

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 27/13739/2012

OGGETTO: COMUNE DI CASTELLAMONTE - PROGETTO PRELIMINARE TERZA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. E DI ADEGUAMENTO AL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - D.C.C. N. 66 DEL 12/12/2011 - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il Progetto Preliminare della Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale, adottato dal Comune di Castellamonte, ai sensi del comma 3 dell'articolo 15 L.R. n. 56/77, con deliberazione C.C. n. 66 del 12 dicembre 2011, trasmesso alla Provincia in data 2 febbraio 2012 e successivamente integrato con la trasmissione degli elaborati geologici in data 15 febbraio 2012, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento;

(Prat. n. 003/2012)

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare della Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 66 del 12 dicembre 2011 di adozione e dagli elaborati tecnici ad essa allegati;

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare della Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata e con i relativi allegati tecnici, si prefissa i seguenti obiettivi, in continuità con il P.R.G.C. vigente e con le proposte avanzate da una precedente elaborazione di un Progetto Preliminare di Piano, non pervenuta all'approvazione:

- **Centro Storico**, individuato ai sensi dell'articolo 24 L.R. 56/77, il Progetto esplicita un'azione di tutela mediante l'adozione di prescrizioni normative volte a promuovere il recupero delle caratteristiche edilizie e ambientali in alcune parti dell'edificato attraverso il ripristino e l'adozione di elementi edilizi tipici delle tradizioni insediative locali; dotando il Centro Storico di adeguate aree per servizi, garantendo una maggiore fruizione degli spazi pubblici anche con la realizzazione e valorizzazione di percorsi pedonali. L'apparato normativo prevede prescrizioni puntuali, applicabili ad ogni singolo fabbricato esistente, di facile gestione sia per gli operatori che per l'Amministrazione Pubblica. In analogia sono stati perimetrati i Centri Storici delle frazioni e dei nuclei rurali;
- **aree residenziali a capacità insediativa esaurita "RE"**, il Progetto Preliminare ne ridefinisce le perimetrazioni, riclassificando vasti ambiti liberi come aree *residenziali di completamento "RC"*. Le aree in oggetto sono caratterizzate da una consistenza di volumetrie esistenti, pur prevedendo un adeguamento funzionale degli edifici, anche attraverso il loro ampliamento nel rispetto della concentrazione edilizia di zona. Tali ampliamenti potranno attuarsi a saturazione delle densità

edilizie non utilizzate, al fine di contenere gli sviluppi periurbani e limitare l'occupazione di suolo agricolo. In tali aree la Variante di Piano, prevedendo aumenti di SIp come adeguamenti igienico funzionali, non prevede significativi aumenti di carico antropico;

- **aree residenziali di riordino ed integrazione "RI"**, quali ambiti edificati in modo non intensivo e con requisiti talvolta di pregio, caratterizzati da aree residuali ancora libere. Taluni necessitano di un riordino complessivo dovuto ad ampliamenti disorganizzati o superreattivi;
- **aree residenziali di completamento "RC"**, sono state perimetrare comprendendo in esse molti degli spazi liberi classificati nel Piano Vigente come aree "RE"; sulla base delle nuove superfici fondiariae, è stato rielaborato il computo delle SIp e del carico insediativo previsto. L'utilizzazione edificatoria di tali aree, in quanto riconosciute soprattutto in ambiti urbanizzati, non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune. Sulla base delle superfici fondiariae rilevate e degli indici applicati dalla Variante di Piano, si è calcolato il massimo della capacità insediabile, pari a **616 abitanti**;
- **aree residenziali di nuovo impianto "RN"**, la localizzazione e il dimensionamento delle aree residenziali di nuovo impianto è stata rivista, creando nuovi ambiti d'espansione del tessuto edilizio; sulla base delle superfici territoriali è stato poi elaborato il computo delle superfici e del carico insediativo previsto, pari a **1.404 abitanti**;
- **aree residenziali per social housing**, sono state riproposte le aree presenti nel PEEP vigente, riproponendo i lotti liberi e confermando l'area in espansione aderente a quelle esistenti; la previsione di abitanti insediabili è pari a 403 unità;
- **aree di trasformazione urbanistica "TU"**, sono aree edificate da edifici produttivi dismessi o con attività produttive artigianali ancora in atto. Tali aree sono una frattura nel tessuto urbano e spesso sono in contrasto con le funzioni residenziali limitrofe. Gli interventi proposti mirano al recupero delle peculiarità architettoniche del patrimonio antropologico, qualora esistenti o attraverso la demolizione degli edifici esistenti oppure di nuovo impianto, purché i nuovi interventi si articolino funzionalmente e spazialmente con il costruito esistente. A ciascuna area sono stati attribuiti indici definiti da un mix funzionale, in prevalenza residenziale, con la possibilità di realizzare superfici per il terziario e per il commercio al dettaglio (+ 254 abitanti);
- **aree collinari**, poste sulle pendici della collina, in parte edificate a bassa densità fondiaria; si riconoscono ville di pregio in ambiti a parco ed edificazioni residenziali di origine agricola a tutt'oggi utilizzate da utenti non più imprenditori agricoli. Significativa è la parcellizzazione dei lotti. In tali aree non sono previsti nuovi carichi antropici;
- **lotti collinari di completamento "LCC"**, sono stati perimetrati all'interno delle aree collinari, posti sulle pendici della collina e dotati di accessibilità veicolare esistente. L'utilizzo edificatorio previsto dalla Variante di Piano è a bassa densità fondiaria, a carattere esclusivamente residenziale. Il piano pone attenzione nell'incentivare e conservare gli aspetti paesistico-ambientali ed ecologici degli interventi (+ **30 abitanti**); - **tale previsione risulta essere incompatibile con il dettato delle Previsioni che esigono attuazione di cui al comma 3, articolo 21 delle Nda del PTC2;**
- **aree per attività terziarie e commerciali esistenti**, sono aree che il Piano ha riconosciuto, confermando le destinazioni d'uso in atto con possibilità di ampliamenti in applicazione dei nuovi indici previsti dalla Variante di Piano;
- **aree per attività terziarie e commerciali di nuova formazione**, costituite da superfici libere o in riconversione urbanistica, occupate da edifici ex industriali, talvolta con destinazione commerciale in atto scarsamente edificate, destinate alla localizzazioni delle attività commerciali di tipo L2. In tali aree è possibile la localizzazione di attività terziarie commerciali, terziarie alberghiere e direzionali;

