di realizzare manufatti quali piscine ed altre attrezzature per il tempo libero, andrebbe inserita con maggiore cautela, mantenendo nelle norme la possibilità di valutarne caso per caso l'opportunità localizzativa ed introducendo prescrizioni atte a garantirne il corretto inserimento paesaggistico.

La destinazione a terziario ricettivo (TER4) è stralciata.

Si prende atto dell'eliminazione dei vincoli a **verde privato**, nel contempo si richiede di esplicitare se tali aree, nella definizione proposta, sviluppino possibilità edificatorie o di impermeabilizzazione. Per quanto riguarda l'area del parco del Castello, dovranno essere specificate apposite norme di tutela, a garanzia del mantenimento dello stato dei luoghi.

Le aree a verde privato non sviluppano possibilità edificatorie o di impermeabilizzazione, come disciplinato dall'art. 20 delle NTA ([…] non è consentita la costruzione di qualsivoglia manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia funzionale al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale […]). Tale definizione rende di fatto sufficientemente tutelate tutte le aree a verde privato, compreso il parco del castello, che pertanto non necessita di ulteriori tutele.

Al fine di rendere più agevole la gestione del piano da parte dell'ufficio tecnico e di non ingenerare dubbi interpretativi, si suggerisce di semplificare l'allestimento grafico delle tavole, rendendole maggiormente leggibili e, per quanto possibile, intuitive.

Sentito l'Ufficio Tecnico, si modificano i retini di alcuni temi.

Si rileva che manca la scheda normativa relativa al nuovo **annucleamento rurale AR.1**, si richiede pertanto di integrare opportunamente le schede normative e si rimandano eventuali valutazioni di merito alle fasi successive, in sede di Proposta tecnica di progetto definitivo.

La scheda normativa dell'annuclemento rurale AR.1 è stata riportata all'art. 3.11 – Prescrizioni particolari, delle NTA.

Tra gli elaborati della variante è stata inserita la bozza di **perimetrazione del centro abitato**, così come previsto dall'art. 12 e dall'art. 81 della LUR. Visto l'elaborato, contenuto nella Relazione Illustrativa, che riporta tale perimetrazione, e considerati i contenuti della proposta, si ritiene che le valutazioni operate siano coerenti con il comunicato Assessorile (Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali) pubblicato sul B.U. n. 44 del 31.10.2013. Si ricorda inoltre che la perimetrazione, facendo parte di una variante urbanistica, deve essere riportata sulle tavole di PRG in scala 1:2000 ed essere trasmessa alla Regione in formato shapefile o dxf, in coordinate UTM/WGS84, nonché ove possibile in formato .pdf firmato digitalmente ai sensi di legge e in formato cartaceo.

Le perimetrazioni vengono trasmesse nei formati richiesti.

Per quanto riguarda la proposta di modifica relativa agli edifici vincolati per le loro caratteristiche architettoniche, di cui all'art. 11 delle NTA, per i quali si propone l'eliminazione del vincolo, si rileva che la proposta non risulta, in questa fase, sufficientemente articolata e documentata. La relazione indica sommariamente **l'eliminazione di vincoli architettonici**, senza fornire elementi che consentano una valutazione. Si richiede pertanto che in occasione degli approfondimenti relativi al progetto definitivo, sia sviluppata una compiuta indagine degli edifici da riclassificare come non di pregio, corredata da immagini ed eventuali schede relative a ciascun edificio.

Al paragrafo 3.18 della presente relazione è stata sviluppata un'indagine degli edifici da riclassificare come non di pregio, corredata da immagini.

Relativamente alla normativa del **Nucleo Antico**, si rileva che la proposta di consentire in modo esteso, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con la conseguente possibilità di demolizione e ricostruzione, potrebbe portare alla perdita delle caratteristiche del centro storico. Tale possibilità di intervento, che consente mutamenti radicali, dovrebbe essere valutata solo in caso di costruzioni già compromesse, prevedendo una adeguata indagine ed una schedatura per i singoli edifici, a sostegno della scelta operata.
Si raccomanda comunque, in fase di valutazione degli immobili da svincolare, di considerare che la presenza diffusa di edifici tradizionali, seppure privi di monumentalità, rappresenta non solo una fondamentale testimonianza del modo di vivere e costruire tipico del periodo pre-industriale, ma anche un elemento qualificante per il territorio, nonché un plusvalore in termini sociali, turistici ed identitari. Anche per quanto riguarda le aree agricole e le aree AM agricole miste, sarebbe opportuno prevedere alcune cautele in norma, con l'obiettivo di favorire il recupero e la salvaguardia delle tipologie tradizionali, ponendo attenzione all'uso dei materiali.

Un solo gruppo di edifici è stato sottoposto a intervento fino alla ristrutturazione edilizia in aggiunta a quelli già vigenti nel PRGC per le motivazioni riportate nel paragrafo 3.11.

Per quanto riguarda la **fascia di rispetto cimiteriale**, con LR 3/2013 è stata introdotta una modifica normativa, al fine di adeguare la norma regionale a quella nazionale, che impone un ridimensionamento delle fasce di rispetto cimiteriali, riconducendole ai 200 metri previsti dalla normativa nazionale. Tale dettato normativo ha imposto quindi all'Amministrazione comunale una modifica della perimetrazione riportata sulle tavole di PRGC, che comporterà l'inedificabilità delle aree normative comprese all'intermo della fascia di rispetto, così ridefinita. A tale proposito si evidenzia che **l'area RC7**, così come ridefinita, ricade parzialmente in fascia di rispetto.

L'intervento in area RC7 di cui al par. 3.4 viene modificato escludendo la parte in fascia di rispetto

cimiteriale.

Per quanto riguarda le problematiche di cui alla L.R. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di **inquinamento acustico**", fra gli elaborati della Variante è presente l'apposito elaborato "Verifica di compatibilità con la classificazione acustica" delle nuove proposte urbanistiche del PRG rispetto al piano di classificazione acustica vigente. All'interno di tale documento vengono prese in esame le principali criticità dal punto di vista acustico, evidenziando le modifiche che dovranno essere apportare alla proposta di zonizzazione acustica comunale.
All'interno della relazione non sono rilevate incompatibilità, è tuttavia evidenziato che dovranno essere messe in atto alcune attenzioni relativamente all'area produttiva PE3.
Si ricorda comunque che ai sensi dell'art. 6, L.R. 52/2000 è vietato assegnare ad aree contigue limiti di esposizione al rumore che si discostino in misura superiore a cinque decibel; in presenza di tali accostamenti critici si richiede ai sensi di Legge e secondo la D.G.R. 6.08.2001 n. 85-3802 l'inserimento di opportune fasce filtro della profondità di almeno 50 mt.
Si ricorda infine che l'approvazione della variante in esame comporterà la necessità di adeguare il Piano di Classificazione Acustica di Pralormo approvato con D.C.C. n. 49 del 26.11.2004.
Per ulteriori osservazioni si rimanda alle considerazioni contenute nell'apposito capitolo all'interno del contributo dell'Organo Tecnico regionale per la VAS.

Ad avvenuta approvazione della Variante il comune provvederà ad adeguare il Piano di Classificazione Acustica.

Per quanto riguarda gli adempimenti in materia di **commercio**, si ricordano gli obblighi derivanti dalla disciplina commerciale così come previsto dell'art.6, comma quinto del Decreto Legislativo n.114/1998 e dell'art.4 della legge regionale 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della DCR n.563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla DCR n.347-42514 del 23 dicembre 2003, dalla DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla DCR n. 191 – 43016, del 20 novembre 2012. Per le valutazioni di merito si rimanda ai successivi approfondimenti da predisporre in sede di Proposta tecnica di progetto definitivo.

Il comune di Pralormo ha provveduto ad approvare i criteri ex art. 8 comma 3 del D. Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali con D.C.C. n. 8 del 01/03/2024, con successiva presa d'atto da parte della Regione Piemonte - Direzione Cultura e Commercio - Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori; le perimetrazioni degli ambiti commerciali sono riportate nelle tavole di piano

Per quanto riguarda gli **aspetti idrogeologici**, si sottolinea che il Comune di Pralormo risulta adeguato al P.A.I, con DGR 43-9319 12/05/2003. Per le considerazioni di merito si rimanda ai contenuti del parere della Direzione Regionale Opere Pubbliche – Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino, allegato alla presente relazione d'esame.
Si chiarisce comunque che, se a seguito della modifica del quadro del dissesto dovessero risultare aree ricadenti in classe di pericolosità inidonea all'edificazione, ne potrà essere richiesto lo stralcio nelle fasi successive di elaborazione della variante urbanistica.

Vedere elaborati geologici

Per quanto riguarda la **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS), ai sensi dei DD.Lgs 152/2006 e 4/2008 nonché della L.R. 40/1998, si rimanda al contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS, trasmesso contestualmente alla presente relazione.

La VAS è stata implementata tenendo conto del contributo dell'Organo Tecnico Regionale

Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Ppr).
L'istruttoria della proposta tecnica del progetto preliminare della Variante in relazione all'adeguamento del prg al nuovo PPR è stata effettuata nell'ambito di un tavolo tecnico i cui esiti sono illustrati nel rapporto allegato, trasmesso con mail del 22.11.2018 dal Settore Territorio e Paesaggio. Sebbene l'articolazione degli elaborati proposta venga ritenuta corretta, il contributo illustra alcune considerazioni in ordine alla modalità di redazione degli stessi e invita ad effettuare modifiche ed approfondimenti al fine di realizzare la trasposizione degli elementi conoscitivi del piano regionale alla scala locale.
Per quanto inerente alla coerenza delle azioni pianificatorie previste dalla variante con l'apparato previsionale del PPR (strategie, obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni) sono segnalate alcune potenziali criticità relative ad alcune previsioni. Si chiede, pertanto, al Comune di riconsiderare le trasformazioni che appaiono critiche avendo cura di motivarne opportunamente l'eventuale riproposizione con riferimento alla disciplina dettata dal PPR e di esplicitarel'eventuale presenza di finalità di interesse pubblico che sottendono all'attuazione degli interventi (es. acquisizione di aree destinate alla realizzazione di servizi per la collettività, interventi per garantire la sicurezza del territorio sotto il profilo geologico ed idraulico, ecc..) e/o convenzioni in corso di validità.

L'adeguamento al Ppr è stato perseguito tenendo conto del contributo del Settore Territorio e Paesaggio.

REGIONE PIEMONTE

Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica

Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino

Per una trattazione dettagliata del contributo del Settore Tecnico regionale si rimanda agli elaborati geologici. Nel presente elaborato si fornisce riscontro al solo punto 9.

9 in merito alle Peschiere e alle fasce di inedificabilità, disciplinate all'art. 10 delle Norme di Attuazione, si osserva che:

9.1 la fascia di rispetto lungo le sponde deve essere individuata anche per gli sbarramenti artificiali (nelle Norme si fa cenno alla fascia di rispetto solo relativamente agli invasi naturali);

9.2 in relazione all'estensione della fascia di inedificabilità e rispetto si rimanda alle prescrizioni e alle risultanze delle Varianti precedenti con particolare riferimento alla Variante di adeguamento al PAI e alle indicazioni e prescrizioni espresse nei pareri dall'allora struttura regionale competente (Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, parere prot. 13964/20.4 del 16/11/2001 e prot. 1475/20.4 del 29/01/2003);

9.3 si ricorda che, come descritto al punto 1.6 parte II Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014, per gli invasi rientranti nelle competenze della LR 25 del 06/10/2003 (e relativo regolamento di attuazione DPGR 12/R del 06/11/2004) si dovranno individuare, qualora già non sia stato effettuato, le aree a rischio per deflussi causati dall'ipotetico collasso dello sbarramento. Come indicato al punto 9.3 della CPGR 7/LAP/96 l'onda non ha comunque effetti sulle classi di Sintesi di pericolosità geologica; tuttavia:

9.3.1 qualora già non vi sia provveduto, le valutazioni derivanti da tali analisi devono confluire ed essere a supporto alla redazione dei piani di protezione civile;

9.3.2 le perimetrazioni relative all'onda di piena dei bacini artificiali dovranno essere rappresentate, così come già sopra accennato per il Lago della Spina, anche nella cartografia di Sintesi.

La proposta tecnica di progetto preliminare pare già riportare quanto richiesto nel contributo al punto 9.1 all'art. 10 delle N.T.A che cita: "Intorno alle peschiere è prescritta una fascia di rispetto di 3 metri se l'invaso è completamente interrato; per le peschiere ricavate tramite sbarramento artificiale a valle è prescritta una fascia di rispetto inderogabile di 15 m dal piede dello sbarramento, fatti salvi ulteriori approfondimenti conseguenti alle valutazioni idrauliche da produrre in sede di rilascio dei titoli abilitativi."

La perimetrazione dell'area allagabile nell'ipotesi di collasso della diga del Lago della Spina è riportata nelle tavole di PRGC vigente (cfr. Relazione Geologico-tecnica che cita: "*In merito alle condizioni di pericolosità del Lago della Spina si segnala che in data 25/07/2008 è stato predisposto a cura della ditta Alpina S.p.A il Progetto esecutivo per la "Messa in sicurezza della diga Lago della Spina" all'interno del quale era riportato, tra l'altro l'elaborato "0706–E-IDR-PL-005-A-Planimetria aree sommerse tavola 1/2" contenente la perimetrazione delle aree sommergibili in caso di collasso del bacino; tale perimetrazione, così come prescritto al punto 9.3 NTE/99, viene riportata all'interno degli stralci della Carta di Sintesi forniti e dovrà essere integralmente recepita per tutto il territorio comunale all'interno degli elaborati urbanistici andando a sostituire la precedente riportata all'interno dello strumento urbanistico vigente.")*

REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Ai fini di garantire un'esaustiva e completa trattazione delle tematiche che saranno oggetto di approfondimento nell'ambito del RA, si rimanda al documento tecnico di indirizzo Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale approvato con d.g.r. n. 21-892 del 12.01.2015, pubblicato sul BUR n. 6 del 12.02.2015, aggiornato con d. d. n. 31 del 19.01.2017 (Suppl. 2 al BU n. 6 del 9.02.2017) e consultabile sul sito web della Regione Piemonte.

Il Rapporto Ambientale è stato redatto sulla base dei contenuti del documento tecnico citato.

Verifica di coerenza esterna

In riferimento al capitolo 2 *Quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale definiti dalla normativa e dai piani e programmi sovraordinati* del Documento Tecnico Preliminare (DTP), si evidenzia che le valutazioni condotte dovranno tenere in considerazione anche dell'apparato normativo degli strumenti elencati, selezionando i disposti che possono condizionare l'attuazione del Piano.

Nella stesura del Rapporto Ambientale, le valutazioni circa la coerenza con la pianificazione sovraordinata tengono in considerazione anche l'apparato normativo degli strumenti elencati.

Schedatura degli interventi

Al fine di garantire una visione di sintesi ed una chiara ed esaustiva descrizione delle caratteristiche degli interventi previsti, consentendo una comparazione tra la situazione attuale e la situazione che si verificherà, si richiede di predisporre per ciascun intervento una sintetica scheda, tenendo conto delle informazioni riportate nel documento tecnico di indirizzo *Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale* - Parte I - ASPETTI METODOLOGICI - punto 14.

Per ogni intervento sono state redatte le sintetiche schede richieste

Mitigazioni e compensazioni ambientali

Nell'ambito del RA dovranno essere individuate misure volte a mitigare e/o compensare gli impatti determinati dall'attuazione delle previsioni del Piano.

Tali misure, ad esempio, potranno contemplare i seguenti interventi:

- piantumazione di specie arboree e arbustive nelle aree oggetto di nuovo intervento;
- potenziamento delle connessioni ecologiche;
- gestione e smaltimento delle acque piovane;

-coerenza e compatibilità dei caratteri tipologico-compositivi dei nuovi edifici;

-previsione di un rapporto minimo di permeabilità del suolo;

- opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale ovvero di interesse ambientale (sistemazioni aree degradate, piani di manutenzione di corsi d'acqua, riqualificazione energetica di edifici comunali, ecc.).

Le misure di mitigazione e/o compensazione, inoltre, non potranno consistere in meri adempimenti di legge e dovranno essere recepite da apposite integrazioni dell'apparato normativo della Variante, oltre che chiaramente esplicitate nell'ambito del RA.

Al fine di rendere chiara la lettura delle opere proposte ed agevolarne la valutazione, il Rapporto Ambientale dovrà evidenziare le correlazioni reciproche tra i diversi momenti del processo di pianificazione (obiettivo generale ® obiettivi specifici ® azioni ® matrice di valutazione degli impatti ® misure mitigative-compensative ® norme di attuazione ® eventuali indicatori di monitoraggio).

Per garantire la completezza del corpus di mitigazioni e compensazioni da inserire nel RA si rimanda alla *Parte terza - Misure di mitigazione e compensazione ambientale* del citato documento *Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale*.

Il Rapporto Ambientale è stato redatto secondo le prescrizioni sopra elencate.

Programma di monitoraggio

Il Documento di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale illustra come sarà organizzato il sistema di monitoraggio.

Si rimanda per gli opportuni approfondimenti alle indicazioni riportate dal documento Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale (Parte I, punto 12 - Programma di monitoraggio e Parte IV – Monitoraggio).

Si evidenzia che il Programma di monitoraggio dovrà trovare riscontro in termini prescrittivi nell'apparato normativo del Piano, così da garantirne una reale efficacia.

Il Programma di monitoraggio deve essere scorporabile dal RA in quanto deve essere pubblicabile autonomamente. Le misure adottate in merito al monitoraggio, infatti, devono essere rese pubbliche, anche attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune, insieme al Piano approvato, al parere motivato e alla Dichiarazione di sintesi.

Il Programma di monitoraggio è stato redatto come da indicazioni sopra riportate

Processo partecipativo (art.13, c.4 del d.lgs. 152/06)

Il RA dovrà dare atto della consultazione di cui all'art. 13, comma 1 del d.lgs. 152/2006, effettuata durante la fase di specificazione, evidenziando come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

Il Rapporto ambientale evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

Considerazioni di carattere ambientale, territoriale e paesaggistico

Ai fini della stesura del RA si richiamano le indicazioni generali delineate nella Parte II - *Componenti ambientali, territoriali e paesaggistiche* del già menzionato documento tecnico di indirizzo *Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale* che dovrà costituire il principale riferimento per calibrare il livello di approfondimento della trattazione delle componenti richiamate al punto f) del già citato Allegato VI alla Parte seconda del d.lgs. 152/2006, nonché per aggiornare le NTA in materia ambientale.

Di seguito si segnalano osservazioni specifiche inerenti tematiche peculiari del territorio comunale.

Aria

In materia di inquinamento atmosferico, si informa che sono stati effettuati l'aggiornamento della zonizzazione del territorio regionale piemontese relativa alla qualità dell'aria ambiente e l'individuazione degli strumenti utili alla sua valutazione, in attuazione degli articoli 3, 4 e 5 del d.lgs. 155/2010 "Attuazione della direttiva 2008/50/CE" (d.g.r. n. 41-855 del 29.12.2014, pubblicata sul Suppl. ordinario n. 1 al BU n. 4 del 29.01.2015).

Il Rapporto Ambientale prende in considerazione quanto sopra riportato.

Risorse Idriche

Il RA dovrà contenere valutazioni in merito alla sostenibilità delle nuove previsioni a destinazione residenziale e produttiva in termini di approvvigionamento idrico e di scarico delle acque reflue; tali approfondimenti potranno essere effettuati anche consultando l'ente gestore del servizio idrico integrato.

Dalla consultazione del Sistema Informativo della Bonifica ed Irrigazione (S.I.B.I), si evidenzia la presenza di aree irrigue e di infrastrutture irrigue gestite a livello consortile, così come definite dalla l.r. 21/1999.

Il territorio è compreso per la maggior parte nel Comprensorio Chierese Astigiano gestito dall'omonimo Consorzio di Irrigazione (Via Amaretti, 20 - 10046 Poirino – Tel. 011.9453260). Una piccola porzione di territorio a sud è compreso nel Comprensorio Roero gestito dall'omonimo Consorzio di Irrigazione (Piazza Europa, 6 - 12040 Sommariva Perno – Tel. 0172 46663).

Sul territorio comunale è presente un pozzo potabile a servizio dell'acquedotto comunale la cui area di salvaguardia (art. 25 del PTA) risulta ridefinita con determinazione n. 346 del 14.08.2015, ai sensi del regolamento regionale n. 15/R del 2006 in materia di acque destinate al consumo umano.

