Città di Cuneo

Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive

Servizio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE PARZIALE N. 31 AL P.R.G.

"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo, adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"

ai sensi dell'art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i.

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE TECNICA

GALLI
MASSIMILIANO
21.01.2022
13:56:56
GMT+01:00

Il Progettista	Ing. Massimiliano Galli
Il R.U.P. e Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive	Ing. Massimiliano Galli
Il Sindaco	Federico Borgna
L'Assessore all' Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive	Luca Serale

Hanno collaborato alla progettazione e redazione del progetto di variante parziale al P.R.G.
i tecnici del Servizio Pianificazione Urbanistica:

Arch. Ivano Di Giambattista
Dott.sa Monica Villotta
Geom. Stefania Simise
Geom. Andrea Fracchia

VARIANTE PARZIALE N. 31 AL P.R.G.

“Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo”. ai sensi dell’art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m. i.

0_PREMESSE

La fase attuativa del Piano Regolatore Comunale continua a scontare il prolungato periodo di crisi economica che ha investito vaste aree del paese e l’amministrazione comunale, sempre più spesso, viene interpellata da richieste di stralcio di interi ambiti di trasformazione o di parte di essi. Infatti, sempre più, l’effetto combinato della tassazione sulle aree fabbricabili e le difficoltà economico-operative nell’attuazione di alcune aree di trasformazione spinge molti proprietari a rinunciare alle previsioni edificatorie ammesse dal piano regolatore.

In accordo con questa situazione economico congiunturale, la legislazione a livello nazionale e regionale in materia di governo del territorio, e altre in fase di elaborazione, stanno dettando principi fondamentali orientati alla valorizzazione e tutela del suolo, specificatamente rivolti al risparmio del consumo di suolo per fini edificatori e alla rigenerazione delle aree dismesse.

In questo contesto è intenzione dell’amministrazione “tradurre operativamente” tali indirizzi di carattere generale nell’ambito del proprio strumento di pianificazione generale, mettendo in atto riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. e rigenerazione di aree ormai dismesse e in stato di abbandono. Favorendo nel contempo, di garantire l’operatività concreta delle sue previsioni.

Sul fronte delle attività produttive esistenti si registra, invece, un fenomeno in controtendenza, vi sono, infatti, alcune richieste avanzate da parte di imprenditori volte ad ottimizzare e potenziare le strutture e gli impianti esistenti.

Mentre si sono avute richieste da parte di circoli sportivi e imprenditori per uno sviluppo delle aree vocate allo sport.

Si rende inoltre necessario l’adeguamento del piano regolatore alla programmazione commerciale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.127 del 22/12/2020, costituente modifica criteri ex art.8 c.3 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Per tutti i punti oggetto di modifica, scaturiti sulla base di specifiche esigenze o di puntuali richieste pervenute dai privati o dai competenti uffici comunali, l’amministrazione ha inteso fornire una soluzione alle problematiche segnalate avviando l’iter approvativo di una Variante al P.R.G. vigente.

La variante in esame ha una natura puntuale in quanto coinvolge ambiti di trasformazione sia di natura residenziale che produttiva, apporta lievi modifiche a tessuti residenziali e produttivi della città consolidata e introduce modifiche al sistema del verde e dei servizi pubblici e privati individuati.

Per caratteristiche e contenuti l'insieme delle modifiche al P.R.G. rientrano nel campo di applicazione delle **"VARIANTI PARZIALI"** previste dall'art 17 della LUR 56/1977 e s.m.i., in quanto rispettano pienamente le condizioni di cui al comma 5 del predetto articolo:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR 56/1977 e s.m.e i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Il comma 7 dell'art.17 precisa, inoltre, che la "variante parziale" deve rispettare i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e ad eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

Si precisa che alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante non è stato rilasciato alcun permesso di costruire in deroga ai sensi della Legge n.106/2011 *"Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia".*

1_L'ITER PROCEDURALE DELLA VARIANTE

L'iter procedurale vigente per la formazione ed approvazione delle varianti parziali fa riferimento alla L.U.R. 56/77 *"Tutela ed uso del suolo"* così come modificata dalle recenti:

- 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";*
- L.R. 12 agosto 2013, n. 17 *"Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013";*
- L.R. 11 marzo 2015, n.3 *"Disposizioni regionali in materia di semplificazione*".

1.1_Procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e D.G.R. n.12-8931/2008 e s.m.i.)

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:
D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 *"D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi"* contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;
D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)"* contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):
J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in maniera contestuale*";
J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in sequenza*".

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il **procedimento integrato "in maniera contestuale"**, in cui il Comune espleta la fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. contestualmente alla fase di pubblicazione, a seguito dell'adozione della variante. Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento tecnico di verifica VAS ai soggetti con

competenza ambientale, che inviano i propri pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

Con Determinazione Dirigenziale n. 2079 del 14 dicembre 2021 sono stati individuati i componenti dell'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento delle funzioni di competenza della procedura ambientale relativa alla Variante Parziale n.31, così come previsto dalla D.G.C. n.184 del 20.08.2020.

L'Organo Tecnico è stato convocato il giorno 20.12.2021 al fine di esaminare il Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità al processo di V.A.S. della variante in oggetto, unitamente ai pareri e contributi tecnici espressi dagli Enti competenti in materia ambientale in tempo utile.

L'Organo Tecnico, preso atto dei pareri e contributi tecnici pervenuti da parte della Provincia di Cuneo, dell'ASL CN1 - Servizio Igiene e Sanità Pubblica, del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, e assunte le proprie valutazioni in merito ai Documenti, ha deciso l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 4/2008, in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità ed è stato emesso il provvedimento (D.D. n. 2112 del 20 dicembre 2021) che conclude il procedimento di verifica, escludendo la variante dal processo di valutazione ambientale.

In data 21 dicembre 2021 è pervenuto fuori termine il contributo ambientale dell'A.R.P.A. Piemonte.

Visto il contenuto di tale contributo si è ritenuto opportuno riconvocare l'Organo Tecnico che si è riunito in data 17 gennaio 2022.

L'Organo Tecnico valutato il contenuto del contributo ambientale dell'A.R.P.A. Piemonte ha confermato l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 4/2008, in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità, accettando il rilievo dell'A.R.P.A. circa la necessità per l'intervento di cui alla scheda n.32 (riorganizzazione dell'ambito API2.OG4 per la creazione di un polo sportivo) di prevedere adeguate opere di compensazione.

L'Organo Tecnico ha trasmesso all'autorità competente il proprio verbale per l'opportuna presa d'atto e l'assunzione del provvedimento conclusivo della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

In ottemperanza alle indicazioni della DGR 12-8931 del 09.06.2008 – Allegato II "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica", il provvedimento (D.D. n. 18 del 18 gennaio 2022) che conclude il procedimento di verifica, escludendo la variante dal processo di valutazione ambientale, è stato pubblicato attraverso il sito Web e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

In seguito si allegano i contributi tecnici pervenuti ed il provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica:

PROVINCIA di CUNEO
Medaglia d'oro al Valore Civile

2021/07.05.01/000063
DIRA61000 - 2021/118

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI CUNEO: VARIANTE PARZIALE N. 31 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS, ADOTTATA CON DCC N. 99 DEL 26.10.2021 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art. 18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di CUNEO ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 31 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 99 in data 26.10.2021 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovraccomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:
- Deliberazione Consiglio Comunale n.99 del 26.10.2021
- Relazione tecnica - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Elaborato comparativo - P1 - Norme di attuazione (vigente/variante)

Elaborati prescrittivi modificati dalla Variante:

P1 - Norme di attuazione

P3 Assetto urbanistico in Variante - scala 1:10.000

P3.1 - Nord
P3.2 - Sud

P4 Assetto urbanistico in Variante - scala 1:5.000

- Legenda
- Tav.n. 1 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 2 Oltre Stura Località San Pietro del Gallo
- Tav.n. 3 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 6 Oltre Stura Località Passatore- Roata Rossi
- Tav.n. 7 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo-Ronchi
- Tav.n. 8 Oltre Stura Località Ronchi
- Tav.n. 10 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n. 11 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie -Bombonina
- Tav.n. 13 Oltre Stura-Altipiano Località Confreria-Altipiano
- Tav.n. 14 Altipiano-Oltre Gesso Località Altipiano-Borgo San Giuseppe
- Tav.n. 15 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale
- Tav.n. 16 Oltre Gesso Località Tetti Pesio
- Tav.n. 17 Altipiano Località Altipiano
- Tav.n. 18 Altipiano-Oltre Gesso Località Altipiano-Spinetta
- Tav.n. 19 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale

P5 Assetto urbanistico in Variante - scala 1:2.000

Legenda
- Tav.n. 1 Oltre Stura Località San Pietro del Gallo
- Tav.n. 2 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 3 Oltre Stura Località Roata Rossi
- Tav.n. 5 Oltre Stura Località Passatore
- Tav.n. 6 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n.10 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n. 14 Oltre Stura Località Martinetto
- Tav.n. 15 Oltre Stura-Altipiano Località Madonna dell'Olmo-Basse di Stura
- Tav.n. 16 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie
- Tav.n. 19 Oltre Stura-Altipiano Località Martinetto-Altipiano Centro
- Tav.n. 20 Altipiano Località Centro Storico
- Tav.n. 21 Oltre Gesso Località Borgo San Giuseppe- Madonna delle Grazie
- Tav.n. 22 Oltre Gesso Località Spinetta
- Tav.n. 23 Altipiano Località Quartiere Donatello
- Tav.n. 24 Altipiano Località Altipiano Centro
- Tav.n. 25 Oltre Gesso Località Borgo San Giuseppe
- Tav.n. 26 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23bis del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

- Tav.n. 27 Oltre Gesso Località Roata Canale – Tetto Valentino
- Tav.n. 29 Altipiano Gesso Località Porta Francia- Cuneo2
- Tav.n. 30 Altipiano Località Cuneo 1- Viale Angeli
- Tav.n. 32 Oltre Gesso Località Roata Canale
- Tav.n. 34 Altipiano Località San Rocco Castagnaretta-Città Giardino

P6 Assetto della Città Storica - scala 1:1.000
- Tav.n. 6

P7 Assetto commerciale su base dell'Assetto urbanistico – scala 1:10.000
P7.1 - Nord
P7.2 - Sud

P8.7 Tavole di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:5.000
- Legenda
- Tav.n. 1 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 2 Oltre Stura Località San Pietro del Gallo
- Tav.n. 3 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 6 Oltre Stura Località Passatore- Roata Rossi
- Tav.n. 7 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo-Ronchi
- Tav.n. 8 Oltre Stura Località Ronchi
- Tav.n. 10 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n. 11 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie -Bombonina
- Tav.n. 13 Oltre Stura-Altipiano Località Confreria-Altipiano
- Tav.n. 14 Altipiano-Oltre Gesso Località Altipiano-Borgo San Giuseppe
- Tav.n. 15 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale
- Tav.n. 16 Oltre Gesso Località Tetti Pesio
- Tav.n. 17 Altipiano Località Altipiano
- Tav.n. 18 Altipiano-Oltre Gesso Località Altipiano-Spinetta
- Tav.n. 19 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale

L'Amministrazione Comunale di Cuneo ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 31 al fine di modificare alcune previsioni nei settori residenziale, produttivo, terziario, dei servizi e della zona agricola, che interessano i seguenti ambiti urbani:

1 Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione):
1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)
1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)
2 Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata):
2a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)
3 Recepimento di modifiche al tessuto storico:
3a_recepimento di modifiche al tessuto storico
4 Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione):

4_modifiche ad ambiti per attività (API, APT)
5 Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata):
5_ modifiche al tessuto consolidato per attività
6 Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo:
6_recepimento di modifiche al territorio agricolo
7 Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture
7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale
8 Correzione di errori materiali

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

9 Adeguamento alla Programmazione Commerciale
10 Modifiche alle Norme di Attuazione

La Variante in argomento, è finalizzata ai seguenti interventi:

1 Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione)
MODIFICA: N° 1- *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 2 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 3 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 4 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 5 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 6 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 7 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 8 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 9 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 10 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 11 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF);*
MODIFICA: N° 12 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)*
MODIFICA: N° 13 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC);*
MODIFICA: N° 14 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC);*
MODIFICA: N° 15 - *1b_recepimento di modifiche aa ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC);*
MODIFICA: N° 16 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC);*
MODIFICA: N° 17 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC);*
MODIFICA: N° 18 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC).*

2 Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata)
MODIFICA: N° 19 - *2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata;*
MODIFICA: N° 20 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata;*
MODIFICA: N° 21 - *2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata;*
MODIFICA: N° 22 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata;*
MODIFICA: N° 23 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata;*
MODIFICA: N° 24 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata.*

3 Recepimento di modifiche al tessuto storico
MODIFICA: N° 25 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico;*
MODIFICA: N° 26 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico;*
MODIFICA: N° 27 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico;*

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs 82/2005 e s.m.i.

MODIFICA: N° 28 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico.*

4 Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 29 - *4_modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 30 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT,AR);*
MODIFICA: N° 31 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 32 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 33 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 34 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 35 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 36 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT);*
MODIFICA: N° 37 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT).*

5 Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata)
MODIFICA: N° 38 - *5_modifiche al tessuto consolidato per attività;*
MODIFICA: N° 39 - *5_modifiche al tessuto consolidato per attività.*

6 Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo
MODIFICA: N° 40 - *6_recepimento di modifiche al territorio agricolo;*
MODIFICA: N° 41 - *6_recepimento di modifiche al territorio agricolo;*
MODIFICA: N° 42 - *6_recepimento di modifiche al territorio agricolo.*

7 Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture
MODIFICA: N° 43 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale;*
MODIFICA: N° 44 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale;*
MODIFICA: N° 45 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale;*
MODIFICA: N° 46 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale;*
MODIFICA: N° 47 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale.*

8 Correzione di errori materiali
MODIFICA: N.48 - *8_correzione di errore materiale;*
MODIFICA: N.49 - *8_correzione di errore materiale.*

9 Adeguamento alla Programmazione Commerciale
MODIFICA: N° 50 - *9_adeguamento alla programmazione commerciale*

10 Modifiche alle Norme di Attuazione
MODIFICA: N° 51 - *10_modifiche normative;*

- **Art.22 Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica**

correzione all'art.22.04 con l'eliminazione della sigla "Ve" quale verde privato con valenza ecologica;

- **Art.32 Tessuti di espansione novecentesca (TS4)**
  modifica all'art.32.07 per consentire il recupero dei bassi fabbricati lungo i fronti principali al fine di salvaguardare i fronti stessi;

- **Art.35 Edifici e complessi speciali isolati**

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

eliminazione all'art.35.01 dei riferimenti alle tavole che non individuano gli edifici e complessi speciali;

- **Art. 43 Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)**
  modifica all'art.43.04.04 al fine di reinserire il piano sottotetto come già previsto in sede di approvazione del P.R.G.;

- **Art.45 Tessuti per attività polifunzionali (TC6)**
  inserimento all'art.45.03 della destinazione U2/9.1 attrezzature socio sanitarie nei fabbricati esistenti sull'Altipiano e sempre che non vi sia contrasto per emissioni di aziende limitrofe;

- **Art.51 Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)**
  modifica all'art.51.09 al fine consentire la ristrutturazione RE2 a due fabbricati esistenti al margine dell'ambito AV;

- **Art.52 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)**
  inserimento all'art.52.03 della modifica normativa approvata con variante semplificata ai sensi art. 17bis comma 4 della L.R.56/77;

- **Art.62 Impianti ed attrezzature sportive private**
  inserimento dell'indice di Uf per i campi coperti da strutture telonate apribili nella stagione estiva;

- **Art.77 Territori agricoli (TA)**
  modifica all'art.77.03 al fine di inserire tutte le tavole del P.R.G. che individuano gli edifici e complessi speciali isolati;

- **Art.83 Recupero degli edifici esistenti**
  modifica agli artt. 83.06 e 83.07 al fine di consentire la realizzazione di piscine pertinenziali alle abitazioni. Modifica all'art. 83.07 per sopperire a una dimenticanza fatta nella variante parziale 29.