- **insediamenti produttivi esistenti di riordino “RP”**, sono state riconosciute le aree degli insediamenti produttivi esistenti, definiti di “riordino”, alle quali si sono attribuiti nuovi indici edificatori;
- **insediamenti produttivi esistenti in aree improprie interne al tessuto abitato** del concentrico, sono state perimetrare aree classificate come “*insediamenti produttivi in aree improprie*”; a tutt’oggi non sono presenti attività di disturbo con le residenze limitrofe e sono consolidate le eventuali edificazioni a fini produttivi. Per favorire la ricollocazione dell’attività produttiva di tali aree è stata data la possibilità, attraverso mezzi convenzionati e strumenti perequativi, di riconvertire le destinazioni d’uso in residenziale e terziario ed in subordine, rispetto ad un potenziale mantenimento dell’attività in ambito improprio, di concedere una limitata espansione edificatoria solo per adeguamenti igienico - funzionali;
- **aree produttive di nuovo impianto, “IN”** sono le aree libere destinate all’edificazione o all’uso dei suoli a fini produttivi; esse si dividono in aree già con vocazione produttiva nella II^a Variante di Piano ed aree in ampliamento, dove troveranno collocazione nuove attività produttive nel territorio di Castellamonte. Nello specifico sono stati perimetrati come tali:
 - i lotti liberi, interni agli strumenti urbanistici in via di completamento, dove sono stati realizzati la totalità dei servizi e delle infrastrutture viarie (IN4 e 5 del PIP comunale ed aree IN 6, 7, 8, 9, 10, 11 del PIP intercomunale);
 - l’area “*IN 12*”, nel Piano Vigente a destinazione *servizi*, alla quale è stato attribuita capacità edificatoria. I servizi in sottrazione allo Strumento Urbanistico, sono stati previsti in fregio alla Viabilità Pubblica mantenendo inalterato il loro bilancio complessivo. Inoltre è stata modificata la destinazione d’uso di aree interne a tale SUE da produttiva a commerciale “L2”, obbligando a reperire, i servizi propedeutici alle future attività, direttamente all’interno delle stesse;
 - i suoli in ampliamento a complessi produttivi esistenti, funzionali ed organici a questi, indispensabili al miglioramento delle attività economiche esistenti (IN 14, IN ...);
 - aree di nuovo impianto, finalizzato all’insediamento produttivo di nuove aziende, (IN 1 ed IN 2, quest’ultimi, in parte già a destinazione produttiva nella II^a Variante di Piano);
 - aree di nuovo impianto IN 16 e 17, i cui suoli sono indispensabili alle attività produttive esistenti ma, nelle quali non si contempla la realizzazione di edifici, volumetrie o superfici coperte;
- **aree agricole normali**, utilizzate ai fini agricoli, con la presenza diffusa di edifici principalmente destinati all’attività rurale. In tali aree è possibile l’edificazione di edifici a carattere rurale per l’impianto di nuove attività agricole o per l’ampliamento di quelle esistenti;
- **aree agricole di salvaguardia**, zone libere destinate all’attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. In tali aree viene perseguita la salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali;
- **aree di tutela de ll’ambiente ripariale**, costituite dagli spondali del torrente Orco e individuati quale unità ambientali con caratteristiche di pregio, in cui gli aspetti morfologici e vegetazionali del paesaggio sono fortemente connotati dalla presenza del corso d’acqua. Il perimetro di tali aree è pressoché coincidente con le fasce A e B del PAI a Nord del tratto viario pedemontano; si discostano, a Sud di quest’ultima, per la presenza di insediamenti agricoli particolarmente attivi ed il campo volo. Le fasce del PAI occupano ampi suoli e si discostano notevolmente dagli argini del torrente Orco. Pertanto al fine di non produrre svantaggi alle attività esistenti, la scelta de Piano è di non far corrispondere del tutto l’area di tutela con tali fasce. In tali aree è perseguita la rigorosa tutela dell’ambiente e del paesaggio, con divieto alla nuova edificazione.