Ciò premesso, si ricorda che il provvedimento di definizione delle aree di salvaguardia comporta per il Comune, nel cui territorio ricadono le aree di salvaguardia, l'obbligo di:

-recepire nello strumento urbanistico generale, nonché nei conseguenti piani particolareggiati attuativi, i vincoli derivanti dalla definizione delle aree di salvaguardia;

- emanare i provvedimenti necessari per il rispetto dei vincoli connessi con la definizione delle aree di salvaguardia;

- notificare ai proprietari o possessori dei terreni interessati dalle aree di salvaguardia i provvedimenti di definizione con i relativi vincoli.

Nel contesto della Variante generale sono possibili interferenze che potrebbero sorgere con la realizzazione di opere ipogee (scantinati, parcheggi sotterranei, sottopassi).

Nel prosieguo dell'iter della Variante potrebbe essere utile, dato il livello della soggiacenza dell'intero territorio comunale, un aggiornamento della Carta della soggiacenza della prima falda superficiale datata 2006.

Il Rapporto Ambientale prende in considerazione quanto sopra riportato.

Siti contaminati:

Nel RA dovranno essere evidenziate eventuali interferenze con le aree in trasformazione; si ricorda pertanto che l'eventuale riutilizzo e riconversione di aree contaminate o potenzialmente tali deve essere valutato tenendo conto delle eventuali concentrazioni residue di inquinanti e dovrà essere applicata la procedura dell'art. 242 e 242 *bis* del d.Lgs. 152/2006.

Nel territorio comunale di Pralormo non esistono siti contaminati.

Rumore:

Dalla documentazione pervenuta si evince per tutte le nuove previsioni proposte dalla Variante Generale al PRGC è stata verificata la compatibilità acustica.

Si evidenzia che la Variante non risolve l'accostamento critico presente in prossimità delle scuole, per il quale non emerge se il Comune abbia adottato il "piano di risanamento" previsto dall'art 6, comma 3, della legge regionale 52/2000.

Si evidenzia, inoltre, che nella documentazione esaminata si afferma che il piano di classificazione acustica del territorio comunale di Pralormo è stato approvato con d.c.c. n. 37 del 19/12/2007.

Si rammenta che, a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRGC, deve essere conseguentemente modificata la classificazione acustica comunale con la procedura prevista all'art. 7 della citata lr R 52/2000.

A seguito dell'approvazione della presente variante sarà conseguentemente modificato il Piano di Classificazione Acustica.

Elettormagnetismo e Teleradiocomunicazione:

Considerati gli orientamenti della legislazione vigente in materia, che, nel caso di nuovi insediamenti in prossimità di elettrodotti esistenti, impone di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici da essi generati, si chiede di approfondire le valutazioni in merito alla potenziale interferenza.

Si ricorda, a tal proposito, che, al fine di applicare alla pianificazione urbanistica tutte le misure di mitigazione dei campi elettromagnetici che siano compatibili con il principio

della "prudent avoidance", l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) raccomanda di ridurre ad un valore di campo magnetico ricompreso tra 3 e 0,5 μT l'esposizione dei ricettori (si veda in merito quanto previsto dalla d.g.r. n. 19-5515 del 19.03.2007 "Espressione del Parere regionale sul Piano di Sviluppo 2006 della Rete di Trasmissione Nazionale di Terna Spa"). A tal fine, si consiglia di riportare nella cartografia di Piano, sulla scorta dei dati forniti dal gestore, una "fascia di attenzione" ai lati dell'elettrodotto/i, costituita dalla proiezione a terra dell'isolinea degli 0,5 micro-Tesla.

Nell'ambito del RA si ritiene opportuno un approfondimento in merito alle interferenze tra le nuove previsioni e gli elettrodotti esistenti.

A titolo collaborativo, anche nell'eventualità di future nuove previsioni che possano interferire con sorgenti emissive, si evidenzia l'opportunità di includere nel testo normativo vigente quanto di seguito suggerito:

"Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (DPCM 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, DM 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (DM 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore."

Infine, si suggerisce di inserire un riferimento agli impianti di teleradiocomunicazione, come di seguito riportato:

"*Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d.lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative.*"

Si veda, per ulteriori approfondimenti, il documento *Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale*, Parte II, punto 5 – Salute umana, paragrafo 5.3 Elettromagnetismo.

Le prescrizioni sopra riportate sono state introdotte all'art. 10 delle Norme di Attuazione.

Amianto

Considerato che è previsto il recupero di edifici abbandonati, è necessario approfondire nel RA eventuali criticità derivanti dalla potenziale presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (ad es. manufatti contenenti amianto), al fine di consentirne lo smaltimento nei modi previsti dalla normativa di settore. Le procedure per la verifica di tale aspetto devono essere in accordo con la normativa vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

Le prescrizioni sopra riportate sono introdotte al paragrafo 3.2.6 – Amianto del Rapporto Ambientale.

Rifiuti

La pianificazione regionale comprende il Piano regionale di gestione dei Rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione approvato con d.c.r. 19.04.2016 n. 140-14161 e il Piano regionale dei Rifiuti Speciali approvato con d.c.r. 16.01.2018, n. 253-2215.

Le informazioni utili alla descrizione della materia si possono ricavare dal sito di Sistema Piemonte al seguente Link: *http://www.sistemapiemonte.it/cms/privati/ambiente-e-energia/servizi/541-gestione-rifiuti-dati-raccolta-rifiuti-e-dati-impianti.*

All'interno del RA dovranno essere descritte:

- le analisi sull'andamento dei dati relativi alla produzione totale e pro-capite di rifiuti ed alla percentuale di raccolta differenziata;
- le modalità organizzative dei servizi di raccolta rifiuti urbani e della loro efficacia;
- la previsione dei probabili effetti in materia di rifiuti, conseguenti l'attuazione delle azioni del Piano;
- le misure individuate al fine di minimizzare la produzione dei rifiuti urbani e incrementare la percentuale di raccolta differenziata.

Vedi paragrafo 3.1.7 del Rapporto Ambientale.

Energia

Gli obiettivi del Piano dovranno essere coerenti con quanto previsto dal Piano Energetico Ambientale Regionale e con la Relazione Programmatica sull'Energia che prevedono la diversificazione delle risorse energetiche, l'incremento dell'utilizzo delle fonti rinnovabili e lo sviluppo di tecnologie per il miglioramento dell'efficienza energetica, con particolare riferimento alla nuova volumetria edilizia.

Gli obiettivi del piano sono coerenti con quanto previsto dal Piano Energetico Ambientale Regionale e dalla Relazione Programmatica sull'Energia.

Paesaggio

Con d.c.r. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, pubblicata sul BU 42, S1, del 19 ottobre 2017, è stato approvato il Piano paesaggistico regionale.

Si suggerisce di inserire nell'appartato normativo un esplicito riferimento agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22.03.2010. Tali documenti contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, a supporto dei professionisti e degli Enti Locali nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Vista la peculiare natura morfologica del territorio comunale, si suggerisce, inoltre, di far riferimento alle Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio. Tali linee guida suggeriscono un percorso metodologico collaudato per approfondire la comprensione e la gestione degli aspetti scenico-percettivi

I riferimenti ai suddetti documenti sono riportati nelle Norme di Attuazione, all'art. 29 bis.

Aree boscate

A titolo collaborativo si propone una possibile formulazione delle norme che riguardano le aree boscate.

Le Norme di Attuazione contengono già, all'art. 11, le norme relative alle aree boscate.

Territorio rurale, suolo, attività agricole, fauna selvatica

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano di seguito alcune previsioni urbanistiche contenute nella proposta di Variante generale che ricadono nella casistica sopra citata, prendendo a riferimento la numerazione proposta nel documento "Relazione illustrativa" al capitolo 3 "Contenuti della variante":

- capitolo 3.7 (MT.5): che intende ampliare l'area mista di riordino e trasformazione MT.5 su una porzione di area agricola di salvaguardia di superficie pari a 3.448 mq;

Nella Relazione Illustrativa sono esaurientemente spiegate le motivazioni e gli obiettivi a supporto della scelta dell'ampliamento dell'area MT.5.

- 3.9 (MT.8.1 ed MT.8.2): che intende creare un'area mista di riordino e trasformazione MT.8.1 di superficie pari a 10.518 mq ed un'area MT.8.2 di superficie pari a 10.492 mq su terreni attualmente ubicati in zona agricola; la zona risulta peraltro in parte irrigua;

Con la definizione del progetto preliminare viene stralciata l'area MT. 8.1.

- 3.16 (C.1): che intende trasformare un terreno agricolo in area per campeggi C.1 di superficie pari a 2.837 mq.

L'area per campeggi C.1 viene limitata ad un massimo di 10 aree di sosta con pavimentazione drenante per camper ed alla realizzazione di un unico blocco servizi di 50 m^2 onnicomprensivo.

- 3.19 (MT.9): che intende trasformare parte dell'area AM.2 per una superficie pari a 10.538 mq in area mista di trasformazione e riordino MT.9 ma soprattutto ampliare quest'ultima su una porzione di area agricola di salvaguardia ambientale di una superficie pari a 5.253 mq;

- 3.21 (RC.8): che intende ampliare un'area residenziale di completamento su due porzioni di area agricola di superficie pari a 6.616 mq e 2.849 mq;

- 3.25 (AP.6): che intende ampliare, di 32.230 mq, un'area per attrezzature e aree private di interesse generale;

- 3.28 (MT.6): che intende ampliare un'area mista di trasformazione e riordino MT.6 su una porzione di area agricola di salvaguardia ambientale. L'area MT.6 avrà pertanto superficie territoriale pari a: 40.648 mq + 1.128 mq = 41.776 mq;

- 3.40 (PE.3): che prevede di ampliare un'area produttiva esistente PE.3 su una porzione di area agricola di superficie 45.091 mq.

Le previsioni vengono mantenute; in particolare, per l'area PE.3, si segnala l'area PE.3 è sede della Laterizi San Grato, sorta nei primi anni '60, già nell'attuale consistenza, senza che il primo strumento urbanistico prendesse in considerazione la totalità delle aree interessate. La presente Variante si propone quindi di riconoscere lo stato di fatto. Si approfondiscono le norme specifiche d'area all'art. 30.7, per quanto riguarda il recupero ad attività esaurita. Le NTA, all'art. 11, contengono le prescrizioni di cui all'art. 16, comma 12, delle NdA del Ppr. Per quanto riguarda le mitigazioni e compensazioni è stato

introdotto l'art. 11quater.

- 3.6 (RC.9): che intende creare un'area residenziale di completamento RC.9 di superficie pari a 4.304 mq su un terreno agricolo. L'area è ubicata su terreni appartenenti alla IV Classe di capacità d'uso dei suoli, in parte all'interno ed in parte all'esterno rispetto all'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata;

- 3.8 (RC.6): che intende ampliare una porzione di area residenziale di completamento RC.6 su una porzione di area agricola di salvaguardia ambientale di superficie pari a 3.963 mq. L'area è ubicata su terreni appartenenti alla IV Classe di capacità d'uso dei suoli, all'interno dell'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata;

- 3.12 (RC.10): che intende creare un'area residenziale di completamento RC.10 di superficie pari a 2.086 mq su un terreno agricolo. L'area è ubicata su terreni appartenenti alla IV Classe di capacità d'uso dei suoli, al di fuori dell'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata;

- 3.13 (S.15): che intende ampliare l'area S.15 di ulteriori 1.547 mq su un terreno attualmente classificato come agricolo. L'area è ubicata su terreni appartenenti alla II e III Classe di capacità d'uso dei suoli, in parte all'interno ed in parte all'esterno rispetto all'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata.

Alcune delle suddette aree vengono confermate con il progetto preliminare, in quanto si soddisfano le prescrizioni dell'art. 31 del PTR in relazione al consumo di suolo.

Si chiede, inoltre, all'Amministrazione Comunale di valutare l'effettiva necessità di mantenere la previsione non attuata indicata al punto 3.22, che intende assoggettare a S.U.E un'area PE.1 di superficie pari a 12.913 mq.

La previsione viene mantenuta, in quanto l'area è necessaria allo sviluppo delle attività ivi insediate.

Si chiede di chiarire quali sono le attività che si intendono effettuare all'interno della previsione al punto 3.45 "Creazione di area per attrezzature e servizi pubblici S.25". Si individua, presso il confine comunale con Montà, un terreno compreso in area agricola di salvaguardia ambientale di superficie pari a 4.093 mq utilizzato come canale di irrigazione che, raccogliendo le acque della galleria di derivazione proveniente da Montà, alimenta il Lago della Spina. La Variante intende riclassificare il sito come area in attrezzature e servizi pubblici senza specificarne le modalità e le caratteristiche.

È intenzione dell'Amministrazione mantenere l'area suddetta quale canale di irrigazione senza effettuare in essa alcuna attività: per tale motivo l'area non viene annoverata quale area S. 25, bensì quale area per impianti tecnologici IT. 5, e pertanto nono contribuisce agli standard ex art. 21 L.R. 56/77.

Per quanto concerne le Norme di Attuazione, si chiede all'Amministrazione Comunale di rivedere quanto riportato agli articoli 30.11 (A – Area Agricola), 30.12 (AM – Agricola Mista) 30.13 (AI – Agricola in Area Impropria) al fine di armonizzarli con le previsioni per le aree agricole contenute agli artt. 24 e 26 del PTR; in particolare si dovrà tener conto che nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, oltre alla tutela e l'efficienza delle unità produttive. L'attività edilizia dovrà quindi essere preordinata al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per usi agricoli e non dovrà privilegiare insediamenti diversi e non compatibili con le attività agricole.

L'art. 30.11 è stato rivisto eliminando gli insediamenti non compatibili con l'attività agricola (vedasi

ricettivo ed impianti sportivi pubblici). Per quanto concerne gli artt. 30.12 e 30.13, non si tratta in realtà di aree agricole proprie, per cui si mantiene la destinazione previgente per la quale non si applicano gli artt. 24 e 26 del PTR.

Relativamente ai punti 3.25. e 3.35 che prevedono rispettivamente aree a parcheggio per la manifestazione di Messer Tulipano al Castello di Pralormo e aree per realizzare un parcheggio, eventualmente multipiano, per il concentrico di Pralormo, al fine di garantire la qualità del paesaggio e del ridisegno del territorio, nel Rapporto Ambientale si dovranno analizzare e valutare le interferenze con scorci visivi, quinte panoramiche e elementi puntuali di pregio ed approfondire adeguate misure di mitigazione, da specificare nell'apparato normativo.

L'intervento di cui al punto 3.25 è stato normato all'art. 30.15 delle Norme di Attuazione
L'intervento di cui al punto 3.35 (area S.21) è stato normato all'art. 30.16 delle Norme di Attuazione

REGIONE PIEMONTE
Settore Territorio e Paesaggio

Tavola Q/1 "Tavola dei beni paesaggistici"

Si osserva che non è stata rappresentata la futura impronta del lago alla quota del massimo invaso, ma solo la fascia riferita ai relativi territori contermini. Si segnala al Comune che in sede di progetto definitivo la rappresentazione del vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b) dovrà essere rispondente al reale stato di fatto.

Il vincolo di tutela è stato perimetrato a partire dalla futura impronta del Lago alla quota del massimo invaso. Si segnala che la rappresentazione presente nella proposta tecnica del progetto preliminare era stata riportata in maniera errata.

Tavola Q/2 "Tavola delle componenti paesaggistiche"

Con riferimento alle correzioni e specificazioni apportate alle componenti morfologico-insediative (m.i.) rappresentate sugli elaborati del Ppr approvato, si evidenzia che, come già segnalato al Comune in occasione dell'incontro del 24 maggio 2018 e riportato nella relativa relazione conclusiva, la riclassificazione come Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) dell'Area a dispersione insediativa (m.i. 6) posta a sud-est del concentrico, lungo la SP 134, e dei terreni liberi frapposti (m.i. 10) non risulta adeguata; si ribadisce pertanto la necessità di ricondurre tali aree alle preesistenti morfologie insediative, maggiormente rispondenti allo stato di fatto dei luoghi, indipendentemente dalle previsioni urbanistiche vigenti o oggetto di variante.

Si riconducono le morfologie delle aree a quelle contenute nel Ppr, fatte salve modeste riperimetrazioni di adeguamento alla scala di dettaglio.

Si rileva inoltre che la classificazione come m.i. 7 "Dispersione insediativa prevalentemente specialistica" dell'area a sud della SR29, in località Cascina Scaravaglio, già individuata come tale dal Ppr e precisata in ampliamento dal Comune, sembra interessare edilizia esclusivamente residenziale e potrebbe più propriamente essere individuata come m.i. 6 "Dispersione insediativa prevalentemente residenziale" (soggetta alla medesima normativa), eventualmente assegnando una diversa classificazione ai terreni liberi interclusi tra l'abitato e il bosco (prati o morfologia agricola).

Si modifica la classificazione delle morfologie a dispersione insediativa come da contributo. I terreni interclusi tra abitato e bosco sono stati riclassificati in m.i. 10.

Infine, ancora con riferimento alle componenti morfologico-insediative, si ritiene opportuno rivedere la rappresentazione delle aree di elevato interesse agronomico in relazione alla specificazione delle morfologie insediative effettuata, rimuovendo l'aggettivazione (tratteggio verde) nel caso di aree che sono state riconosciute come prevalentemente edificate e, viceversa, assegnando l'aggettivazione (tratteggio verde) a quelle ricondotte a morfologia agricola, se ricadenti in prima o seconda classe di capacità d'uso del suolo.

È stata rimossa la rappresentazione delle aree di elevato interesse agronomico dalle seguenti aree classificate quali morfologie prevalentemente edificate:

- m.i. 11 in loc. Benne del Cavallo;
- m.i. 11 in loc. Cavallo;
- m.i. 6 lungo via Carmagnola;
- m.i. 2 a sud della SR 29;
- m.i. 4 a sud della SR 29;
- m.i. 6 tra la SR 29 e Val Caramello;
- m.i. 6 e m.i. 7 lungo via Poirino (SR 29);
- m.i. 8 lungo via Carmagnola presso la cava di argilla;
- m.i. 8 lungo via Carmagnola presso lo stabilimento di Cauda Strade;
- m.i. 8 del cimitero comunale;
- m.i. 6 in loc. Scarrone.

Viceversa sono stati inclusi nelle aree di elevato interesse agronomico i seguenti terreni di I o II classe d'uso del suolo ricadenti in una morfologia agricola:

- m.i. 10 lungo via Carmagnola nei pressi dell'area m.i. 6 vicina al concentrico;
- m.i. 10 lungo via Carmagnola nei pressi dell'area m.i. 8 della cava di argilla.

Rispetto alle componenti storico-culturali e con particolare riferimento alla viabilità storica di cui all'articolo 22 delle NdA del Ppr, si suggerisce di integrare tale componente con la strada pedonale della "Riennetta", individuata e tutelata dal Prg quale strada pedonale storica.

La strada della Riennetta è stata individuata quale rete viaria di età moderna e contemporanea.

Si chiede di rinominare la Tavola come "Tavola della percezione visiva" e, al fine di una migliore comprensione, di rivedere la legenda relativa alla sensibilità visiva in relazione al numero di belvedere utilizzati per l'analisi (se l'indagine è stata condotta a partire da otto punti di belvedere censiti occorre eliminare i tematismi riferiti ad aree visibili da undici o più punti di osservazione) e uniformando i colori della legenda stessa rispetto a quanto rappresentato sulla carta,

La tavola è stata ridenominata come da indicazione. I colori della carta della sensibilità visiva sono stati rimodulati sulla base dell'analisi effettivamente condotta: le aree maggiormente visibili sono quelle viste da al più 5 punti belvedere, in quanto nessuna area è vista da 6 a 8 punti.

Si rileva inoltre che la Tavola non riporta i bacini di tutela visiva individuati dal Comune, rappresentati sulle tavole di progetto e normati dall'articolo 11 delle NTA. In linea generale si concorda sull'esigenza di rappresentare su questa Tavola tutti gli elementi derivanti dall'approfondimento condotto in merito agli aspetti percettivi, includendovi ad esempio l'area di tutela, prevista dal suddetto articolo, corrispondente a un raggio di 50 metri intorno ai punti di belvedere censiti, nonché eventuali ulteriori ambiti che si intende assoggettare a tutela in relazione alle bellezze panoramiche individuate ai sensi dell'articolo 30 delle NdA del Ppr (es. assi prospettici rivolti al Castello di Pralormo, indicato come elemento di rilevanza paesaggistica).

Nella Tavola della Percezione Visiva sono stati riportati i bacini di tutela visiva e gli intorni dei belvedere con raggio 50 m. Non sono stati individuati ulteriori elementi di tutela in relazione alle bellezze panoramiche.