Preso atto:
- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23bis del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

In riferimento alle disposizioni inerenti la verifica della contiguità delle previsioni insediative a centri o nuclei abitati, di cui al comma 6, dell'art.17, della L.R.56/77 e s.m.i., in mancanza della perimetrazione del centro abitato redatta ai sensi delle disposizioni regionali vigenti (art. 12, comma 2, numero 5bis della medesima L.R.56/77 e s.m.i.), si evidenzia che i singoli interventi sono stati esaminati tenuto conto della definizione dei criteri e delle indicazioni procedurali impartite dalla Regione.

Si richiede, tuttavia, in riferimento alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art.17, della L.R.56/77 e s.m.i., di verificare e predisporre, in sede di approvazione della variante, una tavola schematica delle urbanizzazioni esistenti negli ambiti oggetto di nuove previsioni insediative.

Nel merito dei singoli interventi si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

1 Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 1- *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - da *"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale AT1.4"* a *"Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale""Lotto di completamento LC.AL26"*.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 2 –*1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - da *"Ambiti di riqualificazione urbana – AR.1"* a *"Tessuto urbano con tipologia edilizia a impianto aperto o libero - TC2b"*

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 3 –*1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - da *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni ATF1.BG4"* a *"Territorio agricolo a valenza paesaggistica - TAVP"*

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe V (Quinta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e in zona vincolata D.M. 01/08/1985 – Galassino.

MODIFICA: N° 4 –*1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - da *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni ATF1.MG1"* a *"Territorio agricolo periurbano - TAP"* e *"Verde privato pertinenziale VPP"*

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

MODIFICA: N° 5 – *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* -da "*Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni ATF1.MG2*" a "*Territorio agricolo periurbano - TAP*"

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 6 - *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)*– da "*Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b* " a "*Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni ATF1.MG4*"
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 7 – *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - da "*Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni ATF1.MG5*" a "*Territorio a valenza ambientale paesaggistica – TVAP*"
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 8 – *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - da "*Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.RC4*" a "*Territorio agricolo periurbano – TAP*"
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 9 – *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - suddivisione "*Ambito di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO*, in comparti con modifica degli innesti viari.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 10 –*1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - "Stralcio di aree in *Ambito di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso ATF2.PA1*" e *riconversione in area agricola; alcuni mappali sono stati ricompresi in tessuto consolidato*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 11 – *1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)* - Stralcio del mappale 225 F.7, dell'ambito ATF2.PA1 con riconversione in tessuto consolidato residenziale.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 12 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC) – da "Lotto di completamento - LC.AL2" a "Tessuto urbano con tipologie edilizie ad impianto aperto o libero – TC2b"*
La zona di intervento è inserita nel tessuto urbano compromesso.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, di sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c.2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-29bis del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

MODIFICA: N° 13 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC) – da "Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero – TC2b" a "Ristrutturazione Urbanistica – RU.AL3"*
La zona di intervento è inserita nel tessuto urbano compromesso.

MODIFICA: N° 14 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC) – da "Tessuti urbani con unità insediative isolate– TC3a"*

e "Ambito di ristrutturazione urbanistica - RU.AL5- RU.AL6" a "Tessuti urbani con unità insediative

isolate– TC3a".
La zona di intervento è inserita nel tessuto urbano compromesso.
Si segnala, che dalle informazioni contenute nella carta Archeologica della Provincia di Cuneo, nella zona limitrofa (via Meliana), risultano essere stati rinvenuti reperti di epoca romana.

MODIFICA: N° 15 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC) – da "Ristrutturazione Urbanistica – RU.MG1" a "Ristrutturazione Urbanistica – RU.MG1 comparto a e comparto b".*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area relativa al comparto a ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 mentre l'area relativa al comparto b ricade in classe V (Quinta), in zona soggetta a vincolo idrogeologico e in zona vincolata D.M. 01/08/1985 – Galassino.
Si segnala inoltre, che dalle informazioni contenute nella carta Archeologica della Provincia di Cuneo, nella zona limitrofa (destra orografica del Torrente Gesso), risultano essere stati rinvenuti reperti di epoca "Protostoria".
Le variazioni introdotte, dalla descrizione contenuta nella Relazione tecnica, comportano un lieve decremento di area a servizi (non meglio quantificato). Si richiede di verificare se detta riduzione sia stata conteggiata nel relativo prospetto numerico di verifica delle quantità globali delle aree a servizi (art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. - pag. 349 della relazione) che individua un incremento complessivo di mq 1.736.

MODIFICA: N° 16 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città*

Consolidata (RU e LC) – da "Lotto di completamento - LC.BG7" a "Verde privato pertinenziale -

VPP".
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 17 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città*

Consolidata (RU e LC) – da "Lotto di completamento - LC.MG14" a "Verde privato pertinenziale -

VPP".
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella fascia di rispetto dei 200 metri del cimitero.

MODIFICA: N° 18 - *1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città*

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, costituente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art. 18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Consolidata (RU e LC) - Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b", ridisegno della prevista viabilità con inserimento di aree a servizi.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.
Le variazioni introdotte, dalla descrizione contenuta nella Relazione tecnica, comportano un incremento della dotazione di servizi di mq 617. Si richiede di verificare se detto incremento sia stato conteggiato nel relativo prospetto numerico di verifica delle quantità globali delle aree a servizi (art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. - pag. 349 della relazione) che individua un incremento complessivo di mq 1.736.

2 Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata)

MODIFICA: N° 19 - *2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata – da "Tessuti urbani con unità insediative isolate– TC3a" a "Verde privato pertinenziale - VPP"*.

La zona di intervento è inserita nel tessuto urbano compromesso.

MODIFICA: N° 20 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata – da "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b e parte "Territorio a parco fluviale" a "Verde privato pertinenziale – VPP"*, per riconoscimento strada privata.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe V (Quinta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico e in zona vincolata D.M. 01/08/1985 – Galassino.

MODIFICA: N° 21 - *2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata – da "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e "Territorio agricolo periurbano – TAP" a Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e "Territorio agricolo periurbano – TAP"*.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 22 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata - "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e sedime stradale*, rettifica della perimetrazione per riconoscimento tracciato stradale.
La zona di intervento è inserita nel tessuto urbano compromesso.

MODIFICA: N° 23 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata - "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e viabilità* - modifica a parità di superficie il perimetro del tessuto TC4b e della viabilità prevista.
La zona di intervento è inserita nel tessuto urbano compromesso.

MODIFICA: N° 24 - *2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata – da "Territorio agricolo periurbano – TAP" a "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"*.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.
Si prende atto dell'ampliamento dell'ambito del tessuto consolidato TC4b, al fine di ricomprendere i terreni pertinenziali da destinare a servizio dell'attività esistente.