- **aree per servizi a carattere privato**, è posta a Sud del Concentrico, all'imbocco della "nuova spina", realizzata sul vecchio sedime ferroviario; la conversione dell'utilizzo dei suoli è volta a soddisfare esigenze di servizi privati sia a livello locale che urbano, attraverso un mix funzionale di usi: turistico-ricettivo, terziario, commerciale per esercizi di vicinato, ricreativo, socio assistenziale e di servizio pubblico. Gli interventi dovranno, al fine di garantire un'adeguata qualità ambientale, dotarsi di un minimo di aree a verde privato; gli interventi edificatori, quali interventi localizzati in prossimità della "porta" del concentrico, dovranno garantire un elevato standard qualitativo, sia sotto il profilo ambientale che architettonico;
- **aree per servizi privati di tipo socio assistenziale**, è presente una struttura di tipo ospedaliero e socio assistenziale, il Piano conferma le destinazioni in atto con possibilità di adeguamenti e/o ampliamenti;
- **aree per servizi pubblici**, edificate o libere, in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77;
- **aree per infrastrutture tecnologiche**, occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, depuratori, acquedotti);
- **aree a verde privato**, aree libere volte a riqualificare ambiti urbani e talvolta costituire una fascia cuscinetto tra tessuti edificati con funzioni ed attività differenti o con aree libere;
- **area Campo Volo**, area esistente di pubblico interesse, destinata all'atterraggio ed al decollo di aeromobili e dotata di attrezzature di ausilio all'attività. Le funzioni dell'area sono relative alla protezione civile e all'attività sportiva. La variante di Piano conferma le destinazioni in atto con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime ad esclusivo servizio dell'attività aeroportuale di soccorso, protezione civile e sportiva;
- **area Campo Golf**, area occupata dal campo e dagli ambiti in ampliamento. Questi ultimi interessano una vasta area non antropizzata, con la presenza di un ampio bacino palustre. Tali aree, sono individuate come "Aree protette e Siti della Rete Natura 2000". La variante di Piano conferma le destinazioni in atto dei suoli destinati alla pratica del golf, con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime, previa la massima tutela dei suoli da trasformarsi;
- **viabilità**, il Piano riporta numerose modifiche finalizzate a risolvere alcuni nodi potenzialmente pericolosi e a fluidificare il traffico, anche pesante;

Con l'adozione della Variante Generale il Comune si dota altresì dei seguenti Piani, al fine di adempiere al dettato delle vigenti normative in materia:

- Commercio in sede fissa;
- Acustico;
- Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

La Variante propone il potenziamento della capacità insediativa per complessivi 2.927 abitanti, raggiungendo una capacità insediativa residenziale teorica pari a 13.525 abitanti a fronte della C.I.R.T. di 12.638 abitanti del vigente P.R.G.C., generando una previsione di abitanti in progetto pari al 23% (*residenti*) e del 16% (*abitanti teorici*) prendendo in riferimento, come da indicazioni del PTC2 le sole aree di nuovo impianto o di completamento; **tale previsione risulta essere incompatibile con il dettato delle Previsioni che esigono attuazione comma 7, articolo 21 delle NdA e comma 4 dell'articolo 22 del PTC2;**

preso atto che ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 la Variante in questione è **assoggettata** alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

dato atto che il Comune di Castellamonte ha provveduto, successivamente all'adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C. a convocare la Conferenza dei Servizi, ai sensi L. 241/1990 e s.m.i. finalizzata all'individuazione delle aree dense, di transizione e libere, come previsto dal comma 2, articolo 15 del PTC2;

informati i Servizi e le Aree interessate;

visti i pareri dei seguenti Servizi:

- Grandi Infrastrutture Viabilità, del 09/02/2012;
- Pianificazione Trasporti, del 16/02/2012;
- Servizio Esercizio Viabilità, del 27/02/2012;

sentito il Servizio Difesa del Suolo e Attività Estrattiva in data 27/02/2012;

consultato il Servizio Programmazione Viabilità in data 28/03/2012;

visto il parere del Servizio Valutazione Impatto Ambientale, prot. 284104/LB6 del 04/04/2012, il quale raccoglie le osservazioni della Provincia, sul "Rapporto Ambientale" con riferimento alle competenze in materia, come previsto dalle procedure di VAS (D.Lgs. 152/2006 e smi), in qualità di "Soggetto con Competenze Ambientali";

visti:

- il 6° comma dell'articolo 15 L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, il quale consente alle Province la facoltà di formulare osservazioni sui Piani regolatori e loro Varianti;
- gli articoli 19 e 20 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale prot n. 294297 del 26/10/2004, relativa alle modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali, e loro varianti;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 ed in particolare le disposizioni delle Norme di Attuazione immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; comma 5, articolo 26 *Settore agroforestale*; commi 1 e 3, articolo 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; comma 2, articolo 50 *Difesa del suolo*;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'articolo 5 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

visti gli articoli 41 e 44 dello Statuto;

DETERMINA

1. **di formulare**, ai sensi del comma 6 dell'articolo 15, L.R. n. 56/77, in merito al Progetto Preliminare della Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale, adottato dal Comune di Castellamonte, ai sensi del comma 3 dell'articolo 15 L.R. n. 56/77, con deliberazione C.C. n. 66 del 12 dicembre 2011, le seguenti osservazioni:

a) con riferimento agli elementi di incompatibilità descritti nella deliberazione G.P. n. 312-12535/2012 del 17 aprile 2012, ai fini di rientrare nei parametri previsti dal PTC2, si suggerisce all'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di limitare l'estensione di alcune aree residenziali; a tal proposito, di seguito, si richiama il contenuto dell'articolo 15 delle Norme di Attuazione del PTC2:

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 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;

f) disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione. preservati i terreni ricadenti in I e II Classe di Capacità d'Uso dei Suoli; sarà contrastata l'edificazione in terreni di eccellente e buona fertilità e ad alta vocazione agricola, ad eccezione di dimostrate esigenze di tipo ambientale, viabilistico, economico, sociale che perseguano l'interesse collettivo quando manchino possibilità localizzative alternative.