Tavola Q/4 “Tavola di raffronto”

Si evidenzia che la Tavola riporta, quali “previsioni di Prg da attuare”, le sole aree di nuovo impianto vigenti non attuate (indicate come residenziale o produttivo vigente) e quelle, di nuovo impianto o completamento, introdotte dalla variante (indicate come residenziale o produttivo in variante). Non sono state riportate le nuove aree destinate a servizi sociali e attrezzature (S, IT, AP, C), nonché quelle turistico ricettive (TR) e mista di riordino e trasformazione (MT), rispetto alle quali è comunque da verificare la coerenza con l’intero apparato normativo del Ppr e la sua attuazione. Si chiede al Comune di rappresentare tutte le aree di trasformazione, soprattutto se comportanti edificazione o impermeabilizzazione del suolo, nonché di verificare la compatibilità degli interventi ammessi rispetto alla normativa per beni e componenti dettata dal Ppr.

La Tavola è stata implementata con l’individuazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature S e C; non sono state rappresentate aree IT in quanto tutte già attuate, né aree AP in quanto già attuate o non comportanti né edificazione, né impermeabilizzazione del suolo. Si segnala inoltre che l’unica area turistico-ricettiva TR presente sul territorio comunale è già attuata, mentre le aree MT da attuare o previsioni di variante sono ricomprese nel retino delle aree residenziali, come specificato al par. 3.1 della relazione nella descrizione degli elementi della tavola di raffronto.

Capitolo della Relazione illustrativa relativo all’Adeguamento al Ppr

Con riferimento al capitolo della relazione illustrativa relativo all’adeguamento al Ppr, sebbene siano stati elencati i principali assi strategici condivisi dal Ppr e dal Piano territoriale regionale (Ptr), descritti alcuni degli elaborati che compongono il Ppr stesso e riportati gli obiettivi di qualità paesaggistica previsti per l’Ambito paesaggistico n. 66 “Chierese e altopiano di Poirino”, si evidenzia la necessità di approfondire la relazione tra Prg e Ppr, inquadrando il territorio comunale nel contesto paesaggistico di riferimento ed esplicitando i principali obiettivi e linee di sviluppo perseguiti dal nuovo Prg alla luce del quadro descritto e in coerenza con i principi e le finalità della pianificazione sovraordinata. Il riconoscimento dei fattori che strutturano, caratterizzano e qualificano il paesaggio locale e la descrizione delle principali dinamiche in atto (già in buona parte contenuti nel capitolo 2 della Relazione illustrativa e al limite da approfondire sulla base di quanto evidenziato dalla scheda dell’Ambito 66) dovrebbe qui trovare una sintesi e dare luogo alla definizione delle strategie di sviluppo urbanistico, che si traducono in scelte di Piano coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi del Ppr.

Il paragrafo 3.1 della relazione è stato implementato con una tabella che fornisce riscontro di ciascun obiettivo e linea di azione della scheda d’Ambito 66 con il Piano.

Rispetto alla verifica dell’attuazione delle disposizioni del Ppr, si osserva che la Relazione non fornisce un riscontro puntuale in merito al rispetto e all’attuazione da parte della variante della normativa per beni e componenti dettata dal Ppr; una prima bozza di tale analisi è stata tuttavia consegnata, a integrazione della Relazione illustrativa, in occasione della I Conferenza di copianificazione e sarà adottata dal Comune, con le dovute integrazioni, nell’ambito del Progetto preliminare.
Si sottolinea che, nella scheda presente in tale documento, la coerenza delle specifiche previsioni della variante con quanto contenuto nelle norme del Ppr dovrà essere illustrata e motivata con riferimento agli articoli inerenti alle componenti interferite.
Inoltre, al fine di dimostrare come e dove all’interno del Prg viene data attuazione a indirizzi, direttive e prescrizioni del Ppr, nello schema dovrà essere indicato, in maniera puntuale, il riferimento alle specifiche norme e tavole del Prg stesso.

La presente Relazione illustrativa contiene la tabella di cui all’Allegato A. Tale tabella è stata implementata con il riferimento puntuale agli articoli delle N.T.A. inerenti alle componenti del Ppr.

RN: l'area di nuovo impianto residenziale, già prevista dal Prg vigente e che viene confermata dalla variante, insiste su di un'area agricola, erroneamente riclassificata dal Comune come tessuto discontinuo suburbano (m.i. 4) e da ricondurre ad area rurale di pianura o collina (m.i. 10). L'area è quindi soggetta alle disposizioni dell'art. 40 delle NdA del Ppr, che favorisce il recupero dei fabbricati esistenti e limita gli interventi di nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole, consentendo il superamento di tali limiti solo qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi idonei attraverso interventi di riqualificazione di ambiti già almeno parzialmente edificati. La previsione, inoltre, consolida le aggregazioni lineari già esistenti lungo la strada, saldando fra loro diverse nuclei insediati e contribuendo a sviluppare ulteriormente il fenomeno della dispersione insediativa arteriale, che occorrerebbe invece frenare, riconoscendo e eventualmente rafforzando il punto di accesso al tessuto consolidato e compattando il tessuto discontinuo esistente a margine dello stesso. Alla previsione vigente viene inoltre affiancata un'ulteriore nuova area residenziale, definita di completamento (**RC.10**), per la quale valgono le medesime considerazioni.

Si stralcia la previsione dell'area RC.10. L'area RN viene invece mantenuta in quanto area di proprietà comunale. Si segnala in ogni caso che l'intervento RN non salda tra loro nuclei insediati di diversa tipologia (sono tutti di recente edificazione), bensì ne costituisce il naturale completamento in quanto lotto intercluso: ad edificazione avvenuta si otterrebbe pertanto un unico nucleo residenziale caratterizzato da edifici della medesima tipologia edilizia.

MT.5, MT.8.1 e MT.8.2: le tre aree miste di trasformazione e riordino si collocano tutte oltre il bordo urbano definito dalla S.R. 29, riconosciuta dal Ppr quale elemento della rete viaria di età romana e medievale, "via Torino-Alba", e caratterizzata dall'evidente ruolo ordinatore assunto nello sviluppo urbanistico dell'abitato di Pralormo. Tali previsioni, oltre a ricadere per buona parte entro la fascia fluviale del Torrente Riverdo, tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Codice e disciplinata dall'art. 14 delle NdA del Ppr, interessano prevalentemente aree rurali di elevato interesse agronomico, soggette quindi alle disposizioni di cui agli articoli 20 e 40 delle NdA, per le quali, come in parte già richiamato, il Ppr persegue obiettivi di mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo attraverso il contenimento della crescita di insediamenti preesistenti, ammettendo nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti. A tale proposito si evidenzia infatti che, sebbene le NTA del Prg identifichino per le aree miste di riordinino e trasformazione obiettivi di conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente, la perimetrazione molto estesa di tali ambiti, a includere, come specificato, ampi territori liberi posti oltre il margine urbano, e l'ammissibilità di interventi di nuovo impianto per i comparti MT.8.1 e MT.8.2 rende critiche tali previsioni.

Le previsioni sono state modificate ed il paragrafo 3.9 è stato inoltre integrato con le motivazioni della scelta.

RC.8: la nuova area di completamento residenziale RC.8, in ampliamento dell'area di completamento vigente, estende una già vasta area di dispersione insediativa m.i. 6 (coincidente con l'intero Borgo Nuovo), disciplinata dall'art. 38 delle NdA del Ppr, rispetto alla quale occorrerebbe invece perseguire il contenimento delle ulteriori proliferazioni e orientare gli interventi alla riqualificazione del contesto. In tali ambiti infatti il Ppr prevede che sia privilegiato il recupero del patrimonio edilizio esistente e siano ammessi i soli completamenti realizzabili nelle aree interstiziali, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite, evitando le aree a elevata produttività e pregio agronomico. Si rileva che l'ampliamento in esame interessa una porzione di territorio piuttosto estesa, che il Ppr riconosce come area rurale di elevato interesse agronomico (disciplinata dai già citati articoli 20 e 40); si invitare il Comune a riconsiderare l'area, valutandone la ridefinizione e il ridimensionamento (ad esempio limitandone l'estensione alla parte compresa tra la SP 134 e la SP 133 – via Lunga) e prevedendo lo studio, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, di soluzioni e criteri (tipologie edilizie, caratteri costruttivi, orientamenti e allineamenti, strutturazione dello spazio pubblico, definizione di bordi urbani netti) che consentano di restituire all'abitato una forma insediativa riconoscibile e identitaria e di frenare nel contempo future trasformazioni incontrollate.

L'area RC.8 viene ridimensionata limitandone l'estensione alla parte compresa tra la SP 134 e la SP 133. Le N.T.A. sono state implementate all'art. 30.2 al fine di perseguire gli obiettivi richiesti.

PE.1: l'area produttiva si configura in sostanza come ampliamento di un'area produttiva esistente e ricade in un'area rurale di elevato interesse agronomico (articoli 20 e 40 delle NdA del Ppr), a margine della citata S.R. 29, riconosciuta dal Ppr quale elemento della rete viaria di età romana e medievale, "via Torino-Alba". La previsione, adiacente a un'area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38 delle NdA del Ppr), si colloca inoltre lungo il varco tra aree edificate (art. 34, comma 7), individuato in corrispondenza della strada, verso il Comune di Poirino; per la stessa quindi valgono le già citate disposizioni del Ppr orientate alla conservazione delle aree rurali di elevata produttività e pregio agronomico e al contenimento della dispersione insediativa, nonché quelle rivolte alla conservazione dei varchi, in base alle quali andrebbero evitati gli interventi che agevolino il prolungamento di aggregazioni lineari lungo strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o comunque ridurre gli spazi liberi tra aree edificate.

Pur concordando con le criticità evidenziate, il Comune intende conservare l'area PE.1 in quanto è l'unica previsione edificatoria di tipo produttivo dell'intero territorio comunale.

Relativamente alla presenza di un'area di elevato interesse agronomico, si deve inoltre considerare che oltre l'80% del territorio comunale è ricompreso all'interno di tali aree (esclusa unicamente la porzione dell'Altopiano di Pralormo): pertanto la modesta previsione dell'area PE.1 all'interno di un territorio a prevalente vocazione agricola si ritiene avere effetti assolutamente trascurabili.

PE.3: l'ampliamento dell'area produttiva esistente (individuata come insula specializzata – m.i. 8 – in quanto attività estrattiva, art. 39 delle NdA del Ppr) interessa un'area parzialmente agricola di elevato interesse agronomico (artt. 20 e 40 del Ppr) e parzialmente boscata (art. 16 delle NdA del Ppr e bene paesaggistico ex art. 142, c. 1, lettera g del Codice), per una piccola parte ricadente all'interno della fascia fluviale del Rio Secco (art. 14 delle NdA del Ppr e bene paesaggistico ex art. 142, c. 1, lettera c del Codice). Per tali aree il Ppr persegue, oltre ai già citati obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di salvaguardia dei territori agricoli di pregio, la conservazione delle superfici boscate, con particolare riguardo per quelle con funzione protettiva e per quelle che incidono sull'immagine complessiva del paesaggio, e la mitigazione e compensazione degli impatti negativi derivanti da eventuali ampliamenti di aree per funzioni specializzate. A tal fine si invita il Comune ad approfondire le norme specifiche d'area, con particolare riferimento alle cautele da adottarsi per le superfici boscate eventualmente interessate dall'intervento (prescrizioni di cui all'art. 16, comma 12 delle NdA del Ppr), nonché alla previsione delle necessarie mitigazioni e compensazioni e alla disciplina delle modalità di recupero ad attività esaurita.

L'ampliamento dell'area PE.3, più che configurarsi come ampliamento di un'attività produttiva, è da considerarsi quale riconoscimento di un'area che storicamente è di proprietà dell'attività insediata che ha sempre sfruttato i terreni circostanti l'edificato come area di cava. Tale attività è insediata da prima della redazione del primo Piano Regolatore.

Relativamente alle compensazioni per eventuale riduzione di superficie boscata ed al recupero ad attività esaurita, apposite prescrizioni sono state inserite all'art. 30.7 lett. k).

MT.9: l'area mista di trasformazione e riordino interessa alcuni fabbricati a destinazione residenziale e produttiva e si estende su un'area libera individuata dal Ppr come area rurale, peraltro di elevato interesse agronomico (articoli 20 e 40 delle NdA del Ppr), in prossimità del bosco. La parte libera, per la quale è ammessa la realizzazione di nuova edificazione, ricade inoltre in un'area individuata dal Comune come "area di pregio paesaggistico", corrispondente all'Altopiano di Pralormo. Si evidenzia che gli interventi ammessi estenderebbero la dispersione insediativa già presente, consumando suolo agricolo in un contesto relativamente integro e di interesse paesaggistico, sebbene non particolarmente percepibile l'intorno.

Per quanto riguarda la presenza di un'area di elevato interesse agronomico valgono le considerazioni fatte per l'area PE.1. Inoltre l'area MT.9 non ricade nell'area di pregio paesaggistico dell'Altopiano di Pralormo, ubicato più ad est.

Il Comune ha pertanto intenzione di mantenere la previsione, data anche l'urbanizzazione già effettuata che ha reso di fatto non più integro il contesto rurale. Si riporta infatti la seguente fotografia che testimonia la presenza di ampliamento della superficie stradale pavimentata, pali dell'illuminazione, recinzioni in c.a., marciapiedi e parziali sbancamenti anche per la parte libera dell'area MT.9

S.21: l'area per attrezzature e servizi pubblici (finalizzata alla realizzazione di un parcheggio previa demolizione del fabbricato esistente) ricade entro il tessuto urbano consolidato (m.i. 2) e si pone in stretta relazione visiva con l'emergenza architettonica del Castello di Pralormo. Si ritiene opportuno dettagliare meglio le modalità realizzative del parcheggio stesso, tenendo conto delle attenzioni dovute data la sua localizzazione nel centro storico (art. 24 delle NdA del Ppr) e definendo le misure da osservarsi al fine di garantire la conservazione delle visuali verso gli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30 delle NdA del Ppr).

L'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di realizzare parcheggi a raso. È pertanto stato implementato l'art. 30.16 delle N.T.A. con la lett. k) al fine di introdurre le dovute prescrizioni.

Con specifico riferimento all'articolo 11bis "Tutela delle componenti paesaggistiche", si evidenzia che in alcuni casi come ad esempio per le "aree di elevato interesse agronomico" o per i "varchi tra aree edificate", l'attuazione del Ppr deve avvenire mediante la scelta localizzativa delle aree da parte del Prg, e non tanto mediante l'inserimento di norme di carattere generale, salvo che la norma non sia invece finalizzata all'individuazione di specifici ambiti soggetti a particolari limitazioni, che in tal caso sono da individuare precisamente nella cartografia di piano e per i quali occorre specificare gli interventi ammessi e/o le modalità realizzative per gli stessi.

Nella presente stesura si mantengono le prescrizioni delle N.T.A. in quanto, specialmente per le aree di elevato interesse agronomico, contengono prescrizioni relative alle misure di compensazione ambientale utili a perseguire gli obiettivi del Ppr. Il Comune è tuttavia disponibile a stralciare tali norme se richiesto nelle successive fasi della Conferenza.

In merito all'articolo 11, si evidenzia l'opportunità di suddividere maggiormente l'articolato delle relativo agli "Ambiti soggetti a particolari disciplina", al fine di distinguere gli ambiti tutelati paesaggisticamente ai sensi della Parte III del Codice, dai beni culturali identificati ai sensi della Parte II del Codice e dagli ambiti tutelati ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977.

Nel medesimo articolo si riscontra inoltre un errato riferimento a un comma 5, non presente, che rende di difficile comprensione le disposizioni normative inserite.

L'articolo così come formulato pare sufficientemente chiaro ed articolato.

Con riferimento all'articolo 30.1 "Nucleo Antico" si rileva la possibilità di intervenire nel tessuto storico con ristrutturazione edilizia, ammettendo conseguentemente la possibilità di procedere a demolizioni e ricostruzioni, che potrebbero portare alla perdita delle caratteristiche del nucleo antico.

Si ricorda al Comune che costituiscono disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti sulle disposizioni dei piani urbanistici, con riferimento al territorio comunale di Pralormo, le prescrizioni contenute agli articoli 14, 15, 16, 18, 33 delle NdA del Ppr.

La ristrutturazione edilizia nel Nucleo Antico è ammessa unicamente per certi edifici, analizzati puntualmente con la presente Variante, per i quali si ritiene poco appetibile il recupero tramite il solo restauro e risanamento conservativo, oppure perché di recente costruzione con scadente qualità edilizia e pertanto non meritevoli di tutela di tipo conservativo.

Il nucleo storico di Pralormo è infatti caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici disabitati e fatiscenti: obiettivo dell'Amministrazione è quello di ripopolare il centro storico aumentando le possibilità di recupero per quei fabbricati che non sono dotati di caratteristiche di pregio.

Si segnala infine, a titolo collaborativo, la necessità di aggiornare i riferimenti normativi, in particolare relativamente alla tutela paesaggistica di cui alla Parte III del Codice, correggendo quelli citati in maniera errata. Si suggerisce inoltre, con riferimento alle procedure in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, così come alla definizione di bosco, di limitarsi a richiamare le norme vigenti, in quanto i relativi disposti potrebbero nel tempo subire modifiche che renderebbero non corretto il testo delle NTA.

È stata modificata la parte relativa alle autorizzazioni paesaggistiche mantenendo unicamente i riferimenti di legge. Per quanto riguarda le aree boscate, si mantiene l'articolato per una migliore gestione da parte degli Uffici Comunali.

- il Comune di Pralormo **non** è **compreso negli ambiti produttivi di 1 o 2 livello** individuati dal PTC2 quali luoghi deputati a nuovi ambiti produttivi o ampliamenti. Si suggerisce pertanto:
  - in merito al *"riconoscimento di area produttiva esistente "PE9""* di inserire nella denominazione dell'area **il riferimento alla sua natura agricola** , affinché la destinazione possa ritenersi congrua con il contesto agricolo circostante e compatibile con le Prescrizioni del PTC2 (artt. 24 e 25 delle N.t.A) .;

L'area PE.9 è stata ridenominata PE.9-AGR ed il relativo paragrafo 3.14 della relazione illustrativa è stato meglio articolato.

- in merito all'*ampliamento dell'area produttiva esistente "PE3"* lungo via Carmagnola (+45.091 mq), di verificarne la compatibilità con il PTC2, in particolare con le **"Prescrizioni che esigono attuazione"** contenute agli artt. 16, 17, 24 e 25 delle N.d.A. del PTC2, **dettagliando** quale sia l'attività in corso, la natura dell'ampliamento richiesto , la reale esigenza/richiesta dell'azienda;

Il paragrafo 3.40 della relazione illustrativa è stato meglio articolato per dettagliare l'attività in corso, la natura dell'ampliamento richiesto e le reali esigenze dell'azienda.

- **commercio**: il PTC2, all'art. 33 comma 2 delle N.d.A., prevede la "**Prescrizione immediatamente vincolante e cogente**" secondo la quale: *"i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio"*. Si invita, quindi, il Comune a verificare l'iter seguito per l'approvazione dei criteri commerciali e che sia stata richiesta (ed ottenuta) la specifica *"presa d'atto"* da parte del *"Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali"* della Regione. Una volta concluso questo iter, si dovrà riportare la perimetrazione degli ambiti commerciali sulla cartografia della Variante ed integrare il corpo normativo;

Il comune di Pralormo ha provveduto ad approvare i criteri ex art. 8 comma 3 del D. Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali con D.C.C. n. 8 del 01/03/2024, con successiva presa d'atto da parte della Regione Piemonte - Direzione Cultura e Commercio - Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori; le perimetrazioni degli ambiti commerciali sono riportate nelle tavole di piano

- **centro storico**: l'art. 20 delle N.d.A. del PTC2 prevede (*Prescrizioni che esigono attuazione*) che *"... a) gli strumenti e le varianti ... sono integrati da una* ***schedatura delle unità edilizie*** *site all'interno dei perimetri dianzi indicati* [centri storici], *che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica e le modificazioni intervenute..."*. Si suggerisce di specificare se la perimetrazione del centro storico sia effettuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e di integrare la documentazione di Variante con la **schedatura** delle unità edilizie site all'interno di tale perimetro, come richiesto dalla *"Prescrizione che esige attuazione"* del PTC2 sopracitata;

La perimetrazione del centro storico fu effettuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77. La presente relazione illustrativa è stata integrata, al paragrafo 7.2.2, con la schedatura delle unità edilizie site all'interno del centro storico.