3 Recepimento di modifiche al tessuto storico

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

MODIFICA: N° 25 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico – da "Altre attrezzature di interesse generale – Attrezzature tecnologiche" a "Ambito di valorizzazione della Città Storica – VCS.11".*
Si prende atto della necessità di riconvertire l'edificio ex Telecom a nuova destinazione, da attuarsi tramite individuazione di nuovo ambito di intervento, attraverso la prescrizione di Piano di Recupero che, considerata la perimetrazione ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 presente sul fabbricato, potrà definire una maggior tutela in sede di progettazione ed esecuzione dei lavori nel rispetto delle norme di tutela e salvaguardia afferenti al fabbricato.

MODIFICA: N° 26 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico da "Verde, servizi e attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R.56/77) – Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere" a "Complessi speciali isolati" e "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani – AT2.1".*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.
Si prende atto della riconversione dell'area in "Complessi speciali isolati", che amplia la destinazione già presente sugli edifici esistenti, ricomprendendone la pertinenzialità.

MODIFICA: N° 27 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico – da "Territorio agricolo - TA" a*

"Complessi speciali isolati".

MODIFICA: N° 28 - *3a_recepimento di modifiche al tessuto storico – da "Territorio agricolo - TA"*

a "Complessi speciali isolati".
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, le zone ricadono in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.
Si prende atto delle nuove perimetrazioni come parte integrante dei complessi edilizi esistenti, che non comportano modifiche alla capacità insediativa ed al consumo di suolo.

4 Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali,

commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 29 - *4_modifiche ad ambiti per attività (API, APT) – da "Ambiti polifunzionali integrati – API1.5" a "Impianti ed attrezzature sportive private esistenti".*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale l'area ricade in Vincolo Idrogeologico.

MODIFICA: N° 30 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT,AR) – da "Attrezzature tecnologiche";"Impianti ed attrezzature sportive private", "Asse Rettore" a "Ambito di riqualificazione – AR3", "Asse Rettore".*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona libera da edificazione ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 31 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT) – da "Attrezzature di interesse generale" a "Ambiti polifunzionali integrati – API".*

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art. 18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in Vincolo Idrogeologico, in zona vincolata D.M. 01/08/1985 – Galassino, in area a Parco e parzialmente nella fascia di rispetto delle Acque Pubbliche del Torrente Gesso.
Il territorio libero da edificazione ricade in classe VII (Settima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.
In riferimento alle disposizioni normative del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo, contenute all'art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua, si evidenzia che il corso d'acqua è da considerarsi corridoio ecologico, che può essere oggetto di interventi di miglioramento naturalistico e di fruizione naturalistico-ambientale.
A tal fine, si richiede di tenere conto di tale disposizione in sede di strumento attuativo dell'area.

MODIFICA: N° 32 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT) – da Territorio agricolo periurbano - TAP" a "Ambiti polifunzionali integrati – API2.OG4".*

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e per una limitata porzione di territorio nel corridoio infrastrutturale indicato sulle tavole del PTP.
Nel prendere atto che l'area esistente API2.OG4, viene complessivamente riorganizzata ed ampliata, si ritiene che tale rifunzionalizzazione urbanistica, vista nel suo complesso, possa essere riconducibile alle disposizioni inerenti la contiguità con i centri e nuclei abitati, in quanto attigua al limitrofo centro edificato esistente ricompreso nel buffer regionale del consumo del suolo.
Considerato che l'area sarà finalizzata alla creazione di un polo sportivo multidisciplinare che interesserà arterie stradali a rilevanza sovracomunale, per il rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali di cui all'art. 17, comma 5, lettera b), si consiglia di valutare gli eventuali effetti indotti dalla creazione del polo sportivo sulla funzionalità della viabilità esistente e nel complesso delle strade aventi rilevanza non solo comunale.
Inoltre, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 6, sarà necessario verificare che l'area sia dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

MODIFICA: N° 33 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT) – da "Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OG4" a "Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile".*

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 34 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT) – da Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OG5" a Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile".*

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 35 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT) – da "Ambiti polifunzionali integrati – API2.OS8" a "Verde privato pertinenziale - VPP" inedificabile".*

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.Lgs. 82/2005 e art.18 c.2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs 82/2005 e s.m.i.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 36 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)* – da *"Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OS6"* a *"Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso – ATF1.MA5 "*.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 37 - *4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)* – da *"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"* a *"Ambiti polifunzionali integrati – API2.OS2"*.
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona limitrofa all'insediamento ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

5 Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata)

MODIFICA: N° 38 - *5_modifiche al tessuto consolidato per attività - "Tessuti per attività polifunzionali – TC6" – riduzione fascia di rispetto stradale da 20 a 10 metri.*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, le aree libere da edificazione ricadono in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 39 - *5_modifiche al tessuto consolidato per attività - "Tessuti per attività polifunzionali – TC6" – eliminazione verde pubblico e asservimento uso pubblico viabilità.*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona limitrofa all'insediamento ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

6 Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo

MODIFICA: N° 40 - *6_recepimento di modifiche al territorio agricolo – da "Territorio a valenza ambientale e paesaggistica - TVAP" – a "Territorio agricolo a valenza paesaggistica - TAVP"*.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona libera ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 41 - *6_recepimento di modifiche al territorio agricolo – da "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b" a "Territorio agricolo - TA"*.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona limitrofa all'insediamento ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

MODIFICA: N° 42 - *6_recepimento di modifiche al territorio agricolo – da "Impianti ed attrezzature sportive private" a "Territorio agricolo periurbano - TAP"*.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

7 Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture

MODIFICA: N° 43 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale – da "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a", "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale –TC5a", Allargamento sedime stradale a "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a".*
MODIFICA: N° 44 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale – da "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" a "Sedime stradale".*
MODIFICA: N° 45 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale - "Tessuti per attività – TC7" – riduzione fascia di rispetto stradale da 30 a 10 metri.*
MODIFICA: N° 47 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale – da "Sedime stradale" a "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b".*

Si prende atto che le modifiche apportate al PRGC vigente interessano ambiti del tessuto urbano consolidato.

MODIFICA: N° 46 - *7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale - "Territorio agricolo – TA", viabilità prevista – rettifica tracciato viabilità tra via Bisalta e via Spinetta.*
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

8 Correzione di errori materiali

MODIFICA: N.48 - *8_correzione di errore materiale – correzione errore di retinatura* di due aree poste nelle Basse fluviali del Torrente Gesso.
MODIFICA: N.49 - *8_correzione di errore materiale – correzione incongruenze sulle legende del PRGC vigente* che non consentono di comparare con i contenuti delle Norme di Attuazione.

Si prende atto delle correzioni effettuate e contestualmente si rammenta che le variazioni apportate allo strumento urbanistico, tramite variante parziale, non devono modificare l'impianto strutturale del PRGC vigente.

9 Adeguamento alla Programmazione Commerciale

MODIFICA: N° 50 - *9_adeguamento alla programmazione commerciale*
Si prende atto dell'adeguamento in oggetto.

10 Modifiche alle Norme di Attuazione

MODIFICA: N° 51 - *10_modifiche normative*;

- Art.32 Tessuti di espansione novecentesca (TS4)
  modifica all'art.32.07 per consentire il recupero dei bassi fabbricati lungo i fronti principali al fine di salvaguardare i fronti stessi

  La modifica si inserisce in una norma che regolamenta l'utilizzo dei bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati. Essendo generalizzata all'intero territorio comunale non risulta agevole valutarne l'incidenza, né risulta possibile verificare l'incremento di capacità insediativa residenziale che ne deriva.
  Si ritiene pertanto opportuno limitare la modifica ai fabbricati di interesse e verificare l'incremento di capacità insediativa residenziale nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera e) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i..