Si evidenzia, altresì, ricadendo Castellamonte in un Ambito di Diffusione Urbana, il contenuto dell'articolo 22 delle Norme di Attuazione del PTC2:

Art. 22 Gli ambiti di diffusione urbana.

1. **(Prescrizioni che esigono attuazione)** Il PTC2 individua alla tavola n. 2.1 i Comuni che rientrano negli ambiti di diffusione urbana. Le aree relative agli ambiti di diffusione urbana

non sono da intendersi come aree “potenzialmente edificabili” ma luoghi preferenziali di un giustificato sviluppo insediativo da realizzarsi attraverso il mantenimento o il perseguimento della compattezza dell’urbanizzato secondo le regole generali del contenimento del consumo di suolo di cui al Capo I. I criteri utilizzati per l’individuazione dei centri appartenenti agli ambiti di diffusione urbana sono i seguenti:

a) aree collocate in contesti collinari e pedemontani, restando esclusi i sistemi di Pianura e Montagna, che presentino le seguenti caratteristiche:

a.1) alta accessibilità dei luoghi al Sistema Ferroviario Metropolitano - SFM

a.2) salubrità dei luoghi

b) presenza di stock edilizio residenziale non utilizzato da recuperare, esaurito e/o indisponibile.

Alla luce degli articoli soprarichiamati e a quanto già evidenziato nel corso della Conferenza dei Servizi per la definizione delle aree dense, di transizione e libere, svoltasi presso il Comune in data 31 gennaio 2012, si evidenziano le zone suddivise per Capoluogo e Frazioni, sulle quali si rilevano criticità con il dettato del citato Piano sovracomunale, quali spunti di riflessione per il prosieguo della Variante:

- **Capoluogo:** con riferimento a quanto sopra evidenziato, valuti l’Amministrazione Comunale la necessità di mantenere le zone di nuovo impianto “RN3”, “RN7” e “RN6”, (quest’ultima in prossimità di aree produttive) quindi con possibili problemi di inquinamento acustico, dell’aria, traffico di mezzi pesanti; l’adiacente area “RN36” isolata dal contesto residenziale, in prossimità della rotatoria e delle aree produttive, ripropone un modello di uso del suolo che genera ulteriore “*sprawling*”, ponendosi come tassello per una futura espansione. Analoghe considerazioni per le aree “RN14” e “RN15”, poste in fregio all’area cimiteriale e per l’area della c.d. Spina, si scelgano soluzioni che contemperino la riqualificazione della zona, la ricucitura del tessuto frammentato di quello che dovrebbe essere uno degli accessi principale al Comune con il contenimento del consumo di suolo, ponendo inoltre attenzione alla qualità degli interventi;
- **Frazione Campo:** i due ambiti di completamento previsti contribuiscono allo sfrangiamento del territorio della Frazione, già sviluppata, in maniera frammentaria, lungo l’asse viario di attraversamento; sia valutata l’effettiva necessità di mantenere tale individuazione. L’area “RC1.17” potrebbe presentare problematiche per l’accesso, posto tra due curve; della viabilità prevista per la frazione l’argomento sarà trattato nei punti successivi;
- **Frazione San Giovanni:** le proposte avanzate per la Frazione evidenziano ambiti di completamento, assimilabili, per dimensione e posizione ad aree di nuovo impianto, in particolare sia l’area “RC1.33” e “RC1.36” proseguono l’azione di sfrangiamento dell’abitato; come peraltro l’area “RC1.35”, per la quale l’individuazione va a formare un lotto intercluso, tra le due aree già esistenti e la necessità di individuare nuova viabilità di accesso;
- **Frazione Vivario:** sono individuate due aree di nuovo impianto di consistenti dimensioni; si verifichi la necessità di tale previsione;
- **Frazione Preparetto:** le due aree residenziali di nuovo impianto “RN10” e “RN11” di consistenti dimensioni in fregio alla S.P. n. 222, a breve distanza dall’incrocio per la Frazione stessa, in prossimità di alcune case sparse edificate da tempo, sono state individuate perseguendo le medesime modalità di edificazione priva di controllo e di elevato consumo di suolo agricolo utilizzato in passato; per l’accesso alla zona è inoltre,