- **Variante "Seveso"**: l'art. 7 "*Indirizzi per i piani di settore*" delle N.d.A. del PTC2 cita che: "*Il PTC2 recepisce e fa proprie...d) Variante al PTC2 denominata "Variante in tema di stabilimenti a rischio di incidente rilevante", ...approvata con D.C.R. n. 23-4501 del 12 ottobre 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2010*" comunemente denominata "*Variante Seveso*". Le Norme della Variante recepiscono la *"Variante Seveso"* al PTC2, ma, **per completezza dell'adeguamento**, si allega il contributo del Servizio Tutela e Valutazioni ambientali della Città Metropolitana, prot. 131898/2018/LB8/SP/FN del 21/11/2018. Riguardo agli Elaborati *"R/1 Carta della vulnerabilità ambientale"*, *"R/2 Carta delle zone a rilevante vulnerabilità ambientale"* e *"R/3 carta della vulnerabilità territoriale"*, si suggerisce di ricondurli all'interno degli elaborati della VAS;

Le tavole R/1, R/2 ed R/3 sono state stralciate dagli elaborati urbanistici del Piano e ricondotte all'interno degli elaborati della VAS.

- **aree dense, di trasformazione e libere**: in merito alla *"Tavola P/12:* ***Perimetrazione aree dense e di trasformazione***" [da rinominare quale *"aree dense, di trasformazione e libere"*], richiesta da una *"Prescrizione che esige attuazione"* del PTC2 (art. 16) quale misura per il contenimento del consumo di suolo, considerando che trattasi un elaborato che non assume valore cogente o conformativo della proprietà, ma che diviene indirizzo vincolante per le attività di pianificazione comunale (revisioni, varianti parziali e strutturali), si suggerisce di non inserirla come elaborato di Piano, ma di ricondurla agli allegati illustrativi della Relazione; la definizione di tali Aree può essere attuata mediante lo svolgimento di un apposito Tavolo tecnico o di una Conferenza dei Servizi, opportunamente convocata precedentemente all'adozione del Progetto Preliminare della Variante. **In merito ai perimetri riportati,** preme confermare quanto già indicato in sede di incontri preliminari con il Comune per la redazione della Variante, ovvero che si ritiene più appropriata una delimitazione delle aree edificate sorte all'esterno del centro abitato limitata alla sola situazione esistente, operando al fine che tali ambiti non siano ulteriormente ampliati, generando nuovi costi sulla collettività (urbanizzazioni I e II e Servizi). Una volta accertata tale perimetrazione, dovranno essere confrontate e verificate tutte le previsioni della Variante e si rimanda ad una successiva osservazione (cfr artt. 16 e 17 delle N.t.A. del PTC2);

Gli elaborati sono stati modificati come da richieste

- l'ampliamento dell'area residenziale di completamento ***"RC8"*** (+9.465 mq), la trasformazione dell'ambito "AM2" in area mista di trasformazione e riordino ***"MT9"*** e l'ampliamento dell'area ***"RS8"*** (che possiede indice e possibilità di "completamento"), determinano un consumo di suolo in località esterne al concentrico. Nei primi due casi trattasi anche di aree individuate come ***"libere"*** dalla perimetrazione proposta art. 16 PTC2. Il PTC2 contrasta l'**ampliamento di ambiti sparsi o borgate**, per evitare il fenomeno dello sprawling, l'innalzamento dei costi per le urbanizzazioni (I e II) e per i pubblici Servizi. Si chiede, quindi, di rivalutare tale scelta e di confrontarla con le Prescrizioni del PTC2 artt. 16 e 17. Si rimanda, inoltre, all'osservazione precedente in merito alla perimetrazione delle *"aree libere, dense e di transizione"*, nella quale si propone, per questi ambiti sparsi, una più consona perimetrazione a ridosso del costruito (art. 17 Azioni di tutela delle aree, commi 5 e 5 bis delle N.d.A. del PTC2);

L'area RC.8 è stata ridefinita e ridimensionata limitandone l'estensione alla parte compresa fra la S.P. 134 e la S.P. 133 (via Lunga)

- **dimensionamento del Piano:** al fine della corretta valutazione dell'ottemperanza delle prescrizioni del PTC2 dovrà essere indicato lo *"stock abitativo inutilizzato" "riconosciuto come soluzione primaria alla richiesta di domanda abitativa* ed anche la *"capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata, calcolata ai sensi dell'art.20 della L.R. 56/77 e s.m.i"*, in quanto *"l'esito della valutazione condiziona e motiva l'ipotesi di incremento insediativo residenziale"* (art. 21 delle N.d.A. del PTC2, "Prescrizioni che esigono attuazione"). **Una volta accertati tali valori, si dovrà verificare che il dimensionamento del Piano rispetti la *"Prescrizione che esige attuazione"* contenuta all'art. 21 comma 7 del PTC2,** ovvero: *"...interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori ... al **10%** ...; dalla soglia di incremento massimo percentuale sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia o sul patrimonio edilizio esistente che non generano nuovo peso insediativo. I possibili scostamenti dalle predette percentuali di incremento dovranno trovare giustificazione in sede di definizione delle scelte strutturali del PRGC"*. Si ricorda che qualora il valore della C.I.R. ipotizzata eccedesse i limiti del PTC2, si dovrà procedere ad una rivalutazione delle aree previste e dei relativi indici, rivedendo alcune previsioni, procedendo *in primis* dalle aree valutate più critiche sotto il profilo ambientale, più carenti di urbanizzazioni o la cui realizzazione sottende alti costi sulla collettività, tutelando le aree libere e più fertili. Trattandosi di Variante Generale, si consiglia altresì un ripensamento in merito alle aree già presenti nel Piano vigente e riconfermate dalla Variante che non hanno ancora trovato attuazione. Ai fini delle considerazioni sulle nuove aree proposte, si suggerisce di prendere atto di quanto asserito in relazione, ovvero un **incremento di soli 49 abitanti negli anni 2008/2017**;

Nella tabella riportata al paragrafo 4.9 della presente relazione, relativa al calcolo della CIR, sono stati computati i vani di abitazioni non occupate. Con riferimento ai limiti di incremento posti dalla pianificazione di Città Metropolitana di cui al comma 7, art. 21 della NdA del PTC2, si evidenzia che l'incremento di CIR proposto è inferiore alla soglia del 10% della CIR vigente.

- la Variante al P.R.G.C. propone la **tutela** di una serie di beni quali: piloni votivi e cappelle. Tale individuazione è auspicata e promossa anche dal PTC2 nelle sue Norme di Attuazione art. 31 "Beni culturali" comma 3 ove: *"(Prescrizioni che esigono attuazione): gli strumenti urbanistici dei Comuni e le loro varianti ricomprendono le aree storico-culturali ..., individuano i beni da salvaguardare di cui al comma 2 ai sensi de9ll'art. 24 della L.R. 56/77, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti. I Comuni partecipano alla costituzione dell'Osservatorio dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 4, comma 1, lettera c), verificando e aggiornando le informazioni fornite ed integrando con informazioni proprie, a maggior dettaglio, le informazioni già presenti, anche attraverso l'individuazione di nuove tipologie dei beni culturali presenti sul territorio (anche minori o di cultura materiale ma con rilevanza fisica: **sistemi irrigui, lavatoi, edicole, piloni, ecc.)**"*. E art. 31 comma 5 *"Prescrizione che esige attuazione" - ai Comuni ... è demandata, nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 ..., "l'individuazione negli strumenti urbanistici generali delle zone interessate da centuriazione, strade romane (tracce residue), zone di interesse storico-archeologico, incastellamento medievale sparso, centri storici e resti medievali, castelli rurali, strade storiche, chiese romaniche rurali, conventi medievali, cappelle votive, esempi paleoindustriali, canali, ricetti, villae novae, sistemi porticati medievali, piazze medievali"*. Si suggerisce di **accertare** la presenza sul territorio comunale **anche delle altre categorie** di beni *"minori"* citate nel PTC2 e sottoporli a pubblica conoscenza e tutela;

Nel territorio comunale non si è accertata la presenza di ulteriori categorie di "beni minori" sopra citati.

- il PTC2 riconosce delle *"componenti ambientali"* costituenti la ***"Rete ecologica - (REP)"***, al fine di assumere come principio il contenimento del consumo di suolo e la tutela dell'ambiente. Si ricorda che ai sensi dell'art. 35 comma 6 (*"Direttiva"*), *"Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti: a) recepiscono gli elementi della Rete ecologica .... e definiscono le modalità specifiche di intervento ...; b) contribuiscono alla realizzazione della Rete ...; c) progettano la Rete ecologica di livello locale, individuando eventuali ulteriori aree di connessione ecologica ..."*. Ciò premesso, si suggerisce di individuare sulle Tavole di Piano gli ambiti costituenti la *"Rete ecologica"* e di recepire nel corpo normativo le Prescrizioni, Direttive ed Indirizzi del PTC2. Nello specifico, occorre indicare i ***"corridoi di connessione ecologica"***, da verificare con quanto previsto in merito dal PTC2 (art. 47). Per ulteriori approfondimenti si rimanda al parere del Servizio Tutela e Valutazioni ambientali;

Il Documento Tecnico preliminare V.A.S. – Fase di specificazione contiene uno studio della rete ecologica ed una carta della funzionalità ecologica (par. 2.3.2). Da tale studio è risultato opportuno perimetrare sulle tavole di PRGC tutti gli elementi fondamentali della rete ecologica e cioè:

- Siti rete "Natura 2000", quali il Sito di Importanza Comunitaria "Peschiere e Laghi di Pralormo (IT1110051)" (cod. sito: IT1110051), che interessa modeste aree nella estrema propaggine ovest del territorio comunale;
- Area di pregio paesaggistico – Altopiano di Pralormo.

Sempre da tale studio è emerso che non sono individuabili "corridoi di connessione ecologica" sul territorio comunale. Si precisa che il parere del Servizio Tutela e Valutazioni ambientali non è allegato a quello del Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica, né è pervenuto separatamente gli Uffici Comunali e pertanto se ne terrà conto in seguito a trasmissione nella successiva

fase di Conferenza di Copianificazione.

- gli elaborati di Piano dovranno individuare graficamente (e normare) le zone gravate da *"**usi civici**"*, tutelate dal Dlgs 42/2004 e come previsto dal PTC2 *"Art. 31 Beni culturali"*. Occorre, pertanto, che il Comune censisca tali aree, nominando, se del caso, un *"perito istruttore"* come indicato dalla L.R. 02.12.2009 n. 29 e, più specificatamente, nel provvedimento attuativo della stessa (Titolo II del D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016, pubblicato sul B.U.R. n. 26 del 30.06.2016), per le necessarie verifiche demaniali del caso;

L'Ufficio Tecnico comunale ha già provveduto ad effettuare ricerca degli usi civici presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici del Piemonte e Liguria, attraverso la quale è stata ritrovata una comunicazione del Commissario che dichiara che sul territorio comunale di Pralormo non sono presenti usi civici.

- in riferimento alla modifica n. *"3.25 - Ampliamento area per attrezzature e aree private di interesse generale **AP.6**"*, si rileva che l'area ricade **su suolo agricolo di II classe**. Pertanto, dovranno essere verificate le Prescrizioni e le direttive di cui agli artt. 17 e 27, riportando nella norma d'area idonee prescrizioni e precisazioni in merito alla reversibilità della trasformazione, alle eventuali modifiche apportate al suolo, ecc;

Si evidenzia che la previsione dell'area AP.6 non è in contrasto con le prescrizioni e le direttive agli artt. 17 e 27 del PTC2 in quanto le NTA sono state implementate all'art. 30.15 che impedisce la realizzazione di nuove edificazioni e, in caso di pavimentazione dell'area, il fondo dovrà essere di tipo drenante e pertanto la trasformazione risulta pienamente reversibile.

Ulteriori osservazioni:

a) **viabilità:** la Variante prevede alcune modifiche viarie, interessanti anche la viabilità provinciale e l'inserimento di nuove aree in prossimità di viabilità di competenza della Città Metropolitana. Per ogni considerazione in merito, **si allega il parere del Servizio Viabilità 1** Area Lavori pubblici della Città Metropolitana di Torino prot. 130402/T12.C06 del 19/11/2018 allegato al presente parere. Il Servizio Viabilità rimane a disposizione per fornire indicazioni e chiarimenti di dettaglio puntuale dei vari interventi, prima della redazione del Progetto Preliminare di Variante;

Si rimanda alla risposta al contributo del Servizio Viabilità 1.

b) in merito alla previsione "3.12 - *Creazione area residenziale di completamento **RC.10***" si evidenzia che l'attigua area "*RN*" (vigente) è rimasta inattuata. Pertanto, prevedere un nuovo tassello edificabile in un ambito che, di fatto, è ancora ad uso agricolo e mai "decollato", appare **critico** sotto il profilo dell'accesso e delle urbanizzazioni, **oltre a creare potenzialmente degli spazi interclusi nell'edificato**. Si consiglia quindi di rivalutare tale proposta. Inoltre, si suggerisce di meglio specificare la nuova previsione di occupazione di suolo generata dall'incremento dell'area a Servizi "*S15*", vista anche la mancata attuazione dell'area residenziale "*RN*" adiacente;

L'area RC.10 viene stralciata. L'area S.15 viene mantenuta per l'attuazione dell'area RC.9, come specificato al comma h) dell'art. 30.2 delle N.T.A.

c) relativamente alla previsione di nuove aree a destinazione mista di trasformazione e riordino e Servizi lungo la SP 133/SR 29, per una superficie pari a: +3.448 mq (*"MT.5"*), +10.518 mq (*"MT.8.1"*), +10.492 mq (*"MT.8.2"*), +7.133 mq (Servizi), su terreni attualmente ubicati in zona agricola/agricola di salvaguardia, soggetti a tutela ambientale (e in alcuni casi su area individuati come **aree *"libere"*** dalla perimetrazione proposta art. 16 PTC2) si rileva che: tali nuove aree (a destinazione residenziale, produttiva, artigianale, commerciale, terziaria) **risultano critiche** dal punto di vista degli accessi e potrebbero portare ad un tessuto edilizio disomogeneo a ridosso del nucleo antico. **Si consiglia quindi di rivalutarle** alla luce di queste problematiche e di vagliare una concentrazione delle attività produttive artigianali, commerciali e terziarie negli ambiti produttivi già esistenti. Si rileva, inoltre, che alcuni fabbricati ubicati in prossimità di queste nuove aree e lungo la SR29, sono stati esclusi da ogni perimetrazione e se ne chiede chiarimento;

La previsione MT.8.2 è stata rivalutata e modificata.

d) modifica n. "3.16"- **area a campeggio *"C1"***: si chiede di dettagliare alla scelta di localizzazione di tale area, verificandone la presenza di urbanizzazioni, specificando quali opere devono essere realizzate. Occorre inoltre chiarire la modalità di attuazione nel merito della trasformazione del suolo, la tipologia di suolo drenante e la reversibilità della trasformazione. Inoltre dovrà essere verificata con le prescrizioni del PTC2 in merito al consumo del suolo e la sua collocazione in area libera, Prescrizioni di cui agli artt. 16 e 17 del PTC2;

L'impatto dell'area per campeggio sarà minimo in quanto è prevista la realizzazione di al più 10 piazzole di sosta con pavimentazione drenante ed un unico blocco servizi. Specifiche prescrizioni molto limitative sono contenute nell'art. 30.18 delle N.T.A.

e) si rileva l'eliminazione delle *"aree agricole di tutela/salvaguardia"*, aventi normalmente lo scopo di preservare i bordi dell'abitato da costruzioni agricole, che col tempo e con la futura espansione potrebbero diventare impropri. Si suggerisce pertanto di chiarire meglio tale scelta;

Il vigente P.R.G.C. classifica estese porzioni di territorio in area di salvaguardia ambientale, la cui norma è di natura assolutamente vincolante; la maggior parte di esse è ubicata in zona di scarso interesse ambientale, per le quali non risulta possibile chiarire le caratteristiche da tutelare. Molto probabilmente la natura del vincolo, nato giustamente come area di tutela dell'area retrostante il Castello (tutele mantenute dalla presente Variante all'interno della perimetrazione del bacino di "tutela visiva"), è stata impropriamente estesa ad altri territori alla stregua di aree di "verde privato" come vengono definite in altri piani regolatori, pur non possedendo qualità paesaggistiche di pregio, al solo scopo di impedirne l'edificazione. Tale impedimento risulta attualmente privo di fondamento.

f) in merito alle *piste ciclabili* si rimanda al parere del Servizio Viabilità, concordando con lo stesso in merito all'indicazione sul Piano dei percorsi già realizzati dal Comune. Si cita l'art. 37 comma 2 delle N.t.A. del PTC2 "Obiettivi e azioni...*il PTC2 persegue ... i)incremento dei percorsi ciclabili, perseguendo la continuità degli stessi sul territorio anche mediante individuazione cartografica dei tracciati delle "dorsali provinciali ciclabili";*

Si rimanda alla risposta al contributo del Servizio Viabilità 1.

g) Elaborati di Piano: si suggerisce di indicare l'acronimo di ogni Area nella Legenda degli elaborati, di verificare la coincidenza tra le aree indicate sulle Tavole e nelle schede d'area, in quanto si rilevano alcune discrepanze, ad esempio: schede mancanti di aree esistenti (es "*AR*") o aree presenti sulle Tavole, ma prive di scheda normativa, oppure aree obsolete da verificarsi su Norme e Tavole ("*PI*", "*PN*", "*AI*"...);

La cartografia di P.R.G.C. è stata redatta mediante il software Qgis che crea in maniera automatica la legenda a partire dagli shapefiles presenti: non risulta pertanto possibile inserire un acronimo generalizzato nei retini della legenda, a meno di non sovrapporre manualmente ad essi una casella di testo. Tale immissione manuale genererebbe però continue problematiche ogniqualvolta occorresse aggiornare la legenda automatica.

La scheda mancante per l'area AR.1 è stata inserita al punto 4 dell'art. 30.11

La scheda relativa all'area PN è già stata stralciata in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

Per quanto riguarda le aree PI ed AI, si evidenzia che non sono cartografate, ma l'Amministrazione Comunale intende mantenere la relativa norma al fine di poter gestire tale eventualità.

h) si rileva che alcune aree residenziali oggetto di modifica, risultano comprese nella fascia di rispetto cimiteriale e si suggerisce di verificarle;

L'unico intervento previsto in fascia di rispetto cimiteriale, ovvero il 3.4, è stato ridefinito in maniera da risultare esterno a tale fascia.

i) in riferimento al riconoscimento di edifici residenziali in area agricola, per alcuni dei quali si propone la destinazione d'uso "*AM Agricola Mista*" e per gli edifici inutilizzati in area agricola, si suggerisce di valutare una diversa classificazione, rimandando al dettato dell'art. 25 della L.R. 56/77;

Le aree Agricole Miste sono già presenti nel Piano vigente e vengono mantenute nella presente Variante al fine di incentivare il recupero dei fabbricati rurali.

j) in merito alla classificazione dei Servizi, indicati indistintamente con la lettera "S", si chiede di valutare se non sia più opportuno dividerli anche graficamente nelle quattro categorie della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree per standard sono state differenziate anche alla luce di altri contributi.

k) **rischio idrogeologico**: si allega il parere del Servizio Difesa del Suolo e Attività Estrattiva prot. n. 127492 -Classif. 10.9 del 12/11/2018, come indicato nella D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014 "*Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica*" paragrafo 3.2. Inoltre, considerando che la Relazione Geologica della Vvariante generale riferisce che è "*opportuno e necessario apportare alcune limitate modifiche al Quadro del dissesto*", il progetto preliminare dovrà procedere ad aggiornare la Carta di Sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'utilizzazione urbanistica (Tav. n. 4). Infine, a titolo collaborativo, si suggerisce, di integrare le schede d'area facenti parte delle N.t.A. di Piano con le *classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica individuate nella cartografia di sintesi* (cfr Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. P.G.R. 8 maggio '96 n. 7 LAP);

Si rimanda agli elaborati geologici.

l) si allega il parere del Servizio Tutela e Valutazioni ambientali di **Osservazioni relative al Documento Tecnico Preliminare**, prot. n. 133538/LB8 del 26/11/2018 come previsto dalla vigente normativa in materia;

Il parere citato non è pervenuto all'amministrazione comunale.

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
Area Lavori Pubblici – Servizio Viabilità 1

TORINO METROPOLI
Città metropolitana di Torino

Si riportano nel seguito unicamente i punti del contributo aventi possibili ricadute sul P.R.G.C; gli ulteriori punti saranno tenuti in considerazione dagli Uffici Comunali in sede di attuazione del Piano.

6. Valutazioni e approfondimenti di carattere stradale e viabilistico devono essere fatti in corrispondenza dell'intersezione tra la S.P. n. 133 e la S.P. n. 29 in corrispondenza dei mappali C.T. foglio 28 n. 40 e foglio 30 n. 421 e 454, al fine di risolvere le possibili criticità connesse alle aree di visibilità parzialmente compromesse dalle preesistenze immobiliari in sito, anche alla luce dell'estensione o nuove perimetrazioni urbanistiche delle aree MT5 e MT8 e dell'individuazione del limitrofo percorso ciclabile.