- Art.83 Recupero degli edifici esistenti

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, composto in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

Ò----

modifica agli artt. 83.06 e 83.07 al fine di consentire la realizzazione di piscine pertinenziali alle abitazioni. Modifica all'art. 83.07 per sopperire a una dimenticanza fatta nella variante parziale 29.

Trattandosi di una norma generalizzata, al fine di agevolarne la sua attuazione, si suggerisce di definire meglio l'ambito di applicazione, i limiti dimensionali, le distanze dai confini ed eventuali ulteriori specifiche normative.

Settore Viabilità Cuneo – Saluzzo

Il **Settore Viabilità**, presa visione della documentazione trasmessa, ritiene osservare:

- Modifica n. 22 - Via Passatore Frazione Cerialdo.
  Inserire nelle tavole di Piano la rotatoria su Via Passatore intersezione Via San Michele.

- Modifica n. 32 –Via Cappa (SP 422).
  Non sarà possibile realizzare nuovi accessi dalle strade di competenza provinciale, la viabilità a servizio della nuova area, dovrà utilizzare la rete stradale esistente attestata sulla rotatoria della SP 422 di accesso al distributore carburanti.

- Modifica n. 38 – San Benigno (SP 25).
  Nel prendere atto della monetizzazione delle aree a verde pubblico lungo la SP 25, si fa rilevare che, dalle tavole di Piano non si evince la riduzione della fascia di rispetto sulla comunale di Via Torre Bianca.
- Modifica n. 40 - Via della Ripa (SP 422).
  Si precisa che, eventuali alberi dovranno essere posti alla distanza prevista dall'art. 26 comma 6,7,8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (minimo 6,00 m dal confine stradale o distanza di ribaltamento se l'albero raggiunge altezze maggiori di 6,00 metri).
  Si richiede di richiamare a livello normativo il sopracitato regolamento.

- Modifica n. 45 – Via Genova (SP 564).
  Nel prendere atto della modifica, si rammenta che la fascia di rispetto dovrà essere calcolata dal confine stradale.

- Art. 83.06 – Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola.
  Si puntualizza che la costruzione di piscine interrate, se interessa aree limitrofe a strade di competenza provinciale, dovrà avvenire fuori dalla fascia di rispetto stradale calcolata dal confine stradale.

- Art. 83.07 comma 5) lettera c) – Edifici abbandonati dall'agricoltura.
  Si puntualizza che la costruzione di piscine interrate, se interessa aree limitrofe a strade di competenza provinciale, dovrà avvenire fuori dalla fascia di rispetto stradale calcolata dal confine stradale.

  Note alle tavole di variante:
- P8-7_Tav14.
  Inserire rotatoria sulla SP 422 ad intersezione di via Savona con Via del Borgo Gesso.

- P8-7_Tav10.
  Inserire nelle tavole di Piano la rotatoria su Via Passatore intersezione Via San Michele.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art. 18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.
In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, si ritiene - per quanto di competenza – che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..
Nel contempo, si invita l'Amministrazione Comunale ad avviare il procedimento di aggiornamento della classificazione acustica al fine di recepire le modifiche al PRGC apportate con la Variante in oggetto.
Si segnala, inoltre, che la modifica n. 36 (*4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT), Oltrestura, Via Valle Maira*) riguarda l'adiacenza di aree a diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale). In generale, si ritiene opportuno evitare l'accostamento di tali poligoni; laddove ciò non sia possibile, si suggerisce comunque di prevedere idonea normativa (o agire tramite adeguata progettazione degli strumenti esecutivi / idonee prescrizioni nei permessi di costruire) tale da garantire un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione (previsione di quinte alberate, riduzione delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive, ecc.).

Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto Idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione;
- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:
- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovraccomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 20.12.2021, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 05.11.2021, prot. n. 67267;

Rilevato che il presente atto afferisce al Centro di Costo n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Visti:
- la LR 56/ 77 e s.m.i;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c.2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs 82/2005 e s.m.i.

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;

- ***di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 31" al PRG del Comune di CUNEO in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovraccomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;*

- **di dare atto che** vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatta salva la verifica e l'adeguato riscontro alle osservazioni formulate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale;

- **di richiamare** le indicazioni del Settore Viabilità, dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e dell'Ufficio Controllo emissioni ed energia, quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;

- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Tutela del Territorio e dal Settore Risorse del Territorio, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;

- **di trasmettere** al Comune di CUNEO il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Dr. Alessandro Risso

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 18 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art. 18 c.2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 14/12/2021. Firma _____

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 14/12/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

Alessandria

Comune di Cuneo (CN)
Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive
Pianificazione Urbanistica
PEC: protocollo.comune.cuneo@legalmail.it

OGGETTO:	Risposta al foglio prot. n. 79818 del 04/11/2021 e al foglio prot. / del 09/11/2021
AMBITO E SETTORE:	Tutela paesaggistica
DESCRIZIONE:	CUNEO (CN) Variante Parziale n. 31 al P.R.G.C. vigente (art. 17, comma 5 della L.R. 56/1977) *Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo, adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale* – Adozione Progetto Preliminare di Variante con contestuale Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
DATA RICHIESTA:	data di arrivo richiesta 04/11/2021 - protocollo entrata richiesta n. 17543 del 05/11/2021 data di arrivo richiesta 09/11/2021 – protocollo entrata richiesta n. 17729 del 09/11/2021
RICHIEDENTE:	Comune di Cuneo Pubblico
PROCEDIMENTO:	Valutazione ambientale strategica (VAS) – d. lgs. 152/2006 s.m.i.
PROVVEDIMENTO:	comunicazione
DESTINATARIO:	Comune di Cuneo Pubblico

Vista la richiesta presentata da codesto Comune alla competenza di questo Ufficio, per per gli effetti delle norme citate in oggetto, riguardante il progetto di "Variante parziale n. 32 al P.R.G.C. vigente – Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica";

Considerato che alcune delle località interessate dalla proposta di Variante parziale n. 31 al P.R.G.C. vigente ricadono in aree tutelate ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), in forza dell'ex D. M. 01.08.1985 (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco fluviale di Cuneo sito nei Comuni di Cuneo, Centallo e Castelletto Stura*), e art. 142, comma 1 lett. c);

Esaminata la la documentazione trasmessa via p.e.c. da codesto Comune, e in particolare l'analisi critica del progetto di Variante in aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine di verificare puntualmente che i contenuti siano coerenti e non in contrasto con tale strumento di pianificazione sovracomunale;

Visto il Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 – Seduta del 26 Ottobre 2021, trasmessa in data 09/11/2021 e acquisita agli atti di questo Ufficio al prot. n. 17729-A del 09/11/2021,

Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate, in considerazione dell'impatto delle opere proposte, ritiene che il suddetto progetto si possa escludere dalla fase di valutazione di impatto ambientale ed esprime le seguenti considerazioni e valutazioni:

TUTELA PAESAGGISTICA

Quest'Ufficio rammenta che parte del territorio comunale è tutelato ai sensi della Parte III del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i, pertanto ogni modifica dello stato di fatto dovrà risultare compatibile con le superiori esigenze connesse alla tutela del paesaggio, così come previsto dall'art. 9 della Costituzione, dalle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio,

nonché dovrà essere accertata la totale conformità degli interventi con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e la sua coerenza con gli indirizzi e le direttive, in quanto i nuovi interventi non potranno proporre un'incongrua trasformazione del contesto paesaggistico, che causerebbe un grave pregiudizio per il pubblico interesse;