- prevista la realizzazione di una rotatoria posta a breve distanza da quella per l'incrocio alla Frazione stessa;
- **Frazione Spineto:** in linea generale si richiama quanto già evidenziato alla lettera che precede; si chiede di valutare l'effettiva necessità delle proposte, in particolare delle aree "RN21" e "RN25" le quali, di consistenti dimensioni, occupano aree agricole e incidono sull'unitarietà dei terreni agricoli. Si valuti inoltre l'effettiva necessità di un tale incremento di capacità insediativa nella Frazione;
 - **Frazione Sant'Anna Boschi:** alla luce delle proposte effettuate dall'Amministrazione, si valuti la necessità effettiva di individuare le stesse, più compatibili con aree di nuovo impianto che di completamento. L'attuazione delle aree comporterebbe un crescita lungo la viabilità esistente, sfrangiando l'abitato; anche in questo caso si valuti l'effettiva necessità di un tale incremento di capacità insediativa nella Frazione;
 - **Frazione Sant'Antonio:** la Variante propone un notevole incremento residenziale, marginale al Capoluogo, le aree di nuovo impianto "RN2", "RN28" e "RN29" ampliano il margine dell'edificato verso la campagna; l'area "RCI.27" in Località Cascina Nuova, per l'estensione (circa tre volte l'area edificata esistente) è assimilabile ad un nuovo impianto e genera un consistente consumo di suolo libero;
- b) la previsione di incremento della capacità insediativa andrebbe, inoltre, ponderata con la direttiva comma 9 bis dell'articolo 21 delle N.d.A. del PTC2, in cui si chiede di porre attenzione all'incremento del coefficiente udometrico, prevedendo misure compensative di contenimento;
- c) per quanto attiene le aree produttive, il Comune ricade in un Ambito produttivo di II livello, si richiama quanto previsto dall'articolo 24 "Settore produttivo artigianale e industriale" delle N.d.A. del PTC2, in particolare il comma 7 (**Prescrizioni che esigono attuazione**) il quale recita " Negli Ambiti produttivi di II livello si confermano e tutelano le destinazioni produttive, anche con la riorganizzazione funzionale degli spazi. In tali ambiti sono ammessi limitati ampliamenti.". Si segnalano, quindi, alcune criticità relative alle aree di nuovo impianto proposte in Variante, in quanto poco assimilabili per la loro estensione ai "limitati ampliamenti" previsti dalla norma citata; l'area di nuovo impianto "IN1" insiste su terreni agricoli esterni all'insediamento produttivo consolidato, in prossimità del Torrente Malesina; l'area "IN2" in II^ Classe di Capacità d'Uso dei Suoli. Per quanto attiene l'area "IN17" in Frazione Vivario, risulta interclusa tra aree residenziali e con viabilità non consona a supportare attività produttive; si invita pertanto l'Amministrazione a valutare la necessità del mantenimento di tale proposta e di verificare in linea generale le scelte effettuate con le richieste del contesto economico territoriale, anche in funzione della quantità di aree già presenti nel Comune e nel bacino dei Comuni limitrofi;
- d) per quanto riguarda la viabilità, le nuove previsioni, ancorchè di livello comunale, devono confrontarsi con le direttive dell'articolo 41 delle N.d.A. del PTC2, le quali suggeriscono di privilegiare assi viari che per la loro realizzazione consentano, tra l'altro "...il minimo consumo di suoli liberi, privilegiando il riuso di tracciati esistenti, di aree interstiziali e aree degradate; di evitare l'utilizzo di aree ad elevata vocazione e/o potenzialità agricola di cui agli articoli 27 e 28, di aree di pregio naturalistico, di aree boscate, di aree ambientalmente sensibili (ad es. alta vulnerabilità della falda freatica, etc.); minima frammentazione del territorio, con particolare attenzione alla struttura fondiaria dei suoli agricoli e alle esigenze del Sistema del verde e delle aree libere di cui alla tav. n. 3.1; minima interferenza negativa con elementi di pregio territoriale e culturale; integrazione urbanistica e minimo effetto

barriera nel tessuto urbano; migliore protezione dalle emissioni inquinanti per le attività e ambiti residenziali insediati ...". Il tracciato della c.d. "Circonvallazione est" concorre ad ampliare il confine del costruito, creando aree intercluse nel quale potrebbe generarsi, in futuro, una spinta espansionistica in contesto agricolo ed in prossimità del corso del Torrente Malesina; ambito da tutelare dal punto di vista ambientale (aspetti approfonditi dal parere del Servizio Valutazione Impatto Ambientale). Per quanto attiene la Frazione Campo, il PRGC individua due "Circonvallazioni": valuti, l'Amministrazione l'effettiva sostenibilità dei due tracciati, collocati in un contesto con caratteristiche storico-ambientali ancora ben leggibili e con flussi di traffico limitati; le due soluzioni proposte interrompono la compattezza delle proprietà agricole esistenti; in un caso, il tracciato si distacca notevolmente dall'abitato, formando una zona individuata come un'area di salvaguardia agricola di consistente dimensione, compromettendo le aree agricole, predisponendo la porzione edificata ad un possibile potenziamento. In linea generale sarebbe opportuno che i nuovi tracciati utilizzassero tratti già esistenti e soluzioni a minimo impatto territoriale ed ambientale;

- e) si ricorda, con riferimento alle proposte di tracciati viari, gli stessi devono attenersi ai disposti codificati, le piattaforme stradali con il Decreto Ministeriale del 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e per le rotatorie con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19 aprile 2006, ad oggetto: "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", consultando il Servizio Programmazione Viabilità della Provincia qualora siano interessati tratti di viabilità provinciale;
- f) per quanto riguarda la documentazione geologica allegata alla Variante, si evidenzia la necessità che la stessa, formata da elaborati a firma di diversi professionisti e prodotti in periodi differenti ed alcuni non finalizzati esclusivamente alla redazione della formazione del PRG sia coordinata ed aggiornata dal geologo incaricato;
- g) al punto 1.2.2 della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP, è citato: "Il documento cartografico [Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica] ..., da ritenersi indispensabile, dovrà essere obbligatoriamente sottoscritto sia dal geologo che dall'urbanista (come peraltro già indicato dalla Circolare P.G.R. del 18 luglio 1989, n.16/URE al punto 3.2.1. comma 4.2. SEZI - scheda C, in riferimento all'art. 14 punto 2 della L.R.56/77 e s.m.i.)"; in tal senso sarebbe pertanto opportuno, prima dell'approvazione del Progetto Definitivo di Variante, ottemperare a quanto sopra citato;
- h) con riferimento alla citata *Carta di Sintesi*, occorre verificare la legenda delle Tavole (la descrizione non corrisponde alla Classe: ad es: Classe IIIa ... **idonea** all'edificazione; Classe IIIb2 inedificabile ... il retino ricade su **aree edificate**);
- i) con riferimento alla presenza di ambiti soggetti ad "uso civico", verifichi il Comune l'eventuale presenza, qualora esistenti, si ricorda che gli stessi, assoggettati a vincolo paesaggistico con Legge 490/1999 e successivamente con il D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (lettera h, comma 1, art. 142) dovrebbero essere riportati nelle cartografie del Piano, identificati con le destinazioni d'uso per assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e la loro valorizzazione. A riguardo si rammenta che l'accertamento amministrativo è indispensabile per determinare il vincolo paesaggistico e se ritenuto necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica (art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), pena l'applicazione di sanzioni amministrative o penali (artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004) nel caso di interventi privi di autorizzazione. Infine si rammenta quanto citato al comma 1 dell'articolo 17 del PTC2 in cui si sollecita l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali e delle relative varianti "a quanto enunciato alla disciplina di tutela dei beni paesaggistici