La previsione di ampliamento della viabilità tra la SP 133 e la SP 29 è stata stralciata.
L'area MT8.1 ubicata ad est della SP 133 è stata stralciata e non aumenta pertanto la criticità dell'incrocio.

7. Per quanto attiene alle previste piste ciclabili di competenza comunale devono essere recepite (e rappresentate con le idonee simbologie) quelle già precedentemente autorizzate dalla ex Provincia di Torino o Città Metropolitana di Torino, Servizio Esercizio Viabilità (o Servizio Viabilità 1).

Come descritto nell'intervento 3.32 della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, la cartografia riporta già, adeguata alla scala di dettaglio, il tema delle piste ciclabili – dorsali provinciali (esistenti ed in progetto) del PTC2. Apposita normativa è stata introdotta all'art. 12bis delle N.T.A.

A.S.L. TO5
Azienda Sanitaria Locale
di Chieri, Carmagnola, Moncalieri e Nichelino

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
S.C. IGIENE E SANITA' PUBBLICA
Sede Distrettuale di Nichelino
via San Francesco d'Assisi 35 10042 NICHELINO
tel. 011.6806.873 fax 011. 0589876
e-mail: sisp.nichemonca@aslto5.piemonte.it
sito internet: www.aslto5.piemonte.it

Sede Legale – Piazza Silvio Pellico, 1 – 10023 Chieri (To) – tel. 011 94291 – C.F. e P.I. 06827170017

Dipartimento di prevenzione
S.C. Igiene e Sanità Pubblica
Sede Distrettuale di Nichelino

Si ritiene pertanto utile che vengano approfonditi i potenziali effetti sulla salute che potrebbero derivare dagli interventi previsti dalla Variante in oggetto, nel medio e lungo termine, nonché valutati gli effetti sanitari degli interventi compensativi proposti e la loro possibile ricaduta sulle diseguaglianze di salute.

Il Rapporto Ambientale prende in considerazioni gli effetti degli interventi della variante sulla salute umana

Infine, in merito all'intervento 3.34 di ridefinizione elettrodotti e relative fasce di rispetto, si ritiene opportuna l'identificazione all'interno di quest'ultime di eventuali strutture sensibili già esistenti.

All'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti non esistono strutture sensibili.

Ministero per i beni
e le attività culturali

SEGRETARIATO REGIONALE
PER IL PIEMONTE

Si allega e si trasmette in uno con la presente, in quanto parte integrante, il succitato parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per al Città metropolitana di Torino nota prot. 19541 del 23.11.2018

Non è pervenuto agli uffici comunali il sopracitato parere.

ARPA Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale
Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Ovest

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

Si chiede di esplicitare ed evidenziare con maggiore chiarezza e nel dettaglio i singoli obiettivi[1] che lo strumento di pianificazione si prefigge, poiché sulla base del disposto dall'Articolo 18 del D.Lgs. 4/2008 le misure previste per il monitoraggio dovranno verificare l'andamento e l'evoluzione degli impatti significativi oltre che verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità individuati.

Relativamente agli obiettivi di piano, si chiede di precisare al meglio le azioni (anche e soprattutto nei loro aspetti quantitativi: ubicazione delle nuove aree residenziali con gli specifici incrementi abitativi, nuove viabilità con specifiche valutazioni dei flussi ecc...) che si intendono adottare per il loro perseguimento. Si ritiene che il Rapporto Ambientale, al fine di fornire chiara evidenza degli obiettivi e delle azioni previste, debba corredarsi di un quadro di sintesi che permetta di associare a ciascun obiettivo le azioni ad esso corrispondenti.

Occorre inoltre che il documento, sia corredato di un'analisi di coerenza esterna che evidenzi il livello di congruenza tra gli obiettivi dello strumento di pianificazione ed i contenuti dei piani e programmi "sovraordinati" pertinenti (ad esempio Piano Territoriale Regionale-PTR, Piano Paesistico Regionale-PPR, Piano Territoriale di Coordinamento-PTC2, Piano stralcio per l'assetto idrogeologico-PAI, Piano di tutela delle risorse idriche–PTA, Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, Piano regionale, Piano provinciale di gestione dei rifiuti ecc...) e quelli "equi-ordinati", in questo ultimo caso, in particolare, devono essere richiamati i rapporti e le eventuali interferenze o sinergie con le previsioni dei PRG dei Comuni limitrofi.

L'analisi, che potrà valersi di quadri riassuntivi (tabelle, diagrammi, ecc), deve tuttavia chiaramente esplicitare gli elementi che hanno condotto all'attribuzione dello specifico giudizio di coerenza con i vari piani sovra/equi ordinati presi in considerazione.

Nel caso in cui le scelte effettuate dal Piano si discostino dal contenuto degli altri strumenti sopra menzionati, si ricorda che ne dovranno essere rese esplicite le motivazioni.

Gli obiettivi sono evidenziati al paragrafo 9 del presente Rapporto Ambientale. Le azioni sono evidenziate al paragrafo 9 del presente Rapporto Ambientale. Il Rapporto Ambientale è corredato di analisi di coerenza esterna (paragrafo 6)

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

Il Rapporto Ambientale fornisce un'esaustiva caratterizzazione dello stato attuale delle singole matrici ambientali

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

Il Rapporto Ambientale contiene una descrizione delle attuali reti infrastrutturali (fognatura, acquedotto) e ne verifica la congruità con i nuovi carichi antropici previsti. (vedi paragrafo 3.4 del Rapporto Ambientale)

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

Gli obiettivi sono evidenziati al paragrafo 9 del presente Rapporto Ambientale
Le azioni sono evidenziate al paragrafo 9 del presente Rapporto Ambientale

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

Il Rapporto Ambientale dovrà contenere un capitolo in cui siano descritte le "alternative di piano" che possono essere individuate anche sulla base dei diversi obiettivi ed azioni prefissati. Si chiede di descrivere il processo di scelta indicando i criteri ambientali che hanno portato a selezionare la localizzazione di ciascuno degli interventi, dettagliandone le modalità di selezione degli obiettivi e delle azioni ed esplicitandone le motivazioni. Si ritiene che questo capitolo costituisca una parte importante del processo valutativo e in conseguenza di ciò, si devono evidenziare e specificare le motivazioni che hanno indotto a selezionare un obiettivo/azione di pianificazione rispetto ad una alternativa.

Il Rapporto Ambientale descrive le alternative di piano al paragrafo 7

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

Il Rapporto Ambientale descrive i possibili impatti significativi sull'ambiente al paragrafo 8.

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

Le misure di mitigazione e compensazione sono descritte nel Rapporto Ambientale al paragrafo 10.

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

Il Piano è corredato di specifico Piano di Monitoraggio

10) Sintesi non tecnica

È necessario corredare il Rapporto Ambientale di una sintesi non tecnica così come richiesto dall'allegato VI del D. Lgs 4/2008 lettera j.

Il Piano è corredato di Sintesi non tecnica

REGIONE PIEMONTE

Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

alessandro.mola@regione.piemonte.it
urbanistica.ovest@regione.piemonte.it

COMUNE: PRALORMO (TO)	**DATA: 05.07.2024** **Tavolo tecnico svolto in modalità telematica**

Il capitolo 3 "*Contenuti della Variante*" della Relazione illustrativa (successivamente RI) include alcuni punti che non erano stati contemplati nel Progetto preliminare (PP) (da 3.46 a 3.51). Viene specificato dall'A.C. che le azioni afferenti a tali punti derivano dall'accoglimento di osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del PP, dandone motivazione. Regione annota che occorre considerare che, per essere considerate tali, "*Le osservazioni devono essere riferite agli ambiti e alle previsioni del piano o della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis).* " D'altronde la necessità di riadozione di cui si dirà successivamente, consente eventualmente di integrare conseguentemente gli elaborati al fine di consentire le osservazioni anche su tali parti.

Con la riadozione del progetto preliminare viene superata l'osservazione

- **Verifica Atti:**
  - La delibera di adozione del Progetto Preliminare (DCC n. 15 del 05.03.2019) e la delibera di adozione della PTPD (DGC n. 26 del 15.04.2024) includono esclusivamente la "*Relazione geologico-tecnica*", omettendo gli allegati tecnici relativi alle indagini e alle rappresentazioni cartografiche riguardanti gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio comunale. Questi ultimi elaborati costituiscono contenuti d'obbligo ai sensi dell'articolo 14 della LR 56/77, che occorre pertanto ridottare nell'ambito del Progetto Preliminare della variante in esame, darne evidenza pubblica mediante la pubblicazione di cui al comma 9 dell'art. 15 della LUR e successivamente riadottare nella PTPD.

Con la riadozione del progetto preliminare vengono adottati anche gli allegati tecnici relativi agli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio comunale.

- **Prime osservazioni alla luce della disamina sommaria dei documenti presentati che, in via generale, vengono istruiti nel dettaglio solo in occasione della seconda seduta della conferenza dei servizi:**

Il capitolo 3 "*Contenuti della Variante*" della Relazione illustrativa (successivamente RI) include alcuni punti che non erano stati contemplati nel Progetto preliminare (PP) (da 3.46 a 3.51). Viene specificato dall'A.C. che le azioni afferenti a tali punti derivano dall'accoglimento di osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del PP, dandone motivazione. Regione annota che occorre considerare che, per essere considerate tali, "*Le osservazioni devono essere riferite agli ambiti e alle previsioni del piano o della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis).* " D'altronde la necessità di riadozione di cui si dirà successivamente, consente eventualmente di integrare conseguentemente gli elaborati al fine di consentire le osservazioni anche su tali parti.

Con la riadozione del progetto preliminare si aderisce a quanto sopra.

L'impostazione complessiva della variante in oggetto, che si qualifica quale variante generale, presenta caratteri più propriamente riferibili a una variante strutturale. Si tiene tuttavia in considerazione l'approccio interpretativo adottato nella seduta afferente la PTPP. Pur ritenendo che il raffronto tra i contenuti del nuovo strumento urbanistico e di quello vigente possa costituire un utile elemento chiarificatore, stante la natura propria della variante che configura una sorta di scenario "zero" della pianificazione comunale, è necessario conferire una propria autonomia agli elementi di innovazione introdotti, motivandoli e prescindendo dalle scelte effettuate in passato. Per la stessa finalità, si chiede di eliminare i rimandi a diversi paragrafi della relazione illustrativa del piano vigente che, non essendo oggetto di riadozione, non saranno parte costitutiva dello strumento urbanistico in corso di definizione. Si ritiene inoltre opportuno rettificare la denominazione delle singole aree (sigle) adottando per ogni classe dell'azzonamento una numerazione progressiva; tale numerazione è infatti discontinua a causa delle modifiche apportate rispetto al vigente e rispetto alla Proposta tecnica del progetto preliminare (PTPP).

Si eliminano i rimandi alla relazione illustrativa del piano vigente.

Non si rettifica la denominazione delle sigle delle singole aree al fine di evitare possibili equivoci, nelle varie fasi di redazione degli elaborati (PTPP, PP, PTPD), nell'individuazione di aree che sarebbero evidenziate con sigle prima relative ad altre aree. La suddetta numerazione potrebbe eventualmente essere modificata per eliminare le discontinuità solo in fase di redazione PD.

I contenuti della Relazione Illustrativa non risultano del tutto allineati a quelli stabiliti dal comma 1 dell'art. 14 della LR 56/77. Al fine di chiarire la portata e le finalità del nuovo strumento urbanistico, nonché di garantirne una maggiore congruità interna, è necessario integrare la documentazione prodotta fornendo quantomeno gli elementi essenziali utili a comprendere: gli obiettivi e i criteri posti a base dell'elaborazione del piano (la cui trattazione non si esaurisce nell'individuazione delle azioni del capitolo 3 della RI, ma richiede l'esplicitazione del disegno progettuale su cui è impostata l'intera variante); i caratteri socio-economici del territorio; il trend demografico riferito a un periodo di almeno 20 anni; lo stato di attuazione del PRGC vigente e i dati quantitativi e qualitativi del patrimonio edilizio esistente (grado di occupazione delle abitazioni esistenti; percentuale di abitazioni riferibile a seconde case; percentuale di abitazioni non occupate comunque agibili e disponibili per l'affitto; percentuale di abitazioni effettivamente vuote e non agibili, facenti parte dello stock inutilizzato e pertanto potenzialmente disponibili per il riuso; ...).Giova rilevare che tale documento è profondamente significativo degli orientamenti progettuali e consente di motivare nel dettaglio le scelte progettuali.

Il capitolo 3 della presente Relazione espone obiettivi e criteri posti a base dell'elaborazione della variante

Il paragrafo 2.6 della presente Relazione espone dati sul settore economico

Il paragrafo 2.4 della presente Relazione espone dati sul trend demografico

Il paragrafo 2.8.10 della presente Relazione espone dati sullo stato di attuazione del PRGC vigente

Il paragrafo 2.5 della presente Relazione espone dati sul patrimonio edilizio esistente

La documentazione prodotta non include gli allegati tecnici elencati alla lettera a) del comma 2 dell'art. 14 della LR 56/77 (capacità d'uso; uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi; stato di fatto degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli; ...).

In Allegato 1 si riporta la carta della capacità d'uso dei suoli

In Allegato 2 si riporta la carta dell'uso del suolo a fini agricoli

In Allegato 3 si riporta la carta dell'uso del suolo a fini forestali

Al par. 2.5 si riporta il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa

Per quanto riguarda "le dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici; la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e Commerciali e delle relative necessità di intervento" non viene prodotto un Allegato tecnico ma si rimanda semplicemente ai contenuti già enunciati nella presente relazione illustrativa in particolare ai paragrafi 4.6 (Aree per servizi pubblici) e 4.2 (Aree produttive).

L'impostazione metodologica del paragrafo 1.1 del capitolo 7 "*La pianificazione sovraordinata*" della RI, finalizzato a valutare la coerenza della variante con il Piano Territoriale Regionale (PTR), risulta di difficile comprensione. Non appare infatti chiaro il criterio che ha condotto a escludere dall'analisi alcuni articoli delle NdA del Piano non ritenuti pertinenti alla realtà del Comune di Pralormo e, contemporaneamente, a contemplarne altri che non sono stati però oggetto di disamina o sono stati trattati solo parzialmente (es. art. 23 "*Le reti turistiche integrate*"; art. 25 "*Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico*"; art. 30 "*La sostenibilità ambientale*"; ...). Si ritiene pertanto necessario rivedere ed esplicitare il criterio metodologico adottato per la selezione degli articoli e dei disposti da analizzare.

Il paragrafo viene integrato come richiesto.

Con riferimento alla determinazione della Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) si specifica quanto segue:

- non è stato chiarito il metodo di calcolo dei 330 abitanti saltuari previsti nelle aree a destinazione turistica, che risultano invariati rispetto a quelli rilevati alla data di approvazione del PRGC vigente;
- la stima della CIRT è stata condotta secondo un criterio analitico, ovvero adottando un indice volumetrico pari a 150 mc/ab. In ossequio a quanto disposto dell'art. 20 della LR 56/77, il ricorso a tale criterio deve essere sorretto da una relazione tecnica contenente dettagliate analisi idonee a giustificare la scelta effettuata, anche qualora l'indice adottato coincida con quello dello strumento urbanistico vigente;
- nel conteggio della CIRT non sono state considerate le volumetrie aggiuntive (e i relativi abitanti teorici) derivanti dall'area residenziale di nuovo impianto (RN), dagli ambiti residenziali in area impropria (RI), dagli ambiti agricoli in area impropria (AI), dall'annucleamento rurale (AR.1), nonché dall'applicazione del meccanismo perequativo associato alle aree a servizi pubblici S.2, S.4, S.5, S.14, S.18 e S.19;
- la tabella di pag. 132 della RI appare poco comprensibile. Si evidenzia, in particolare, la necessità di chiarire:
  - la presenza di valori negativi nella colonna degli abitanti previsti (non pare condivisibile quanto esplicitato in nota, dal momento che il passaggio di un fabbricato da un'area normativa ad un'altra dovrebbe implicare automaticamente anche il trasferimento dei relativi abitanti);
  - il ricorso per alcune aree normative alla nota "*Stima effettuata sulla base dei possibili interventi di recupero e ristrutturazione dei volumi esistenti, secondo quanto consentito dalle norme specifiche di area*", cui non corrisponde però alcuna quantificazione né in termini di superficie fondiaria libera, né di densità massima consentita, né di volumi e vani residenziali;
  - il riferimento nella penultima colonna ai "*volumi*" e ai "*vani*" residenziali che vengono richiamati in termini univoci e considerati, erroneamente, quali concetti intercambiabili.

La stima della CIR viene condotta sempre con il metodo analitico, ma viene completamente rivista, eliminando la tabella di pag. 132 in quanto non possibile giustificare scelte operate da altro urbanista ed approvate con altro Piano. Si relaziona che:

- Il dato di 330 abitanti saltuari nell'area TR era stato riproposto invariato in quanto l'area TR non era oggetto di modifica con la presente Variante. Dal momento che non risulta possibile risalire al metodo di calcolo utilizzato, con il progetto preliminare si eliminano tali abitanti saltuari in quanto non risulta che un'area turistica debba generare CIR secondo la L.R. 56/77;
- non risulta possibile risalire al metodo di calcolo utilizzato per il calcolo dell'indice volumetrico di 150 mc/ab del PRGC vigente, pertanto con il progetto preliminare è stata effettuata ex novo un'approfondita analisi che ha portato alla determinazione di 156 mc/ab;
- l'area RN è stata considerata nel calcolo della CIR;
- le aree RI ed AI non generano CIR in quanto, essendo in area impropria, l'eventuale presenza di capacità insediativa è già conteggiata all'interno dell'area omogena alla quale afferiscono;
- la CIR dell'area AR.1 è stata considerata insieme alle aree agricole e agricole miste nel conteggio ex novo

- è stata attribuita una CIR derivante dal calcolo del meccanismo perequativo, considerando la superficie delle aree a servizi, moltiplicata per l'indice di densità, diviso 156 mc/ab

Con riferimento alla verifica della dotazione di servizi pubblici di cui all'art. 21 della LUR, si specifica quanto segue:

- le valutazioni effettuate al paragrafo 4.9 della RI afferiscono esclusivamente alla "*aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali*", mentre non è stata sviluppata alcuna considerazione in merito alle "*aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi*" e alle "*aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio*" di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 21 della LUR;
- l'area S.3, coincidente con il cimitero comunale, non deve essere inclusa tra gli standard urbanistici in quanto, ancorché afferibile a opera di urbanizzazione primaria, non risulta compresa tra le tipologie funzionali di aree per attrezzature a servizio dell'insediamento;
- le aree AP.1, AP.2 e AP.4 "*attrezzature e aree private di interesse generale*" possono essere ascritte alla categoria degli standard urbanistici solo se gestite in regime di convenzione con il Comune, volto a regolamentarne la fruizione pubblica; conseguentemente la documentazione deve suffragare tale circostanza;
- si ritiene necessario distinguere, in ossequio alla vigente norma, le aree a servizio disciplinate dal c. 1 dell'art. 21 della LUR secondo le diverse tipologie di standard residenziali (istruzione, attrezzature di interesse comune, gioco-sport, parcheggi pubblici). Tale operazione dovrà trovare adeguato riscontro anche a livello cartografico;
- si segnalano discrepanze tra i valori riportati nelle tabelle per la verifica degli standard della RI e quelli richiamati nella *Scheda quantitativa dei dati urbani*. Tali discrepanze non consentono di individuare in misura univoca l'entità delle modifiche apportate della Variante;
- l'area S.27 "*lago della Spina*", in ragione delle sue potenzialità fruitive, nonché della localizzazione decentrata rispetto al concentrico, configura un'area per attrezzature pubbliche di interesse generale e, pertanto, dovrebbe più propriamente essere ascritta agli standard urbanistici di cui all'art. 22 della LR 56/77 anche in sintonia con la vocazione dell'area di richiamo sovracomunale manifestata dall'A.C..

1 - Le valutazioni di cui al par. 4.9 sono state effettuate solo per le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali in quanto il vigente PRGC ingloba tutti i servizi nelle aree a standard ex art. 21 in insediamenti residenziali. A seguito del contributo, con la presente Variante si procede ad una distinzione per la verifica al par. 4.9.
2 - L'area S3 non viene inclusa tra gli standard urbanistici
3 - Le aree AP.1, AP.2 e AP.4 non sono convenzionate con il Comune; si procede pertanto all'esclusione dal conteggio degli standard delle aree AP.1 e AP.4, mentre l'area AP.2, coincidente con la Parrocchia e Oratorio, viene mantenuta in quanto la fruizione è pubblica pur in assenza di convenzione.
4 - Le aree a servizi vengono distinte secondo le diverse tipologie
5 - Vengono eliminate le discrepanze
6 - L'area S.27, inserita a seguito di osservazione sul progetto preliminare adottato con D.C.C. n. 15 del 05/03/2019, verrà eventualmente inserita in caso di nuova osservazione sul progetto preliminare redatto nel 2025.