Si specifica anche che, ai sensi dell'art. 146 del del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., in tali ambiti tutelati gli eventuali proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico dovranno presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che si intenderanno intraprendere, corredati della prescritta documentazione, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica, la quale costituirà atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio: sarà quindi comunque da valutarsi nel dettaglio la effettiva compatibilità di ogni futuro intervento, pur già descritto nel P.R.G.C. in questione, con i valori paesaggistici tutelati e con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

TUTELA ARCHEOLOGICA

Si coglie l'occasione di rammentare che i progetti di lavori pubblici o di pubblica utilità previsti o connessi al Progetto di Variante in esame sono sottoposti alla procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA) indicata dall'art. 25 del D.Lgs. 18/04/2016, n. 50 e s.m.i. in attuazione delle misure di tutela archeologica preventiva previste dall'art. 28 comma 4 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.. In ogni caso, indipendentemente dalla procedura di VPIA sopra citata, in forza di quanto previsto dall'art. 86.03 delle vigenti NdA del P.R.G.C., (in attuazione dell'art. 24 della L.R. 56/1977) si ricorda che i progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità se ricadenti nelle "Aree a rischio archeologico" definite nelle tavole del medesimo P.R.G.C., dovranno essere sottoposti a preventivo parere di tutela archeologica da parte di questa Soprintendenza.

Si trattiene agli atti quanto pervenuto, rimanendo in attesa delle successive fasi procedimentali.

IL SOPRINTENDENTE
arch. Lisa Accurti
Documento firmato digitalmente
ai sensi degli art. 20 e ss. del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

I responsabili dell'istruttoria
Tutela paesaggistica: arch. Stefania Manassero
Tutela archeologica: dott. Gian Battista Garberino

ASLCN1 | 30/11/2021 | 0134734 | Protocollo Informatico ASL CN1

A.S.L. CN1

Sede legale ASL CN1
Via Carlo Boggio, 12 - 12100 Cuneo (CN)
P.IVA 01128930045
T. 0171.450111 - F. 0171.1865270
protocollo@aslcn1.legalmail.it

S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Direttore: Dr. Domenico Montù
☎ (+39) 0175 215613
🖷 (+39) 0171 1865276
💻 sisp@aslcn1.it

Cuneo, 29/11/2021

Al Responsabile
Pianificazione Urbanistica
del Settore Edilizia, Pianificazione
urbanistica e Attività Produttive
del Comune di CUNEO

Oggetto: Richiesta di contributo ambientale per verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della **Variante Parziale n. 31 al P.R.G.** vigente, ai sensi dell'art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. – "*Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo, adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale*" (Adozione Progetto Preliminare di variante con contestuale Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.) - **Trasmissione parere.**

Con riferimento all'istanza in oggetto, inviata da Codesto Comune con la nota prot. n. 79819 del 4/11/2021, pervenuta in data 5/11/2021, prot. ASL nn. 124427-124502-124505-124542, esaminata la documentazione ad essa allegata, si ritiene, per quanto di competenza, che per gli interventi in previsione non si evidenzino problematiche sanitarie tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S.

Per eventuali informazioni, referente istruttoria: Simonetta Bassi (Sede di Cuneo - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - C.so Francia n. 10 - Tel. 0171 450 158).

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono i migliori saluti.

REGIONE PIEMONTE A.S.L. CN1 SISP

Il Direttore
Dr. Domenico MONTÙ

Il presente documento è firmato digitalmente e inviato tramite P.E.C. ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..

PT/SSAb – Parere Verif VAS VP 31 PRGC CUNEO

N. di prot. nell'oggetto del messaggio PEC
Data di prot. nell'allegato "segnatura. xml"
TRASMISSIONE VIA PEC

Comune di Cuneo
Via Roma, n.28
12100 Cuneo
protocollo.comune.cuneo@legalmail.it

Rif. Va. prot. n. 79819/2021, prot. Arpa n. 100577/2021
DoQui: CN0040780/ARPA – B2.04 – Comune di Cuneo – H10_2021_01648/ARPA – B2.04 – Variante Parziale 31

OGGETTO: Variante Parziale 31 al P.R.G.
Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
Richiesta contributo di competenza

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto e al fine di rendere la consulenza e il supporto tecnico-scientifico ai sensi della normativa regionale vigente alle Amministrazioni chiamate a formulare i previsti atti, Arpa Piemonte formula le osservazioni di competenza, come da relazione allegata alla presente.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente Responsabile
della S.S. "Attività di Produzione Sud Ovest"
Dott. Ivo Riccardi
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da: Ivo Riccardi
Data: 21/12/2021 16:15:49

Il Funzionario istruttore
Maria Lisa Procopio
e-mail m.procopio@arpa.piemonte.it

Arpa Piemonte
Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017
Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 0171/328211
dp.cuneo@arpa.piemonte.it - PEC dp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it – www.arpa.piemonte.gov.it

STRUTTURA COMPLESSA "Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest"

Struttura Semplice H.10.02 "Attività di Produzione Sud Ovest"

CONTRIBUTO TECNICO SCIENTIFICO

Pratica: H10_2021_01648
Risultato atteso: B2.04

Comune di Cuneo – Provincia di Cuneo

Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
Variante Parziale 31 al P.R.G.

Consultazione dei soggetti con competenze ambientali

Redazione	Collaboratore tecnico prof.le	Nome: Maria Lisa Procopio
Verifica e Approvazione	Responsabile attività istituzionali di Produzione	Nome: Ivo Riccardi

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – fase di verifica di assoggettabilità, relativa alla proposta di Variante Parziale 31 presentata dal Comune di Cuneo.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., ARPA Piemonte si configura, per quanto concerne gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, quale supporto tecnico-scientifico all'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

2. Obiettivi della Variante

Per quanto dichiarato, la proposta di Variante Parziale prevede diverse modifiche che si riassumono nei punti che seguono:

- **1_Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione)**
  Sono previste 18 modifiche finalizzate al recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF) e ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC).
- **2_Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata)**
  Sono previste 6 modifiche finalizzate al recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata.
- **3_Recepimento di modifiche al tessuto storico**
  Sono previste 4 modifiche finalizzate al recepimento di modifiche al tessuto storico.
- **4_Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione)**
  Sono previste 1 modifica ad ambiti per attività (API, APT) e 8 modifiche ad ambiti per attività (API, APT, AR).
- **5_Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata)**
  Sono previste 2 modifiche al tessuto consolidato per attività.
- **6_Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo**
  Sono previste 3 variazioni finalizzate al recepimento di modifiche al territorio agricolo.
- **7_Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture**
  Sono previste 5 modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale.
- **8_Correzione di errori materiali**
  Sono previste 2 correzioni di errori materiali.
- **9_Adeguamento alla Programmazione Commerciale**
  Tenuto conto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.127 del 22/12/2020, costituente modifica criteri ex art.8 c.3 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, è stata approvata la Programmazione Commerciale per il territorio comunale. Come previsto dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 (BUR n. 49 del 06/12/2012) è necessario adeguare il Piano Regolatore Generale alle norme di urbanistica commerciale.
- **10_Modifiche alle Norme di Attuazione**
  Nella fase attuativa del Piano Regolatore Comunale e nel corso delle istruttorie delle istanze edilizie ed urbanistiche è emersa la necessità di operare alcune rettifiche normative (per un totale di 10 modifiche) per eliminare problemi interpretativi e discordanze.