di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004 e alle specifiche norme di salvaguardia introdotte dal PPR adottato”;

- j) a titolo di apporto collaborativo si ricorda l'articolo 7 "Indirizzi per i piani di settore" delle N.d.A. del PTC2, in cui è citato: "Il PTC2 recepisce e fa proprie, con la valenza che caratterizza le stesse, le disposizioni dei seguenti Piani di settore e loro varianti:...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 ottobre 2010 ...". Quanto evidenziato, renderebbe opportuno regolamentare l'insediamento di nuove attività produttive a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) e identificare gli stabilimenti "sotto soglia", ai sensi dell'articolo 19 delle N.d.A. della "Variante in tema di stabilimenti a rischio di incidente rilevante" al PTC2;
- k) con riferimento alla documentazione di Variante, si invita l'Amministrazione Comunale a verificarne la conformità con gli atti pubblicati, risultando gli allegati non sottoscritti dal Sindaco, dal Responsabile del Procedimento e dal Segretario Generale, privi degli estremi della deliberazione di adozione, come previsto dalla Circolare P.G.R. del 18 luglio 1989, n.16/URE; inoltre "Relazione Illustrativa" e "Norme di Attuazione" contengono porzioni di testo evidenziate e non completate o segnalazioni di correzioni; la documentazione appare assimilabile a copia di lavoro piuttosto che documento ufficiale;
- l) Soggetto con competenze ambientali: Provincia di Torino - "Servizio Valutazione Impatto Ambientale".

In riferimento ai nuovi Piani, ai sensi dell'Allegato II della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008, l'Autorità competente è la Regione Piemonte e l'Autorità procedente l'Amministrazione Comunale, la Provincia e nello specifico il "Servizio Valutazione Impatto Ambientale", in qualità di Soggetto con Competenze Ambientali (SCA), sulla scorta del Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, presenta con nota prot. n. 284104/LB6 del 4 aprile 2012, allegata alla presente, il proprio contributo. Il presente parere raccoglie le osservazioni della Provincia unicamente con riferimento alle proprie competenze in materia di sostenibilità ambientale, come previsto dalle procedure di VAS (D.Lgs. 152/2006 e smi), in qualità di "Soggetto con Competenze Ambientali". La Provincia si era espressa nell'ambito della procedura di Scoping con nota prot. 488602/LB6 del 15/06/2009; Sulla base della documentazione esaminata, fatte salve le osservazioni già formulate da questa Provincia nell'ambito della fase di Scoping, si ritiene necessario che la variante oltre a contenere gli aspetti previsti dalla norma vigente, sia approfondita in merito ai seguenti aspetti ambientali.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

La variante propone un'espansione residenziale di 2.927 nuovi abitanti, che rispetto agli attuali 10.598 esistenti, rappresenta un considerevole incremento di circa il 27%. Si evidenzia che ai sensi dell'art. 22 delle NdA del PTC2 il comune di Castellamonte è classificato come "ambito di diffusione urbana", tali ambiti non sono da intendersi come aree "potenzialmente edificabili", ma luoghi preferenziali di un giustificato sviluppo insediativo da realizzarsi attraverso il mantenimento o il perseguimento della compattezza dell'urbanizzato, secondo le politiche del contenimento del consumo di suolo indicate nel PTC2. In merito alle espansioni residenziali il PTC2 prescrive per il dimensionamento, non solo una rigorosa disamina dell'effettiva domanda di abitazioni, ma soprattutto, una valutazione dello stock di abitazioni esistenti non utilizzate, sotto-utilizzate e da recuperare.

Si chiede pertanto all'amministrazione comunale di presentare uno studio di maggior dettaglio sul dimensionamento e la localizzazione delle nuove aree residenziali, al fine di valutarne l'effettiva necessità analizzando i seguenti criteri guida territoriali:

- privilegiare interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente;
- recupero delle aree urbane ex produttive;
- compattazione della forma urbana;
- completamento delle aree libere intercluse e comprese nel tessuto urbano consolidato;
- localizzazione delle espansioni in adiacenza al tessuto urbano consolidato esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale;
- individuare gli ambiti di pregio ambientale e architettonico;
- esclusione dei processi di saldatura dei centri urbani esistenti;
- contenimento della frammentazione e della dispersione insediativa, orientando le scelte verso forme urbane compatte, ai fini fra gli altri, di contenere i costi di infrastrutturazione primaria e migliorare l'accessibilità.