La verifica inerente il consumo di suolo determinato dalla variante, sviluppata al capitolo 9 della RI, deve essere rivalutata in funzione dei contenuti normativi dell'art. 12 della LR 10/24, che ha modificato l'art. 35 della LR 7/22.

Viene rivalutata la verifica inerente al consumo di suolo.

Il parere unico regionale sulla PTPP sottolineava la necessita di rivalutare il dimensionamento complessivo della variante, evidenziando diverse aree connotate da criticità sul piano sia urbanistico che paesaggistico. Le osservazioni formulate sono state accolte in minima misura, prevedendo esclusivamente lo stralcio degli ambiti RC.10 e MT8.1. In alcuni casi, pur avendo modificato la configurazione planimetrica delle aree proposte, le superfici di nuova previsione risultano invariante (es. RC7 e MT.8.2.); in altri anche incrementate (es. RC.8 dove la diminuzione di superficie deriva sostanzialmente dall'aver convertito una porzione dell'ambito vigente in area satura - RS.9). Considerato il significativo incremento della CIRT, che a una prima analisi pare sovrastimata rispetto alla popolazione residente degli ultimi anni (nonostante la sua quantificazione, come sopra evidenziato, sia sottostimata rispetto all'effettiva entità delle previsioni), e considerata, altresì, la percentuale di consumo di suolo determinata dalla variante che, sebbene dovrà essere oggetto di rivalutazione ai sensi della LR 10/24, si presume continuerà a risultare molto prossima alla soglia del 6% fissata per le varianti generali, esaurendo quindi sostanzialmente la possibilità edificatoria residua del Comune per il decennio 2021-2031, si ritiene opportuno prevedere un ridimensionamento dello strumento urbanistico in esame, muovendo dalle osservazioni formulate in sede di PTPP ciò anche considerando che il quadro descrittivo non manifesta giustificazioni in merito.

Al fine dello sviluppo del paese, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario il mantenimento delle previsioni, già ridotte a seguito dei contributi ricevuti. Ovviamente sono stati rispettati sia il consumo di suolo, sia la soglia di incremento della CIR proposta dal PTC2.

Con riferimento al centro storico si osserva quanto segue:

- non sono state esplicitate le motivazioni che hanno condotto a differenziare il concetto di "*centro storico*" da quello di "*nucleo antico*"; si ritiene necessario chiarire se tale scelta operativa sia di natura esclusivamente lessicale o se, viceversa, risponda all'esigenza di differenziare diverse tipologie di tessuto storico, determinando anche ricadute in termini di applicazione della disciplina della variante;
- è necessario chiarire le modalità con cui la variante ottempera ai disposti dell'art. 24 della LUR e darne palese riscontro sia a livello normativo che cartografico (ad es. individuazione cartografica della perimetrazione dell'area da assoggettare all'art. 24; individuazione cartografica e specificazione del regime normativo dei beni culturali e paesaggistici non individuati e vincolati ai sensi delle leggi vigenti in materia; ...)
- è necessario verificare il raccordo tra l'ambito perimetrato quale centro storico e la zona omogenea di tipo A, definita ai sensi del D.M. n. 1444/68, che costituisce a tutt'oggi riferimento fondamentale per l'applicazione di parte della legislazione nazionale in materia urbanistica e edilizia (DPR 380/01, agevolazioni fiscali sul bonus facciate, ...);
- la variante non effettua un'analisi compiuta del tessuto di matrice storica, disattendendo la *ratio* dell'art. 24 della LUR che mira a individuare e tutelare non solo gli edifici aventi riconoscibili caratteri storico-artistici, ma anche le aree circostanti che contribuiscono a definirne e consolidarne l'immagine identitaria e il valore documentario. Si ritiene, pertanto, necessario procedere a una lettura analitica delle pertinenze degli edifici e degli spazi vuoti del nucleo storico, rilevando, ad esempio, l'eventuale presenza di rustici, tettoie, aree pertinenziali permeabili (orti, sterrati/ghiaia), aree pertinenziali semipermeabili (autobloccanti/lastricati), aree pertinenziali impermeabili (asfalto/cemento), filari alberati, cinte cortilizie in muratura, elementi di connotazione urbana (archi, portali, meridiane, ...). Analogamente dovranno essere valutati lo stato di occupazione degli immobili (in uso o dismessi), la loro destinazione d'uso (residenziale, artigianale, rurale, servizi), le loro condizioni manutentive e la presenza di beni architettonici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, Parte II. Tali analisi dovranno trovare adeguato riscontro anche a livello cartografico.

- Il Centro Storico, come da PRGC vigente, perimetra un'area che comprende il nucleo antico NA e le aree S.10, S.12, Ap.2, Ap.3.
- Il PRGC individua ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77:
  - gli edifici e le aree vincolate ai sensi delle leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939 (cfr. NTA art. 11, punto "Beni culturali");

- i piloni votivi e le cappelle (cfr. NTA art. 11, punto “Piloni votivi e cappelle”);
- il centro storico (cfr. NTA art. 11, punto “Centro storico”);

- L’art. 30.1 è stato implementato specificando che il nucleo antico NA è assibilabile alle aree di tipo A.
- La procedura intrapresa dal comune di Pralormo è una Variante Generale e non un nuovo piano regolatore, e pertanto devono ritenersi valide le analisi sul tessuto storico già presenti nel PRGC vigente approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 117-14530F del 23/03/1982, successiva Variante di revisione approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 137-39360F del 24/07/1990 e successiva Variante di revisione approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 43-99319 del 12/05/2003, in quanto le tutele dell’art. 24 della L.R. 56/77 erano già in vigore alla data delle citate DGR. Inoltre si ritiene l’analisi già effettuata con la presente Variante Generale al par. 7.3.2 in ottemperanza al PTC2 sufficientemente approfondita in quanto riporta le cortine edilizie da riqualificare, gli immobili da ristrutturare, gli spazi da valorizzare ed i parchi da conservare.

E' necessario chiarire la distinzione tra gli "*edifici di valore documentario*" di cui all'art. 11 delle NTA della variante e gli "*edifici o parti di essi per cui è prescritta la conservazione dello stato originario e il ripristino delle parti ammalorate*" identificati al punto "*Piloni votivi e cappelle*" del medesimo articolo. Si ritiene altresì fondamentale specificare quali tra i suddetti edifici siano individuati esclusivamente dal PRGC e quali, viceversa, siano soggetti a regime di tutela ai sensi della normativa nazionale (D.Lgs. 42/04, Parte II).

Sia gli edifici di valore documentario, sia i piloni votivi e cappelle sono tutelati esclusivamente dal PRGC e sono stati differenziati nelle NTA in quanto sottoposti a prescrizioni differenti. La dicitura “edifici o parti di essi per cui è prescritta la conservazione dello stato originario e il ripristino delle parti ammalorate” è ereditata dal PRGC vigente e si riferisce esclusivamente ai manufatti elencati nelle NTA (piloni votivi e cappelle).

A seguito delle modifiche introdotte dalla presente variante al comma "*Piloni votivi e cappelle*", l'elenco di edifici e manufatti sottoposti a regime di tutela dal PRGC vigente è stato notevolmente ridotto (es. Chiesa Parrocchiale Antica dei Santi Giacomo e Donato con l'Oratorio, complesso del Castello, recinzione della Casa Gallo, cascina San Carlo, ...). Qualora non tutti gli elementi oggetto di cancellazione siano tutelati *ex lege* - condizione che deve in ogni caso essere specificata - occorre chiarire se siano state previste specifiche attenzioni normative, volte a preservarne il valore storico, architettonico e documentale. Si fa riferimento, ad esempio, alle cascine la cui disciplina non è stata contemplata dalle NTA della Variante, ma che viceversa costituiscono elemento d'attenzione precipua dell'art. 25 delle NdA del PPR.

Si veda il par. 3.18 della presente relazione in cui è spiegato il riordino dei manufatti tutelati. Relativamente al riferimento all’art. 25 delle NdA del Ppr si specifica che non sono state individuate cascine appartenenti al patrimonio rurale storico, come da tavoli tecnici preliminari del 11/04/2018 e 24/05/2018 e successive fasi di progettazione della Variante Generale: le NTA del Piano non prevedono pertanto alcuna normativa specifica sulle cascine.

Con riferimento ai punti 3.11 e 3.18 del capitolo 3 della RI si reputa che la schedatura, proposta a seguito delle osservazioni formulate nel parere unico regionale sulla PTPP, non risulti sufficientemente articolata e documentata e non consenta di valutare compiutamente le scelte operate dalla variante in termini di eliminazione dei vincoli architettonici e di revisione degli interventi ammessi nel nucleo antico. Si ritiene pertanto necessario integrare, per entrambi i punti, la schedatura effettuata approfondendone i contenuti analitici e riferendola ai singoli edifici interessati dalle modifiche normative di cui sopra. Si richiama a tal riguardo anche l'ottemperanza alla direttiva del comma 4 dell'art. 19 "*I centri storici*" del PTR, dove si stabilisce che i piani locali debbano procedere ad una "*schedatura delle unità edilizie ricomprese in tali perimetrazioni* [centri storici]*, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore, ...*". Per quanto attiene al punto 3.11, relativo alla revisione degli interventi ammessi nel nucleo antico, si specifica altresì che, stante la natura di variante generale dello strumento urbanistico in fase di redazione, le considerazioni prodotte non possono fare esclusivo riferimento alla stecca di fabbricati lungo via Cesare Battisti.

L'analisi approfondita del centro storico è contenuta al par. 7.3.2, come riscontrato nella tabella di cui al paragrafo 7.1.
Il paragrafo 3.11 è stato implementato.
Con riferimento all'osservazione relativa a via Cesare Battisti, si specifica che le considerazioni prodotte non fanno esclusivo riferimento alla stecca di fabbricati lungo tale via, ma che tali edifici sono gli unici per i quali si propone di ammettere la ristrutturazione edilizia a fronte della manutenzione straordinaria attualmente prevista dal PRGC vigente. L'analisi è stata ovviamente estesa a tutto il nucleo antico e, in conclusione:

- per tutti gli edifici attualmente soggetti a manutenzione straordinaria si propone il restauro e risanamento conservativo (vedi integrazioni fotografiche prodotte al par. 3.11);
- gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo sono stati riconfermati;
- la stecca di fabbricati lungo via Cesare Battisti è stata riclassificata per le motivazioni addotte.

Si specifica che la manutenzione straordinaria, su edifici di scarso valore architettonico come quelli in esame, non consente la maggior parte degli interventi di recupero e ha causato lo svuotamento del centro storico negli ultimi decenni.

Con riferimento alle Norme di Attuazione si osserva quanto segue:

- il testo normativo non ha registrato le evoluzioni legislative intercorse dall'approvazione del piano vigente ad oggi (a titolo meramente indicativo, necessitando di una revisione più generale, si segnalano l'abrogazione della LR 21/98; i riferimenti alla legge 431/85 e alle leggi 1089/39 e 497/1939 in luogo del D.Lgs. 42/04; le modifiche alla LR 56/77). In particolare per quanto attiene alla LUR si evidenzia anche la necessità di verificare la correttezza dei riferimenti normativi citati (es. il secondo periodo dell'art. 3 "*Attuazione del PRGC*" delle NTA richiama il c. 5 dell'art. 49 della LR 56/77 con riferimento al testo approvato ante modifiche apportate dalla LR 3/2013; l'art. 4 "*Condizioni di insediabilità*" richiama le opere di urbanizzazione secondaria facendo erroneamente riferimento ai punti 2) e 3) dell'art. 51 della LUR, in luogo del comma 3 del medesimo articolo; l'art. 20 "*Orti urbani e verde privato*" richiama l'art. 56 della LR 56/77 ad oggi abrogato; ...);

I riferimenti normativi abrogati citati sono stati stralciati dalle NTA.

- l'art. 8 "*Tipi di intervento*" riporta la citazione pressoché testuale delle definizioni del DPR 380/01. Premesso che si rilevano alcune lievi difformità rispetto ai contenuti della norma suddetta, si osserva che il DPR costituisce un provvedimento normativo di rango superiore, la cui applicazione, in ossequio al principio di gerarchia delle fonti normative, risulta prevalente. La citazione testuale di disposti sovraordinati potrebbe quindi configurare un aggravio per l'Amministrazione Comunale, richiedendo successivi aggiornamenti del PRGC necessari ad allinearne i contenuti alle eventuali evoluzioni della normativa recepita. Si ritiene quindi più opportuno valutare l'ipotesi di un semplice richiamo nello strumento urbanistico;

L'art. 8 è stato modificato come suggerito.

- rispetto all'art. 10 "*Vincoli di inedificabilità*" si ricorda che le acque pubbliche tutelate paesaggisticamente dall'art. 142 del D.lgs. 42/2004 sono quelle iscritte negli elenchi di cui al Regio Decreto 1775/1933; con riferimento alla presenza delle peschiere, che caratterizzano il territorio comunale, si sottolinea l'opportunità di approfondire nelle norme la disciplina paesaggistica volta alla salvaguardia dell'intorno dei siti interessati, in particolar modo per la peschiera non ricadente all'interno del SIC;

Data l'artificiosità delle peschiere, pur se caratterizzanti il paesaggio, non si ritiene di dover introdurre tutele paesaggistiche se non per la peschiera del SIC e quella adiacente il Castello, tutelata all'art. 11 al punto "Bacino di tutela visiva".

- il comma "*Fasce di rispetto cimiteriali*" dell'art. 10 "*Vincoli di inedificabilità*" non risulta allineato ai disposti dell'art. 27 della LUR, in particolare per quanto attiene alle possibilità di intervento ammesse all'interno dell'area di rispetto cimiteriale;
- nell'art. 11 "*Ambiti soggetti a particolare disciplina*" si invita a distinguere chiaramente i beni culturali tutelati ai sensi della parte II del Codice, tutti i beni paesaggistici tutelati ai sensi della parte III del Codice, in parte confluiti nelle "*aree soggette a tutela a ambientale*" e le aree o gli elementi individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, specificando le autorizzazioni richieste per gli interventi attinenti alle diverse fattispecie.
  Si invita a inoltre a rendere maggiormente evidente che l'area di pregio paesaggistico - altopiano di Pralormo non è un bene tutelato ai sensi del Codice.
  Si ricorda, altresì, che l'autorizzazione paesaggistica è richiesta unicamente per i beni di cui alla Parte III del Codice.
  Rispetto ai corpi idrici, non è necessario riportare nella norma i tratti effettivamente tutelati paesaggisticamente sulla base di quanto riportato nel Regio Decreto 1775/1933 qualora gli ambiti esclusi ricadano all'esterno del confine comunale di Pralormo.
  In merito alle aree boscate, fatto salvo l'inserimento della categoria nell'elenco dei beni paesaggistici sopra citati, si suggerisce di rinviare per gli aspetti legati alla loro definizione, alla normativa vigente; se si preferisce riportare comunque i contenuti della legge, si invita a non citare le parti relative al cosiddetto "*non bosco*", dato che il comune di Pralormo non intende seguire la relativa procedura (cfr. Reg. 6/R del 4 agosto 2023); stante la dinamicità del bene, ci si dovrà anche riferire alla definizione data dalla normativa vigente qualora lo stato di fatto risulti, nel tempo, modificato rispetto alle individuazioni del PRGC (cfr art. 16, c. 4 delle NdA del PPR); si suggerisce inoltre di inserire nelle NTA uno specifico articolo che ne descriva la disciplina.
  Gli altri elementi, ad esempio i bacini visivi o la viabilità storica, costituiscono componenti paesaggistiche che sarebbe meglio trattare in altra parte delle NTA della variante;

- il comma "fasce di rispetto cimiteriali", è stato modificato riportando le possibilità di intervento ammesse dall'art. 27 della LUR
- nell'art. 11 sono stati inseriti i riferimenti alle parti II e III del Codice, all'autorizzazione paesaggistica e all'individuazione dell'Altopiano di Pralormo come tutela del PRGC e non del Codice. È stato stralciato il riferimento al termine del tratto tutelato del rio Secco in quanto

esterno al confine comunale e mantenuto quello del rio Valgorrera in quanto interno.
Il riferimento al "non bosco" è stato stralciato, mentre pare già sufficientemente chiaro dal testo delle NTA che le individuazioni cartografiche del PRGC sono mutevoli. Si mantengono le prescrizioni relative al "bacino di tutela visiva" e alla "viabilità pedonale storica" all'art. 11 in quanto un loro spostamento genererebbe una difficoltà di lettura nelle successive fasi di progettazione dovute ai continui rimandi alle NTA nelle varie verifiche di coerenza con la pianificazione sovraordinata.

- con riferimento all'art. 11bis "*Tutela delle componenti paesaggistiche*", ai fini di una migliore attuazione del Piano, si esprime perplessità riguardo alla scelta di raggruppare argomenti diversi in un medesimo articolo unicamente in quanto derivati dal PPR; come già per i beni paesaggistici si invita, ove possibile, a trattare le componenti negli specifici articoli afferenti ai temi presenti nella variante, riunendo la disciplina relativa a un particolare tema, in un solo articolo (vedi ad esempio la normativa inerente ai corpi idrici);

Si richiama la controdeduzione di cui all'osservazione precedente e si mantiene l'attuale impostazione dell'art. 11bis.

- rispetto alle componenti presenti nel territorio comunale si chiede, inoltre, di verificare e approfondire ulteriormente il rispetto delle prescrizioni e l'attuazione delle direttive e degli indirizzi contenuti nelle NdA del PPR, dandone conto nello Schema di raffronto della Relazione.
  Si sottolinea, infine, che alcune disposizioni del PPR riportate nell'articolo, ad esempio la disciplina per le aree di interesse agronomico o per i varchi tra aree edificate, sono in realtà rivolte allo stesso PRGC, che deve attuarle attraverso le proprie precise scelte pianificatorie, ovvero attraverso norme finalizzate ad ambiti soggetti a particolari limitazioni che in tal caso sono da individuare precisamente nella cartografia di piano, specificando gli interventi ammessi e le modalità realizzative;

Lo schema di raffronto riportato al par. 3.1 della presente relazione è stato verificato e approfondito per quanto possibile.
Sono state stralciate le prescrizioni relative alle aree di elevato interesse agronomico e ai varchi tra aree edificate.

- le "*aree agricole di salvaguardia ambientale (AS)*", pur essendo oggetto di stralcio (come dichiarato in RI e confermato dalla cancellazione dell'art. 30.14), sono richiamante all'art. 13 "Autorimesse e locali sottotetto" delle NTA. Ancora sul medesimo articolo si rileva che le indicazioni progettuali rivolte ai bassi fabbricati riguardano, oltre alle AS eliminate, unicamente i nuclei antichi NA, mentre si ritiene che attenzioni qualitative per la loro realizzazione andrebbero previste su tutto il territorio comunale, incluse le aree agricole A;

All'art. 13 il riferimento alle'Area agricola di Salvaguardia Ambientale (AS) è stato stralciato. L'Amministrazione Comunale non intende estendere le prescrizioni sui bassi fabbricati al di fuori del Nucleo Antico.

- l'art. 29bis "*Tutela del paesaggio*", si limita a un elenco di linee guida e manuali, risulterebbe probabilmente più utile inquadrare meglio gli argomenti e finalizzare tali riferimenti a questioni e problematiche specifiche;

Il richiamo alla manualistica di riferimento è stato inserito a seguito del contributo di Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate - Classificazione 13.200.60.VASCOM050/COM/2018A1600. Si rimane eventualmente in attesa, nel prosieguo dell'iter, di una richiesta di modifica più puntuale per ogni argomento.

- l'art. 30.2 "*Residenziale di completamento*" e l'art. 30.3 " *Residenziale satura*" ammettono il ricorso, una tantum e in deroga agli indici, all'ampliamento igienico-funzionale, in misura non superiore a 25 mq di superficie utile. Si segnala che nella prassi pianificatoria regionale, tale tipologia di ampliamento è considerata assentibile quando caratterizzata da un aumento del 10% delle consistenze edilizie esistenti e da un incremento non superiore a 25 mq della superficie lorda;

La presente Variante non modifica le possibilità edificatorie citate e fu assentita dalla Regione Piemonte. Tuttavia, se nel successivo contributo della Regione Piemonte tale "segnalazione" dovesse tramutarsi in una "prescrizione" causata da una prassi pianificatoria regionale che si è nel frattempo modificata, le NTA verranno corrette. Si relaziona tuttavia che nella stragrande maggioranza dei Piani Regolatori, anche di recente approvazione, è stato assentito il 20% della SL in luogo del 10% menzionato nel contributo.