3. Caratteristiche degli impatti potenziali della variante espresse sulla base della documentazione presentata

Si segnala che:

- Le aree oggetto delle modifiche 3, 15, 20, 29 (in parte), 31, 40 (in parte), 43 (in parte) sono soggette ai disposti del D.M. 01/08/85 (Galassini)[1]; per suddetti siti dovranno essere condotte

[1] *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del Parco fluviale di Cuneo sito nei comuni di Cuneo, Centallo e Castelletto Stura".*

le dovute verifiche di coerenza, oltre che con i disposti del PPR, anche con le prescrizioni contenute nella scheda di riferimento B40;
- Le aree oggetto delle modifiche 15 (area ricompresa in Borgata San Giuseppe), 20, 29, 31 sono soggette al vincolo idrogeologico;
- Le aree oggetto delle modifiche 3, 15 (area ricompresa in Borgata San Giuseppe), 20, 31 (in parte) sono soggette al vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42 del 2004, "*Lettera c – fasce di rispetto di 150 metri dai corsi d'acqua*" (art.14 delle NdA del PPR);
- Le aree oggetto delle modifiche 15 (area ricompresa in Borgata San Giuseppe) sono soggette al vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42 del 2004, "*Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi*" (art 16 NdA del PPR). Si ricorda che interventi che riguardano aree boscate dovranno essere soggetti a valutazione paesaggistica e fare riferimento alla DGR 23-4637 del 6.2.2017 e s.m.i., in attuazione dell'art. 19, comma 3 della L.R. 4/2009 e s.m.i., "*Disposizioni sulle trasformazioni del bosco ad altra destinazione d'uso e approvazione dei criteri e delle modalità per la compensazione*".

Inoltre, considerando che le aree oggetto delle modifiche 20, 26, 31 sono ricomprese nell'Area Contigua Gesso Stura, è necessario che l'ente gestore si esprimi in merito alla compatibilità delle trasformazioni previste con il contesto in cui sono inserite.

In considerazione delle modifiche presentate, si evidenzia, in generale, la notevole difficoltà riscontrata nella localizzazione delle aree oggetto di modifica, dovuta alla mancanza sia di una tavola contenente la posizione dei punti di modifica sul territorio comunale, sia degli stralci delle relative ortofoto. Le ortofoto, inoltre, sarebbero state utili per comprendere lo stato attuale degli ambiti oggetto di modifica.
Si sottolinea altresì la carenza di contenuti delle singole schede descrittive associate alle modifiche, soprattutto per quanto riguarda la descrizione dei potenziali impatti che le modifiche proposte potrebbero avere sulle componenti ambientali indicate nel documento tecnico. A tal proposito, infatti, i redattori del documento tecnico si sono limitati a raggruppare le componenti ambientali in un'unica voce chiamata "*componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,...)*" e ad indicare semplicemente la "*coerenza*" o "*incoerenza*" della singola modifica con tale settore, senza argomentare la scelta effettuata, riportando in caso di coerenza la seguente frase:
- "*Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali*".

Considerando le singole proposte, si osserva quanto segue.

- ***MODIFICHE PREVISTE IN AMBITO RESIDENZIALE***
  - *1_Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione)*
  - *2_Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata)*
  - *3_Recepimento di modifiche al tessuto storico*

Seppur la maggior parte delle modifiche in ambito residenziale riguardino interventi su aree già edificate/urbanizzate o il recupero di edifici esistenti (tranne per la modifica di cui al punto 24, di cui si dirà in seguito), l'analisi delle ortofoto tratte da Google Maps ha evidenziato che in alcuni casi gli ambiti oggetto di variante non sono interessati da alcuna attività edificatoria e, pertanto, l'attuazione di quanto previsto comporterà la perdita della risorsa suolo.
In particolare, si ritiene che si avrà un consumo di suolo per le aree oggetto delle seguenti modifiche:
- 1: il consumo di suolo si avrà per l'ambito interessato dalla viabilità in progetto e per gli ambiti perimetrati all'interno del lotto di completamento LC.AL26;
- 4, 5: gli ambiti ATF1.MG1 sono confermati e non ancora attuati;
- 6, 11, 13: le modifiche in questione riguardano ambiti aventi una superficie molto contenuta, ma comunque libera da edificazioni;
- 7: il consumo di suolo si avrà per il nuovo ampliamento e per la parte dell'ambito ATF1.MG5 rimanente dallo stralcio;

- 9: l'ambito in questione verrà suddiviso in 4 comparti, dei quali 3 (b, c, d) dovranno essere ancora edificati. Inoltre, considerando che un comparto (comparto d) avrà destinazione terziaria, non meglio identificata, si sottolinea la necessità di tutelare gli ambiti residenziali da attività che potrebbero arrecare disturbo soprattutto in ambito acustico e derivanti dal flusso di traffico indotto. Sarebbe dunque opportuno che, all'atto dell'insediamento dell'attività prevista, l'autorità competente richieda una valutazione di impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili che tenga conto anche delle eventuali attività di carico – scarico merci, ecc.;
- 10: la modifica riguarda diversi lotti, alcuni dei quali non sono ancora attuati;
- 15: il consumo di suolo si avrà per la parte dell'ambito RU.MG1 non ancora attuata;
- 18: il consumo di suolo si avrà per la viabilità, per le aree a servizi e per l'edificazione del lotto di completamento denominato LC.RR6, non ancora attuato;
- 20: la modifica riguarda un ambito non ancora attuato;
- 26: come anche evidenziato dalle norme tecniche di piano, le aree di tipo AT2 sono grandi aree prevalentemente libere da edificare; si evidenzia inoltre che parte dell'ambito oggetto di modifica è interessato dalla presenza della rete ecologica locale;
- 27, 28: non si comprende se i terreni annessi alla destinazione d'uso B3 e aventi attuale destinazione agricola saranno interessate da attività edificatoria; in tal caso, si avrà, ovviamente, un consumo di suolo.

Per quanto riguarda l'ambito di cui al punto di modifica 24, per il quale viene previsto di variare la destinazione da "*Territorio agricolo periurbano – TAP*" a "*Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b*", è evidente che tale modifica comporta un consumo di suolo che non è stato tenuto in considerazione e che, anzi, è stato ritenuto "*coerente*" dai professionisti redattori del documento tecnico. Si ritiene, inoltre, che la nuova destinazione d'uso non sia coerente con il reale utilizzo dell'area in questione in quanto, per quanto dichiarato, suddetta area sarà un'area a servizio dell'attività esistente e, quindi, non si comprende l'attinenza con la destinazione d'uso di tipo residenziale prevista.

Si segnala inoltre che:
- le aree di cui ai punti 1, 5, 9, 10, 13, 18, 24,26, 27, 28 sono caratterizzate da una classe di capacità di uso del suolo III e l'area di cui al punto 11 da una classe di capacità di uso del suolo II; secondo l'art. 26 del PTR approvato con DCR 122.29783 del 21.07.2011:
  - [2] "*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%*";
  - [3] "*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 aree di cui ai punti 9, 10 (in parte), 11, 24 (in parte), 26, 27, 28 sono caratterizzate dalla morfologia insediativa m.I.10 "*Aree rurali di pianura o collina*" disciplinate dall'art. 40 delle NdA del PPR: il comma 5g prevede che entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione locale dovrebbe stabilire normative atte a "*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*";
- le aree di cui ai punti 4, 6, 7, 13, 18, 24 (in parte) sono caratterizzate dalla morfologia insediativa m.I.3 "*Tessuti urbani esterni ai centri*" e l'area di cui al punto 10 (in parte) dalla morfologia insediativa m.I.2 "*Aree urbane consolidate – urbane consolidate dei centri minori*", entrambe disciplinate dall'art. 35 delle NdA del PPR: il comma 3a prevede che i piani locali

dovrebbero garantire "*il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità*".
- le aree di cui ai punti 10, 11, 27, 28 sono cartografate in tavola P4 del PPR quali "*Aree rurali di elevata biopermeabilità – aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari*": per suddette aree, disciplinate dall'art. 19 delle NdA del PPR, il comma 10 delle "*direttive*" prevede che "*deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti*".