Tale studio necessita di dati quantitativi accompagnati da adeguate cartografie, in cui siano evidenti le sovrapposizioni tra le aree di transizione e le nuove aree residenziali e i vincoli ambientali esistenti.

A titolo collaborativo si evidenziano di seguito le aree insediative ritenute maggiormente critiche per uno sviluppo locale sostenibile. Le osservazioni, per maggior chiarezza, sono raggruppate per ambiti territoriali omogenei.

Concentrico: nella zona nord-ovest di Castellamonte le aree **RN 34, RN 16, RN 18** interessano il corso d'acqua rio Leonatto ed ambiti con vegetazione arborea/arbustiva.

S. Antonio: nella frazione a sud di Castellamonte le aree **RN 2, RN 28 e RN 29**, interferiscono terreni agricoli di II classe di capacità d'uso IPLA, confinanti con il torrente Orco e relativo corridoio verde; le aree **RC 1.7, RC 1.37**, in terreni agricoli di II classe di capacità d'uso IPLA, esterne alla frazione, inserite in un contesto di significativo valore naturalistico (aree residuali agricole), implicano la saldatura tra centri minori (S. Antonino, Talentino e Castellamonte); l'area **RN 4** a nord-est della SP 222 per Rivarolo, interessa terreni agricoli in II classe di capacità d'uso IPLA, risulta al di fuori della forma compatta urbana e posizionata lungo una direttrice di traffico.

Frazione Spineto: nella frazione di Spineto situata ad ovest del capoluogo vicino al torrente Orco si segnalano le aree **RN24, RN25** ad ovest del frammentato disegno della frazione, ai piedi della zona collinare, in terreni agricoli in II classe di capacità d'uso IPLA, implicano un nuovo tracciato viario con carico antropico.

S. Anna boschi: frazione con poche costruzioni inserite tra ampi spazi verdi, le aree **RC 1.20, RC 1.21, RC1.26, RC 1.28** risultano aree residenziali di completamento in vincolo idrogeologico, indipendenti e staccate dal centro storico (piazza e chiesa), presentano un'occupazione di suolo in ambiti collinari con valenza agricola, implicano operazioni aggiuntive di carichi urbanistici ed infrastrutturali.

Frazione Vivario: l'area residenziale di nuovo impianto **RN 35** interessa un'area libera inedificata, comporta la formazione di un ambito residuale agricolo non più utilizzabile e la realizzazione di opere infrastrutturali.

S. Giovanni: la frazione si presenta come un piccolo ambito indipendente, non confina in alcun punto con il comune di Castellamonte; si segnala l'area **RC 1.6** residenziale di completamento che interferisce con ambiti di connessione ecologica.

Si invita, pertanto l'Amministrazione Comunale a ridimensionare le aree a destinazione residenziale, in modo da ridefinire una crescita urbanistica di effettivo completamento all'edificato esistente, come indicato tra gli obiettivi dalla stessa variante, evitando la formazione di aree intercluse tra lotti di intervento, la possibilità di trasformazione d'uso dei suoli ad eccellente e buona produttività, nonché per il loro valore ecosistemico e paesaggistico.

Il fabbisogno abitativo dovrà - compatibilmente con i problemi di difesa del suolo - prioritariamente essere soddisfatto privilegiando ed incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente, in secondo luogo prevedendo aree di sviluppo in zone già parzialmente o totalmente edificate e, solo se necessario, la previsione di espansione residenziale potrà interessare suolo non urbanizzato, da considerarsi complementare ed integrativo dell'esistente.

LOTTE DI COMPLETAMENTO COLLINARI - LCC

Dall'analisi del rapporto ambientale si è rilevata una crescita residenziale in aree non definibili di completamento, ma esterne all'urbanizzato, peraltro inserite in un contesto di significativo valore paesistico, denominate **aree LCC** "lotti di completamento collinari". Tali interventi impattano sulla percezione visiva del paesaggio della collina, in quanto interessano ambiti collinari che attualmente rappresentano importanti elementi connotanti il paesaggio, ed influenzano in modo significativo il rapporto tra morfologia ed insediamenti. Si segnalano come maggiormente critici i seguenti ambiti: **LCC 1, LCC 10, LCC3, LCC 2 e LCC 8.**

Si evidenzia sin fin da subito la perplessità di nuove aree residenziali nelle suddette aree dal punto di vista dell'impatto ambientale-paesaggistico.

SERVIZI PUBBLICI

In previsione dell'aumento di residenziale, si richiede di rivalutare la percentuale di servizi idonea a soddisfare il fabbisogno dei nuovi insediamenti (verde attrezzato, parcheggi, istruzione e attrezzature di interesse comune).

AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO - IN

Il comune di Castellamonte risulta ai sensi dell'art. 24 delle NdA del PTC2 un ambito produttivo di II Livello; in ogni caso la previsione delle nuove aree produttive, deve avvenire previa verifica del fabbisogno esistente sul territorio comunale e verificando la presenza di comparti edilizi produttivi inutilizzati o sottoutilizzati. Il criterio del riutilizzo è primario nelle politiche strategiche del PTC2.

Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti, escludendo la realizzazione di ampliamenti sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti.