- l'art. 30.3 "*Residenziale satura*" include tra i tipi di intervento ammessi anche il completamento, nonostante tale tipologia normativa qualifichi aree residenziali completamente edificate con capacità insediativa esaurita; occorre rammentare che tali specifiche situazioni devono, qualora confermate, essere considerate ai fini della CIRT;

L'intervento di completamento è relativo unicamente alla realizzazione degli ampliamenti igienico-funzionali una tantum e pertanto le aree RS non devono essere considerate ai fini del calcolo della CIR. Tuttavia si coglie il suggerimento per allineare i tipi di intervento di tutte le schede d'area (artt. 30.1 delle NTA e seguenti) con le nuove definizioni introdotte all'art. 8 delle NTA, specificando che per le aree RS la nuova costruzione è limitata alla realizzazione di volumi tecnici ed ampliamenti una tantum.

- l'art. 30.5 " *Residenziale in area impropria*", l'art. 30.9 "*Produttiva in area impropria*" e l'art. 30.13 "*Agricola in area impropria*" annoverano tra i tipi di intervento ammessi anche la sostituzione edilizia. Tale tipologia di intervento, oltre a non essere contemplata dalla vigente normativa in materia (DPR 380/01 e LR 56/77), tenderebbe a perpetuare e a convalidare condizioni edificatorie che contravvengono alle indicazioni della pianificazione locale; pianificazione che proprio per le loro caratteristiche localizzative le riconosce come improprie.

La sostituzione edilizia è stata stralciata per gli articoli citati.

l'art. 30.6 "*Mista di riordino e trasformazione (MT)*" disciplina ambiti esistenti connotati da un'evidente commistione di destinazioni d'uso (agricolo, residenziale, artigianale e commerciale) e definisce quale obiettivo la "*conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente*". Il disposto sembrerebbe quindi finalizzato al riconoscimento di situazioni preesistenti alla variante difficilmente catalogabili in altre aree normative più definite (residenziale, produttivo, agricolo, ...) e che necessitano, per le loro peculiarità, di interventi di riorganizzazione strutturale. Ciò premesso, desta perplessità la scelta di prevedere entro tale fattispecie nuove aree MT che insistono su ampi terrori liberi e ammettono interventi di nuovo impianto di significativa estensione (MT.8.2 e MT.9 e MT.10). Qualora tale approccio derivi dalla volontà di garantire ai suddetti ambiti un maggiore grado di flessibilità previsionale e progettuale, secondo il tipico modello della *mixitè*, si ritiene necessario definire criteri normativi attenzionali, prevalentemente di tipo qualitativo, finalizzati a orientare il dimensionamento del mix funzionale dei diversi ambiti e a prevenire eventuali fattori di conflittualità, compromissione e di detrazione a carico del contesto (classificazione acustica, livello di accessibilità, dotazione di servizi esistenti nel contesto dell'area di trasformazione, coerenza formale e tipologica degli edifici realizzabili nell'ambito del mix funzionale, sostenibilità ambientale delle trasformazioni ipotizzate, ...).

Le aree MT.9 e MT.10 sono state identificate su aree in parte già edificate con presenza di immobili con diversa destinazione d'uso; per le porzioni ancora libere e per tutta l'area MT.8.2 la volontà del comune è proprio quella espressa nel contributo regionale. Per tale motivo l'Amministrazione ritiene poco

conveniente inserire prescrizioni normative per assicurare la coerenza formale e tipologica delle nuove costruzioni in quanto le aree in esame sono caratterizzate dalla presenza di edifici di recente costruzione; relativamente ad eventuali criticità acustiche, si segnala che le suddette aree verranno ricomprese in classe acustica III, come le altre aree MT esistenti sul territorio comunale e come le circostanti aree agricole, non creando pertanto criticità.

- gli articoli 5 "*Standard urbanistici*", 30.2 "*Residenziale di completamento*" e 30.6 "*Mista di riordino e trasformazione*", al fine di incrementare la dotazione di aree adibite a funzioni pubbliche, introducono l'applicazione dell'istituto perequativo. Per ottimizzare la coerenza dei contenuti della variante, si ritiene necessario richiamare tale meccanismo anche all'art. 30.16 "*Attrezzature e servizi pubblici*", dove è statuita la disciplina delle aree a standard, ovvero degli ambiti che costituiscono potenziali aree di decollo delle capacità edificatorie. Inoltre, al fine di favorire un'efficace e concreta applicazione del meccanismo perequativo ipotizzato si ritiene opportuno illustrarne e chiarirne il funzionamento anche nell'ambito della RI;

L'art. 30.16 è stato implementato come richiesto. Il sistema perequativo non è argomento della presente Variante. Dal momento che fu introdotto nel PRGC da altro tecnico estensore del Piano, da altra Amministrazione, ed assentito dalla Regione Piemonte, non risulta opportuno chiarirne il funzionamento nella presente Relazione Illustrativa.

- l'art. 30.11 "*Agricola*" ammette un'ampia gamma di destinazioni d'uso (dall'agricolo, al terziario ai servizi) che risultano eccessivamente estensive delle possibilità di intervento e in contrasto con l'art. 25 della LR 56/77, che prevede possibili cambi di destinazione d'uso in zona agricola unicamente in presenza di cause tipizzate ed oggettive (comma 10), consentendo variazioni di destinazione d'uso in casi del tutto eccezionali, da motivare circostanziatamente e ammissibili solo in assenza di localizzazioni alternative (comma 5). Le possibilità di trasformazione ipotizzate, inoltre, potrebbero porsi in contrasto con le finalità di tutela perseguite dalla disciplina dei piani sovraordinati (PTR e PPR), volta a contrastare i processi di dispersione urbana e di consumo di suolo integro, nonché a salvaguardare il contesto agricolo e a contenere le proliferazioni insediative non connesse all'agricoltura (artt. 20 e 40 del PPR e artt. 24, 26 e 31 del PTR). In attuazione dei citati articoli del PPR, si ritiene inoltre opportuno prevedere che per le nuove costruzioni, ancorché finalizzate ad usi agricoli, sia comunque dimostrata l'impossibilità di provvedere attraverso il riutilizzo dell'esistente.
  Si invita inoltre a valutare l'opportunità di differenziare l'ambito agricolo in funzione delle sue caratteristiche, attribuendo ad alcune zone di particolare pregio, agronomico o paesaggistico, una specifica disciplina, anche in considerazione dell'eliminazione dell'area agricola di salvaguardia ambientale (AS);

La presente Variante specifica che la destinazione d'uso ammessa SER2 (servizi di interesse comune e sanitari, edifici per il culto, cimitero) è limitata ai servizi di interesse comune; amplia le possibilità unicamente per consentire la destinazione SER3 (spazi per il gioco e lo sport), mentre resta invariata la possibilità di destinare gli immobili a:

- attività di ristorazione;
- distributori di carburanti, autolavaggi e connesse attrezzature minime di ristoro e commercio per gli utenti della strada (esclusivamente in adiacenza alle strade);
- parcheggi pubblici

Pur condividendo il contributo regionale per alcune delle sopracitate destinazioni d'uso che paiono superare i limiti imposti dall'art. 25 della L.R. 56/77, è di grande interesse per l'Amministrazione Comunale poter continuare ad utilizzare le medesime possibilità fornite dal vigente PRGC. Si ripropongono pertanto le medesime destinazioni d'uso.

In attuazione del citato art. 20 del Ppr, le NTA erano state implementate con il punto "aree di elevato interese agronomico" all'art. 11bis che si sarebbe potuto implementare con il suggerimento presente nel contributo: tale prescrizione è stata tuttavia stralciata a seguito di specifica richiesta, sempre presente nel

medesimo contributo, che cita: "*Si sottolinea, infine, che alcune disposizioni del PPR riportate nell'articolo, ad esempio la disciplina per le aree di interesse agronomico o per i varchi tra aree edificate, sono in realtà rivolte allo stesso PRGC, che deve a usarle attraverso le proprie precise scelte pianificatorie, ovvero attraverso norme finalizzate ad ambiti soggetti a particolari limitazioni che in tal caso sono da individuare precisamente nella cartografia di piano, specificando gli interventi ammessi e le modalità realizzative*". Si richiede pertanto in che punto delle norme inserire la prescrizione sul riutilizzo dell'esistente.

Infine, è stata una scelta della precedente Amministrazione Comunale, ancora condivisa dall'Amministrazione attuale, quella di eliminare le aree agricole di salvaguardia ambientale in quanto troppo limitative per l'utilizzo agricolo ed in quanto non presenti sul territorio aree agricole da disciplinare in maniera differente; sono tuttavia da considerare le numerose tutele paesaggistiche introdotte con la presente Variante che si sovrappongono all'area agricola (artt. 11 e 11bis).

- la disciplina relativa all'"*annucleamento rurale (AR.1)*", contrariamente a quanto specificato nella RI a pag. 184 (rimando al comma 3 dell'art. 30.14) e a pag. 210 (rimando al comma 4 dell'art. 30.11), non è stata integrata nel testo normativo della variante.

La scheda normativa dell'annuclemento rurale AR.1 è stata riportata all'art. 3.11 – Prescrizioni particolari, delle NTA.

Con riferimento all'apparato cartografico inerente i contenuti urbanistici della variante si osserva quanto segue:

- in accordo con quanto osservato nel parere unico regionale sulla PTPP, si ritiene necessario semplificare l'allestimento e la veste grafica degli elaborati cartografici, al fine di rendere più agevole la gestione del piano da parte dell'ufficio tecnico e di non ingenerare dubbi interpretativi;

Sentito l'Ufficio Tecnico, si modificano i retini di alcuni temi. Si mantengono tuttavia in linea di massima gli stessi colori e retini già proposti al fine di assicurare continuità con il vigente PRGC cui l'Ufficio Tecnico è abituato.

- dovrà essere verificato l'aggiornamento delle basi cartografiche utilizzate per la redazione delle tavole di piano e, al fine di darne evidenza, su tutte le tavole prodotte (urbanistiche, geologiche, ...) dovranno essere indicati gli estremi di tali basi. A titolo collaborativo, si segnalano i seguenti link al Geoportale della Regione Piemonte:
  - https://geoportale.igr.piemonte.it/cms/progetti/progetto-mosaicatura-catastale, dove sono scaricabili i dati del progetto "*Mosaicatura Catastale*";
  - https://geoportale.igr.piemonte.it/cms/archivio-news/136-rilasciata-l-edizione-annuale-2024-della-bdtre-2, dove è disponibile la versione BDTRE relativa all'aggiornamento al 2024;

Tutte le tavole di Piano su base catastale sono state redatte utilizzando la base cartografica georerenziata fornita da Technical Design (fogli di mappa forniti dall'Agenzia delle Entrate, mosaicati con validazione della medesima Agenzia). Non avendo tale base catastale un "titolo" risulta possibile inserire nei cartigli unicamente la dicitura relativa all'anno di aggiornameto della base cartografica. Analogamente le tavole paesaggistiche prodotte su BDTRE riportano la dicitura dell'anno nel testalino.

- si rileva la presenza di difformità tra le voci indicate nelle legende degli elaborati di azzonamento (da Tav. P/1 a Tav. P/5) e le aree normative disciplinate nelle NTA e richiamate nella RI. Tale discrasia si manifesta sia in termini di formulazione delle diciture (es. "*area mista*" vs "*area agricola mista*", "*aree private di interesse generale*" vs "*aree e attrezzature private di interesse generale*", "*tutela visiva*" vs "*bacino di tutela visiva*"...), sia in termini di mancata corrispondenza tra cartografia e normativa (es. il "*residenziale in area impropria*", il "*produttivo in area impropria*" e l'"*agricolo in area impropria*", pur costituendo autonome aree normative, non sono individuate in cartografia; l'area di cava rappresentata in carta non è disciplinata nelle NTA; il "*produttivo di nuovo impianto*" è incluso nelle legende delle suddette tavole pur essendo oggetto di uno stralcio effettuato con precedente variante parziale, ...). Stante la necessità di portare a coerenza i contenuti degli elaborati cartografici e di quelli normativi, si suggerisce anche di corredare le voci delle legende con le relative sigle identificative e con un esplicito rimando al pertinente articolo delle NTA;

Le Tavole di Piano riportano le medesime diciture in legenda già previste sul vigente PRGC e non si ritiene opportuno modificarle in quanto non generano dubbi interpretativi (medesime legende da oltre 20 anni). All'art. 11 la denominazione "Bacino di tutela visiva" è stato invece sostituita da "tutela visiva" in quanto l'elemento è stato introdotto con la presente Variante.
Relativamente alle aree in zona impropria, si ipotizza che il vigente PRGC le abbia introdotte non come aree normative, bensì per normare singoli edifici in altre aree normative (cfr. punti "Caratteristiche dell'area"). L'Amministrazione Comunale non può essere a conoscenza di tutti gli edifici in area impropria (si pensi ad esempio alla numerosità di quelli residenziali in area agricola); pertanto non si è in grado di cartografare le sopracitate aree, ma si ritiene utile mantenere la specifica normativa al fine di consentire all'Ufficio Tecnico di valutare caso per caso la legittimità delle destinazioni d'uso degli immobili e, di conseguenza, l'applicabilità degli interventi edilizi proposti.
Relativamente all'area di cava, si relaziona che essa è stata introdotta con Variante ai sensi dell'art.17bis, comma 15bis, della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 35 del 17/09/2019 che non conteneva tra gli elaborati modifiche alle NTA; inoltre non si ritiene opportuno normare un'area di cava per la quale il PRGC non ha competenza.
Il produttivo di nuovo impianto è stato rimosso dalle legende.

- le legende delle tavole di azzonamento (da Tav.P/1 a Tav. P/5) includono voci distinte rappresentate con il medesimo retino ("*servizi*" e "*standard pubblici esistenti*"; "*aree private di interesse generale*" e "*standard privati esistenti*");

Facendo riferimento anche ad altro punto del contributo, i servizi e le relative legende sono stati completamente rivisti; si conferma che il vigente PRGC individua in legenda le aree private di interesse generale e gli standard privati esistenti con il medesimo retino ed entrambe si riferiscono alle aree AP. A seguito del contributo si unificano tutte sotto la dicitura "aree private di interesse generale".

- la sezione "*Vincoli*" della legenda delle tavole di azzonamento (da Tav.P/1 a Tav. P/5) attribuisce natura vincolistica a componenti del territorio che non sono riconosciute come tali a norma di legge (es. strade in progetto, perimetri SUE, tutela visiva, area di pregio paesaggistico - altopiano di Pralormo, addensamento commerciale storico rilevante di tipo A1 riconosciuto, SIC, viabilità pedonale storica). Deve pertanto essere rivalutata l'articolazione complessiva della legenda distinguendo, ad esempio, i vincoli infrastrutturali e sanitari (fascia di rispetto stradale, da depuratore, da pozzi di captazione, cimiteriale, ...), quelli culturali e paesaggistici (beni culturali, beni paesaggistici che includono tutti quelli individuati nella Tav. Q/1), gli istituti di tutela ambientale (SIC, ...), le componenti per la fruizione del territorio (viabilità pedonale storica, piste ciclabili, ...) e le modalità di attuazione del PRGC (perimetri SUE). Si rimanda a tal riguardo ai fascicoli 1 "*Le componenti normalizzate*" e 2 "*Elaborati di consegna*" del progetto Urbanistica Senza Carta - USC (DGR. n. 1-2681 del 29.12.2020) che forniscono un'esauriente descrizione dei vincoli da riportare sullo strumento urbanistico;

Non trattandosi di nuovo PRGC, ma di Variante, non si ritiene opportuno rimettere in discussione tutta

l'impostazione delle legende al fine di non creare disagio all'Ufficio Tecnico ed agli utilizzatori del Piano. Ci si limita pertanto a sostituire la dicitura "Vincoli" con "Vincoli, tutele e altre individuazioni" al fine di prevenire eventuali fraintendimenti.

- la voce "*vincolo art. 142 D.Lgs. 42/2004*" delle tavole di azzonamento risulta generica e necessita di essere precisata, specificando a quale tipologia di bene paesaggistico si fa riferimento;

La voce è stata sostituita con "Vincolo art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs. 42/2004"

- il titolo delle tavole P/2 e P/3 "*Aree urbanizzate del concentrico*" (taglio sud e nord) non risulta pertinente ai contenuti rappresentati in quanto i due elaborati complessivamente attengono alla totalità del territorio comunale e non limitano l'analisi alla sola parte urbanizzata;

Si mantiene il titolo delle tavole vigenti per non generare confusione.

- le tavole P/2, P/3, P/4 e P/5 riportano la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica sull'azzonamento di piano. Al fine di favorire la consultazione della documentazione della variante e di consentire una più agevole lettura delle sue indicazioni cartografiche, si ritiene opportuno redigere due differenti tipologie di elaborati, distinguendo la tavola con gli sviluppi del PRGC da quella con la sovrapposizione della Carta di Sintesi. Tale scelta operativa risulta coerente con lo standard regionale per la redazione di strumenti di piano "normalizzati", definito dal progetto Urbanistica Senza Carta. Si richiamano, a tal riguardo, le indicazioni e le specifiche illustrate nel fascicolo 2 *"Elaborati di consegna"*;

Si ritiene inutile separare le tavole in quanto la rappresentazione della carta di sintesi con colori pieni al di sotto delle aree normative permette un'immediata lettura. A differenza di quanto riportato nel contributo, si puntualizza inoltre che USC, le cui specifiche non sono obiettivo della presente Variante, prevede di rappresentare la carta di sintesi in tutte le tavole di azzonamento (cfr. pag. 69 di 76 del citato fascicolo)

- la tavola P/6 "*Nucleo antico*" presenta alcune incongruenze nell'attribuzione dei retini relativi al tipo di intervento ammesso, in quanto:
  - si rilevano edifici non contraddistinti da alcun retino e, viceversa, retini che non sembrerebbero insistere su alcun fabbricato;
  - la torre piezometrica è connotata dal retino relativo al "*Restauro e risanamento conservativo*", in contraddizione con quanto indicato nell'art. 11 delle NTA, dove viene identificata quale elemento di criticità puntuale da rimuovere o quanto meno da mitigare;

La rielaborazione proposta con la Tavola P/6 è stata meglio dettagliata al par. 3.11 della presente relazione alla luce di quanto espresso nei contributi. Eventuali discrepanze nei retini dipendono da edifici non correttamente accatastati rispetto allo stato di fatto.

- la tavola P/7 "*Planimetria sintetica del Piano*" necessita di essere integrata, al minimo, con la rappresentazione dell'impianto stradale e del reticolo idrografico. E' presente inoltre un ambito non campito, privo di identificazione cartografica;

È stata inserita come base cartografica la BDTRE 1:50.000 aggiornata al 2025. L'ambito non campito si riferisce al lago della Spina: non ha retino come tutti gli specchi d'acqua in Piemonte.

- la tavola P/9 "*Individuazione ambiti di variante*", finalizzata a consentire una lettura d'insieme degli interventi del nuovo strumento urbanistico, presenta numerose sovrapposizioni di difficile interpretazione, dovute alla scelta di adottare un' unica simbologia (perimetro rosso utilizzato per tutti gli ambiti in previsione);

La Tavola P/9 presenta limitate sovrapposizioni e, data l'esiguità delle informazioni che riporta, pare veramente chiarissima.

- gli estratti cartografici inseriti nelle schede illustrative del capitolo 3 della RI presentano alcune difformità rispetto sia alle tavole da cui sono desunte, sia alle perimetrazioni indicate su foto aerea (es. RC.7, RC.8, MT.8.2, AP.7, ...).

Gli estratti cartografici sono stati verificati e sostituiti.

Con riferimento all'apparato cartografico inerente l'adeguamento al PPR si osserva quanto segue:
Elaborato Q/1 "*Tavola Beni paesaggistici*":
- come indicato in fase di istruttoria sulla PTPP, si chiede di rappresentare sulla Tavola dei beni l'impronta del lago a partire dalla quale sono state calcolate le fasce di tutela paesaggistica;

L'impronta del lago è già rappresentata sulla Tavola Q/1 con lo stesso tratteggio azzurro della fascia di tutela che genera.

- per tutti i beni della Tavola si invita inoltre a replicare la simbologia e la legenda riportate sulla Tavola P2 del PPR, al fine di garantire le corrette denominazioni e gli esatti riferimenti normativi.

Le simbologie sono identiche e quelle del file .qgz scaricabile dal Geoportale. Le denominazioni in legenda proposte dalla Tavola P2 del Ppr paiono invece troppo lunghe e discorsive per un Piano Regolatore e pertanto non si propone alcuna modifica.