In merito a tali aspetti risulta critica la scelta delle seguenti nuove aree produttive: **IN 1** interessa suoli agricoli esterni all'insediamento produttivo principale, in un'area con vulnerabilità elevata della falda, interferisce con la fascia dei 150 metri del Torrente Malesina (vincolo paesaggistico) e la relativa fascia di connessione ecologica; **IN 2** area in II classe di capacità d'uso dei suoli, accesso su strada provinciale SP n.56 di Strambino; **IN 17** area produttiva di nuovo impianto in vicinanza con aree residenziali.

Si chiede nel piano definitivo di valutare la scelta dei nuovi ambiti produttivi, rispetto alla realtà economico-produttiva di Castellamonte già esistente ed in previsione a livello comunale, escludendo l'interferenza su suoli agricoli ad elevata produttività o destinate a culture

specializzate; si dovranno imporre adeguate misure di compensazione ambientale e di mantenimento degli equilibri idrologici e vegetazionali secondo il principio dell'invarianza idraulica e delle superfici verdi e permeabili. Sono da evitare distretti industriali o bacini produttivi che contrastino con il mantenimento delle reti ecologiche esistenti e che formino barriere difficilmente permeabili dal punto di vista ecologico ed ambientale.

SISTEMA DEI COLLEGAMENTI

Viabilità urbana e realizzazione della “Nuova Spina”

Il nuovo Piano Regolatore prevede la creazione di numerosi nuovi tracciati urbani, tale viabilità è carente dei seguenti studi, già richiesti nella precedente fase di scoping:

- un'adeguata cartografia a livello sovra-comunale, in cui si possano valutare le ricadute sui comuni contermini;
- uno studio dei flussi di traffico in modo da garantire adeguati e concordati collegamenti con la viabilità sovra-comunale;
- una valutazione di fattibilità ambientale tenendo conto della necessità di minimizzazione gli impatti con particolare riferimento a:
 - consumo di suolo agricolo e interferenza con la maglia fondiaria;
 - interferenze con aree o zone ad elevata naturalità, in particolare attraversamenti di corsi d'acqua, siepi e corridoi ecologici (torrente Malesina);
 - rumore;
 - aspetti paesaggistici.

Si chiede pertanto di approfondire, della presente variante, le suddette problematiche dei tracciati, al fine di evitare che l'approvazione della Variante in oggetto, con la previsione di tracciati non sufficientemente approfonditi e concordati a scala territoriale, crei dei condizionamenti per le viabilità al contorno e pertanto alla futura fase di progettazione.

SISTEMA DEL VERDE

Il PTC² nella “Tavola 3.1 - Il sistema del verde e delle aree libere” indica gli ecosistemi fluviali che si configurano come elementi essenziali della rete ecologica. Perchè i corsi d'acqua possano esprimere a pieno la loro funzione di connessione è fondamentale, oltre alla tutela quali e quantitativa delle acque, la salvaguardia anche delle fasce di pertinenza fluviale nelle quali incentivare in modo prioritario interventi di riqualificazione ambientale e rinaturazione.

Nella Tavola 3.1 - Il sistema del verde e delle aree libere - del PTC² si evidenzia la presenza nel comune di Castellamonte del corridoio ecologico lungo il torrente Orco. Risultano critici i nuovi interventi presenti in tale ambito, in quanto prevedono di infrastrutturare aree che di norma si dovrebbero recuperare quali ambiti fluviali. Si chiede al comune di Castellamonte di individuare ed implementare la tutela della rete ecologica locale costituita dalle fasce perfluviali: fasce A e B del PAI del torrente Orco, i corridoi di connessione ecologica “fasce C del PAI”, le aree di particolare pregio ambientale-paesaggistico, le aree boscate e le zone umide. La variante è tenuta a recepire gli elementi della rete ecologica provinciale e a definire, in coerenza con gli indirizzi provinciali, le modalità specifiche di intervento su tali aree.

MITIGAZIONI/COMPENSAZIONI

La perdita di suolo agrario per gli eventuali nuovi interventi dovrà essere giustificata nelle

NdA con specifiche richieste di interventi di mitigazione e compensazione ecologicamente significativi. Le compensazioni dovranno, da un punto di vista quantitativo, bilanciare la perdita di un'area di valore agricolo-ambientale. Nel documento tali analisi non sono approfondite, mentre si ritiene essenziale che siano esplicitate nelle NdA, per garantire la sostenibilità ambientale della variante.

Tali opere ed interventi dovranno essere commisurati alle ricadute ambientali indotte, al fine di giungere ad un bilancio ambientale positivo, ai sensi dell'art.13 delle NdA del PTC2. Nella scelta degli interventi dovranno fin da subito essere valutate eventuali proposte ed esigenze delle amministrazioni locali, e dovranno essere prese prioritariamente in considerazione opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale di aree degradate (cave dismesse, siti da bonificare ecc...) ovvero di interesse ambientale presenti sul territorio più direttamente interessato dagli impatti previsti nella variante.

NORME DI ATTUAZIONE

Si ritiene fondamentale, infine, ribadire che le Norme di Attuazione debbano riportare i criteri progettuali, mitigativi, compensativi e di sviluppo sostenibile (contenimento impermeabilizzazione del suolo, idoneo inserimento rispetto al contesto interessato, tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, ecc) che si ritengano fondamentali al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale prefissati.

2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale n. 312-12525 del 17 aprile 2012, viene dichiarata l'incompatibilità del Progetto Preliminare della Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale con il PTC2;
3. **di trasmettere** al Comune di Castellamonte la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 23 aprile 2012

Il Dirigente
Arch. Gianfranco Fiora
(F.to in originale)