Elaborato Q/2 "*Tavola Componenti paesaggistiche*":
- si segnala che per la corretta individuazione delle *aree di elevato interesse agronomico* ai sensi dell'art. 20 delle NdA del PPR occorre sottrarre dai suoli di prima e seconda classe di capacità d'uso le sole morfologie insediative dalla 1 alla 9, mantenendo invece l'aggettivazione rispetto ai *Sistemi di nuclei rurali* (m.i. 11) che, pur se edificati, sono spesso intervallati o circondati da terreni liberi, mantenendo una connotazione prevalentemente agricola, e sono normati dall'art. 40 delle NdA del PPR.

Si ripristinano le aree di elevato interesse agronomico sulle m.i. 11.

Elaborato Q/4 "*Tavola di raffronto*":
- la Tavola Q/4, adottata con DGC n. 26 del 15 aprile 2024, non risulta tra gli elaborati trasmessi e non è quindi stato possibile verificarne la corretta impostazione. Rispetto al riscontro fornito alle osservazioni sulla PTPP e con particolare riguardo alle aree MT - che il Comune dichiara di non aver inserito in quanto la parte libera e "*da attuare*" è ricompresa nel retino delle aree residenziali - oltre alle perplessità già espresse rispetto all'art. 30.6 delle NTA, si segnala che occorre rappresentare sulla Tavola di raffronto tutte le aree soggette a consistenti trasformazioni, pur se già edificate, quali quelle soggette a rigenerazione urbana cui la dicitura "*di riordino e trasformazione*" induce a pensare. La necessità di una verifica di conformità rispetto alle disposizioni del PPR dipende dall'entità e dalla natura delle trasformazioni previste per il tessuto edificato esistente, che pertanto si chiede di descrivere nella relazione illustrativa;

La Tavola riporta tutte le previsioni (vigenti non ancora attuate e di nuova previsione con la presente Variante). Le aree MT già edificate non vengono rappresentate in quanto un eventuale stralcio e riconduzione alla destinazione agricola renderebbe illegittime le distinazioni d'uso di molti immobili; la dicitura "di riordino e trasformazione" è un retaggio del PRGC vigente e non deve intendersi come rigenerazione urbana. Per tali aree non si prevedono trasformazioni in grado di impattare sul territorio.

- rispetto alla Tavola P/10, anch'essa intitolata "*Tavola di raffronto*", al fine di non generare confusione tra i due elaborati, si suggerisce l'opportunità di denominare diversamente quest'ultima, esplicitandone la funzione di confronto tra il PRGC vigente e le previsioni della variante.

La Tavola P/10 viene ridenominata "Tavola di confronto PRGC vigente e variante"

Si ricorda infine che le Tavole prodotte per l'adeguamento al Ppr, denominate Q/1, Q/2, Q/3 e Q/4, costituiscono elaborati del PRGC ai sensi dell'articolo 14, comma 3, lettera 0/A della LR 56/1977 e, limitatamente ai rapporti con il PPR, esauriscono "*l'illustrazione del rapporto tra le previsioni del piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II*" della citata LR 56/1977.

La Tavola P/8 viene depurata dalla rappresentazione del Ppr

Rispetto all'elaborazione dei dati vettoriali collegati alla cartografia prodotta per l'adeguamento al PPR si segnala quanto segue:

- occorre verificare che i dati vettoriali trasmessi siano esclusivamente quelli utilizzati per la redazione delle tavole ed esattamente corrispondenti a questi ultimi: si segnala, a mero titolo di esempio, che la delimitazione contenuta nello shapefile *Lettera_g_foreste_boschi_Pralormo*, consegnato nella cartella Tavola "*Tavola P2 proposta adeguamento*", non coincide con quella della CTF 2016, che invece parrebbe essere stata correttamente rappresentata sulla Tavola pdf; si segnala inoltre che è stato trasmesso nella stessa cartella il dato puntuale riferito alla presenza di usi civici, che invece il Comune ha dichiarato, in seguito a ricerche, non essere presenti nel territorio comunale;

È stato eliminato lo shape vuoto degli usi civici e sostituito quello denominato Lettera_g_foreste_boschi_Pralormo, erroneamente trasmesso in precedenza in quanto la tavola Q/1 faceva riferimento allo shape carta_forestale_agg2016_Pralormo contenuto nella cartella Tavola P4 proposta adeguamento.

- occorre inoltre verificare che i database associati ai dati vettoriali siano completamente e correttamente compilati, in maniera direttamente riconducibile alle informazioni presenti sugli elaborati cartacei: si segnala a titolo di esempio che il campo "*numero*" dello shapefile *Aree normative da attuare-in progetto* della cartella "*GIS file adeguamento PPR PTPD*" risulta solo parzialmente compilato e con codici numerici differenti dai codici delle aree normative utilizzati nella Tavola di progetto, non consentendone un'agevole identificazione.

Lo shapefile è stato controllato e compilato nel campo "numero" per tutte le aree che hanno attinenza ad un determinato paragrafo della relazione illustrativa. Tale campo è stato infatti creato per uso interno e non riporta la sigla dell'area normativa, bensì il paragrafo della relazione illustrativa.

Con riferimento alla documentazione testuale prodotta, si segnala la presenza di refusi di diversa natura che necessitano di essere rettificati (es. nell'ambito della RI: qualificazione della variante in oggetto quale variante strutturale; mancato raccordo tra la numerazione delle immagini e i relativi rimandi nel testo; richiamo al Piano Territoriale Regionale in luogo del PTC2; rimando a un allegato della RI relativo alle osservazioni pervenute sul PP non predisposto; citazione del regolamento di attuazione del PPR (DPGR n. 4/R del 22.03.2019) quale "*regolamento regionale in fase di approvazione*"; indicazioni discordanti in merito all'iter di redazione dell'adeguamento ai criteri commerciali di cui al D.Lgs. 114/98 - pagg. 1, 125, 180, 186, 204; ...).

I refusi segnalati sono stati corretti ove trovati. Il regolamento di attuazione del Ppr era in fase di approvazione al momento della stesura dell'elaborato originario, tuttavia è stato aggiornato il riferimento. Relativamente all'iter dell'adeguamento ai criteri commerciali, l'apparente discordanza deriva dal fatto che molte controdeduzioni ai contributi sulla proposta tecnica del progetto preliminare o ai contenuti dei verbali delle sedute della prima conferenza di copianificazione e valutazione sono state effettuate prima

dell'adeguamento ai criteri commericali. Tali controdeduzioni non sono state oggetto di rielaborazione ed eventuale correzione, cosa che invece è stata effettuata in sede di rielaborazione del progetto preliminare 2025.

13 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE

Ai sensi del comma 8, art. 15 della L.R. 56/77, il progetto preliminare ha i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 56/77; esso contiene, altresì, gli elaborati di cui al comma 2, art. 15 della L.R. 56/77, nonché, ove necessario, il rapporto ambientale e la relativa sintesi non tecnica.

Pertanto gli elaborati costituenti il progetto preliminare sono i seguenti:

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto ambientale
Rapporto ambientale – Sintesi non tecnica
Piano di monitoraggio

ELABORATI URBANISTICI

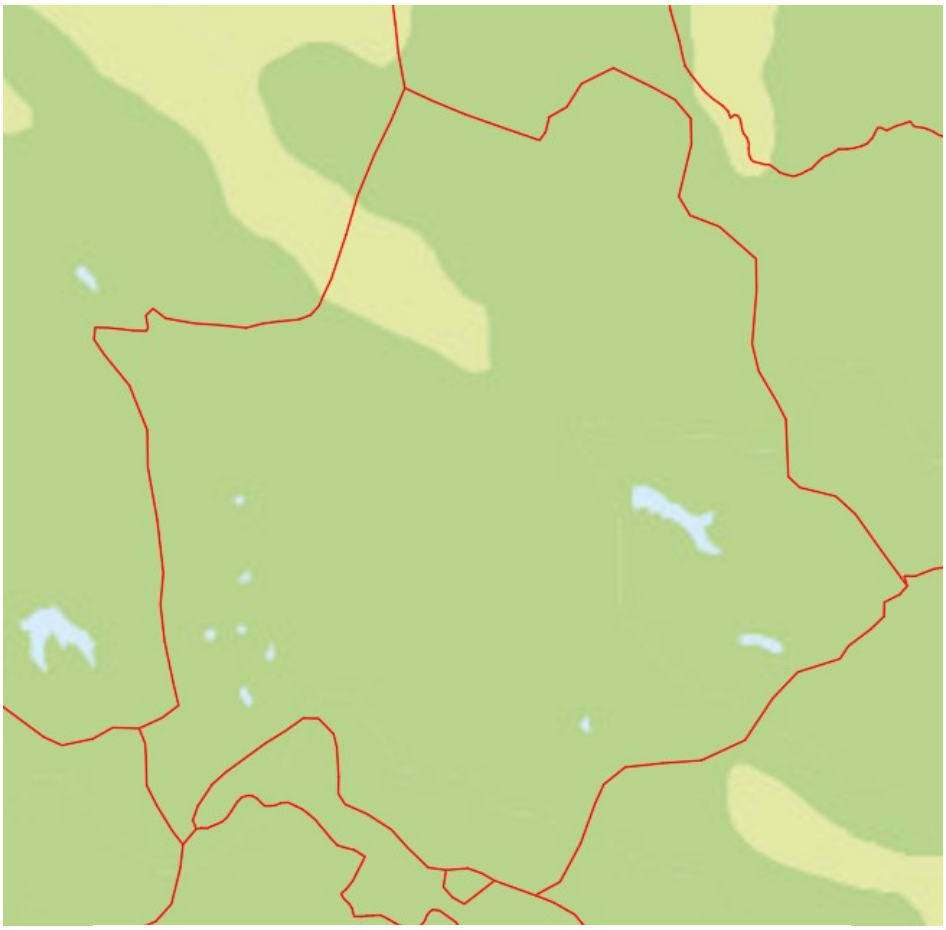
Relazione illustrativa
Norme di attuazione
Verifica di compatibilità con la classificazione acustica
Scheda quantitativa dei dati urbani

Tavola P/1: Assetto generale del Piano	scala 1/10000
Tavola P/2: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 5000
Tavola P/3: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 5000
Tavola P/4: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 2000
Tavole P/5: Aree urbanizzate del concentrico	scala 1/ 2000
Tavola P/6: Nucleo antico	scala 1/ 1000
Tavola P/7: Planimetria sintetica del Piano	scala 1/25000
Tavola P/8: Rapporto tra previsioni del Piano e strumenti di pianificazione di cui al titolo II L.R. 56/77 s.m.i.	scala 1/20000
Tavola P/9: Individuazione ambiti di variante	scala 1/10000
Tavola P/10: Tavola di confronto PRGC vigente e variante	scala 1/10000
Tavola P/11: Perimetrazione centri e nuclei abitati	scala 1/10000 - 1/2000
Tavola Q/1: Tavola dei beni paesaggistici	scala 1/10000
Tavola Q/2: Tavola delle componenti paesaggistiche	scala 1/10000
Tavola Q/3: Tavola della sensibilità visiva	scala 1/10000
Tavola Q/4: Tavola di raffronto	scala 1/10000

ELABORATI GEOLOGICI

Relazione geologica-geomorfologica
Dichiarazione/certificazione quadro del dissesto
Relazione geologico-tecnica della variante generale
Tavola 1 – stralcio carta geologico-geomorfologica
Tavola 2 – stralcio carta idrogeologica e litotecnica
Tavola 4 – stralcio carta di sintesi

ALLEGATO 1
CARTA DELLA CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI

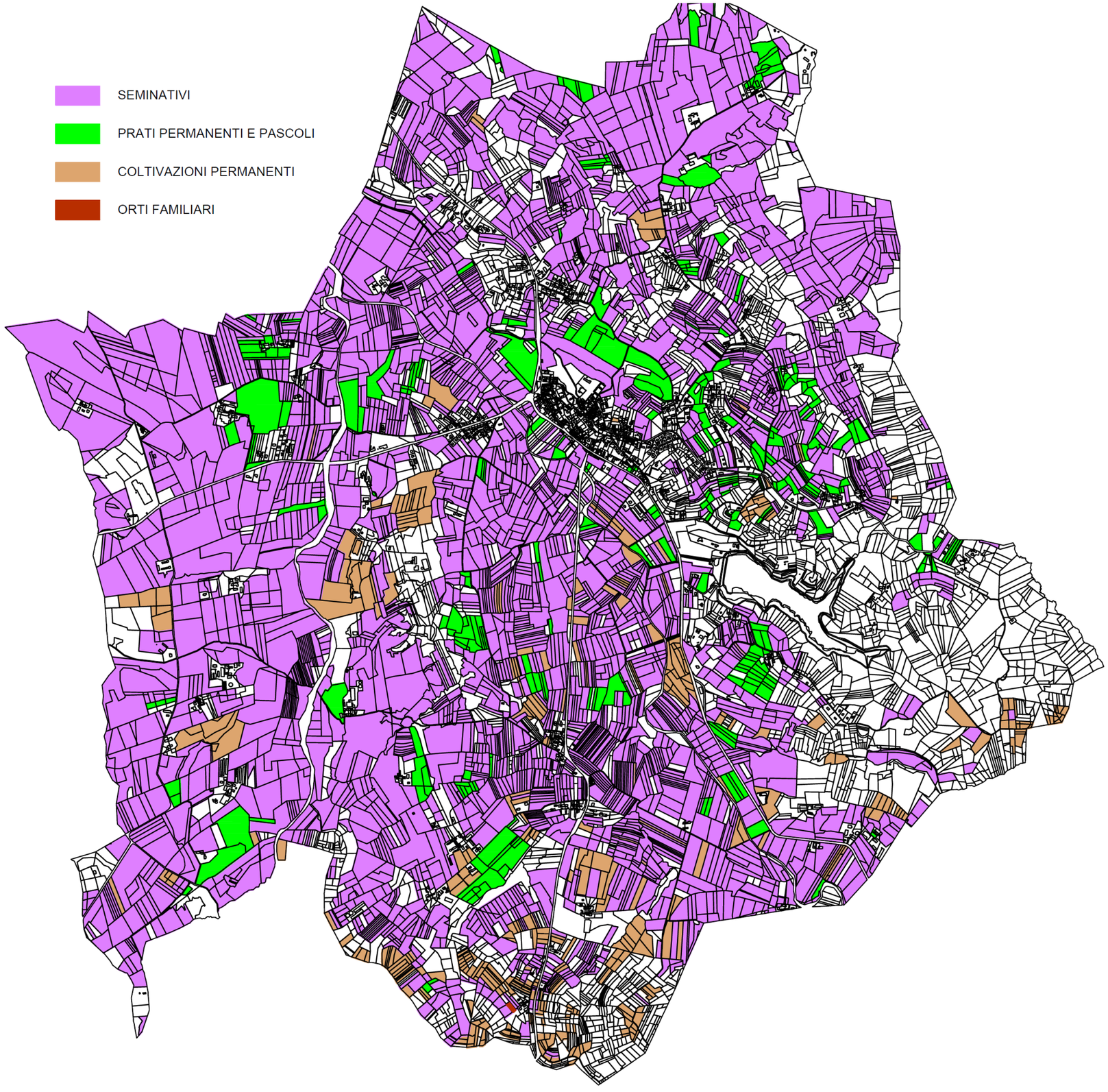


CLASSE

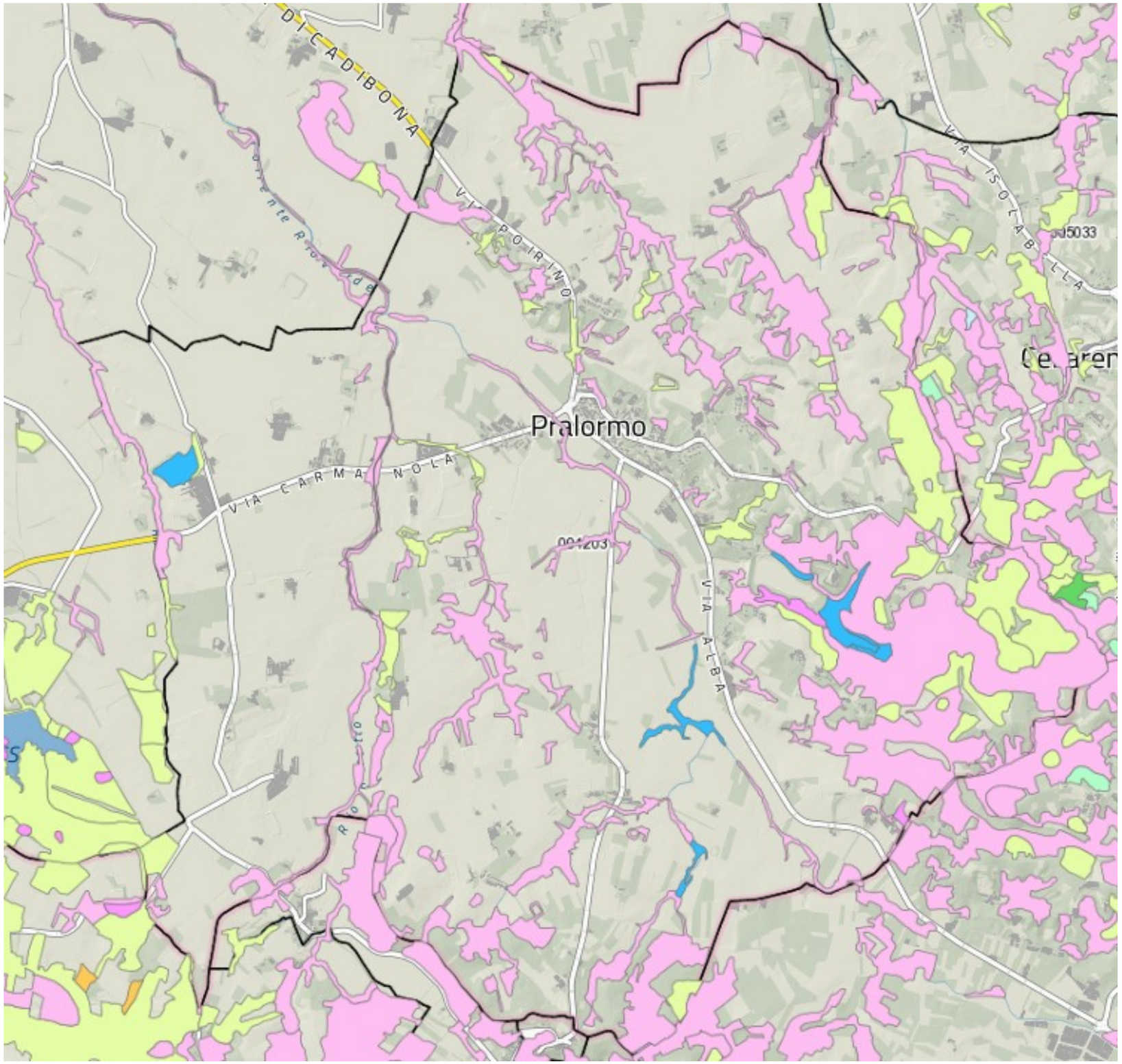
1	**Prima** - Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie.
2	**Seconda** - Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie.
3	**Terza** - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie.
4	**Quarta** - Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche.
5	**Quinta** - Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario.
6	**Sesta** - Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco.
7	**Settima** - Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione.
8	**Ottava** - Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo.

Come risulta dalla carta sopra riportata, la quasi totalità del territorio comunale è ricompresa nella Classe 3 di capacità d'uso (suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie); una limitata porzione del territorio nella zona nord-ovest, lungo il Rio Verde, è ricompresa nella Classe 2 di capacità d'uso (suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie); infine il lago della Spina e le principali peschiere sono ricomprese nella Classe 5.

ALLEGATO 2
CARTA D'USO DEI SUOLI A FINI AGRICOLI


SEMINATIVI
PRATI PERMANENTI E PASCOLI
COLTIVAZIONI PERMANENTI
ORTI FAMILIARI

ALLEGATO 3
CARTA D'USO DEI SUOLI A FINI FORESTALI



- Abetine
- Acero-tiglio-frassineti
- Alneti planiziali e montani
- Arbusteti planiziali, collinari, montani
- Arbusteti subalpini
- Boscaglie pioniere e d'invasione
- Castagneti
- Cerrete
- Faggete
- Saliceti e pioppeti ripari
- Lariceti e cembrete
- Orno-ostrieti
- Peccete
- Pinete di Pino marittimo
- Pinete di Pino silvestre
- Pinete di pino montano
- Querceti di rovere
- Querceti di roverella
- Querco-carpineti
- Robinieti
- Rimboschimenti