Preme infine sottolineare che l'ambito di cui al punto 24 è caratterizzato da una "*Pericolosità L – probabilità di alluvioni scarsa*" ai sensi del PGRA: sarebbe dunque opportuno effettuare i dovuti approfondimenti in merito alla problematica evidenziata, nel rispetto della normativa vigente.

Si prende atto, infine, che gli ambiti di cui ai punti di modifica:
- 2, 12, 14 sono già edificati;
- 3 vengono ricondotti alla destinazione d'uso "*Territori agricoli a valenza paesaggistica – TAVP*" con vincolo di inedificabilità;
- 8: gli ambiti identificati come ATF2.RC4 verranno riconvertiti a "*Territori agricoli perturbani – TAP*"[2];
- 16 verranno inseriti in aree a verde privato pertinenziale;
- 17, 19, 20 (parte dell'area stralciata) verranno inseriti in aree con destinazione d'uso "*Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria –VPP*";
- 21, 22, 23 sono interessati da modifiche che prevedono il riconoscimento di situazioni esistenti;
- 25 sono già edificati: la modifica prevede il recupero di un edificio esistente.

- ***MODIFICHE PREVISTE IN AMBITO PRODUTTIVO, DIREZIONALE, COMMERCIALE E TURSTICO RICETTIVO***
    - *4_Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione)*

In merito agli interventi previsti in questa sezione, preme in particolare sottolineare l'impatto che si avrà sulla matrice suolo, determinato soprattutto dall'attuazione di quanto indicato ai punti di modifica 30 e 32, i quali prevedono interventi che coinvolgono superfici con una classe di capacità di uso del suolo III e aventi un'estensione totale di circa 198.000 m² (57.094 m²+ 141.176 m²), dei quali circa 160.000 m² sono liberi[3] (ovvero 22.000 m² per l'area di cui al punto 30 e la quasi totalità dell'area di cui al punto 32).
Relativamente all'impatto sulla matrice suolo, l'obiettivo indicato dalla Commissione Europea e riportato nel Report "*Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*" [4] prevede di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, precisando che
- "*Il consumo di suolo netto è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro (Commissione Europea, 2012). La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)*".

La Commissione Europea ha definito un ordine di priorità da seguire per raggiungere l'obiettivo di azzerare il consumo di suolo entro il 2050, ovvero:
- *1. evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali;*
  2. mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo;

[2] Si evidenzia che qualora fossero previste strutture a servizio delle attività agricole che comportano l'artificializzazione della risorsa suolo, è opportuno individuare opere di compensazione.
[3] Si sottolinea che circa 77.000 m² di superficie interessata dall'intervento di cui al punto 32 è a destinazione agricola.
[4] Munafò, M. (a cura di), 2021. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2021. Report SNPA 22/21.

3. Infine, solo se gli interventi dovessero risultare assolutamente inevitabili, compensarli attraverso altri interventi quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

Si sottolinea inoltre che:

- con consumo di suolo si intende *"la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato), con la distinzione fra consumo di suolo permanente (dovuto a una copertura artificiale permanente) e consumo di suolo reversibile (dovuto a una copertura artificiale reversibile)"*[4];
- la copertura artificiale del suolo è *"la presenza di una copertura biofisica artificiale del terreno di tipo permanente (edifici, fabbricati, infrastrutture pavimentate o ferrate, altre aree pavimentate o dove sia avvenuta un'impermeabilizzazione permanente del suolo) o di tipo reversibile (aree non pavimentate con rimozione della vegetazione e asportazione o compattazione del terreno dovuta alla presenza di infrastrutture, cantieri, piazzali, parcheggi, cortili, campi sportivi o depositi permanenti di materiale; impianti fotovoltaici a terra; aree estrattive non rinaturalizzate; altre coperture artificiali non connesse alle attività agricole in cui la rimozione della copertura ripristini le condizioni naturali del suolo)"*[4].

A fronte di quanto sopra, è necessario quindi evitare le trasformazioni di tutti gli ambiti attualmente liberi (sia a vocazione agricola che non) e, in caso contrario, si devono individuare adeguati interventi di compensazione volti a valorizzare porzioni del territorio comunale di interesse ambientale rilevante, non limitandosi a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale.

Si ricorda inoltre che:

- *"Con misure di compensazione, s'intendono gli interventi, anche non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale degli impatti residui non mitigabili (ad esempio la creazione di ambienti umidi o di zone boscate in aree interessate dalla rete ecologica o la bonifica e rivegetazione di siti degradati non legati all'opera in esame). Le misure di compensazione non riducono solo gli impatti residui attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata di importanza almeno equivalente"*[5].

Un consumo di suolo si evidenzia anche per l'attuazione di quanto previsto ai punti di modifica 36 e 37, in quanto sono modifiche che riguardano aree ad oggi totalmente libere da attività edificatoria (punto 36) o parzialmente interessate dalla presenza di edifici (punto 37). Si segnala inoltre che anch'esse sono caratterizzate da una classe di capacità di uso del suolo III.

In merito all'area di cui al punto 36, si osserva che questa ricade in parte all'interno dell'area di influenza del campo magnetico da elettrodotti. In relazione all'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e/o stazioni di trasformazione, preme ricordare che qualsiasi struttura che comporti la permanenza prolungata (oltre 4 ore) della popolazione (per es. abitazioni ed uffici, anche di esercizi artigianali/commerciali ad esclusione delle aree adibite a parcheggio), deve rispettare i limiti, il valore di attenzione e l'obiettivo di qualità di cui alla L.36/2001 e definiti dal DPCM 8/07/2003. In particolare, la variante al PRGC vigente dovrà tenere in considerazione l'attuale vincolo della fascia di rispetto dell'elettrodotto presente, assicurando che nessuna parte dell'insediamento che comporti la permanenza prolungata della popolazione ricada all'interno di tale fascia. Si ricorda che il calcolo di tale fascia è effettuato dal gestore dell'elettrodotto su richiesta del Comune, ai sensi del comma 2 dell'Art. 6 del DPCM 08.07.2003.

Ritornando all'ambito di cui al punto 32, per il quale si prevede la realizzazione di una struttura sportiva multidisciplinare per la formazione sportiva di base, una struttura ricettiva, un centro di medicina dello sport e un centro commerciale mirato alla specializzazione nel settore sportivo, visto il notevole progetto che si intende mettere in atto, non si esclude che quanto previsto non avrà impatti significativi su diverse matrici ambientali. Sicuramente, come anche indicato dai redattori del documento tecnico, si avrà un aumento di traffico indotto in un contesto che già di per sé può essere definito "ad alta frequentazione", visto che l'area oggetto di intervento confina con un certo commerciale di grandi dimensioni e con diverse attività produttive.

[5] fonte: ISPRA Ambiente, Paesaggio e Infrastrutture - Volume IV.

In merito a quest'ultimo punto, preme sottolineare la forte vicinanza dell'area in questione con l'azienda *Sol S.p.A.*, un'attività produttiva ora non più ricompresa nell'inventario nazionale degli stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante in quanto ha dismesso la produzione di ossigeno come da Notifica del giugno 2018, ma risulta ancora attiva la produzione di idrogeno. Resta da valutare, in capo al comune, la compatibilità dei nuovi insediamenti territoriali nelle vicinanze dello stabilimento ancorché sottosoglia per l'idrogeno, come previsto dalla D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010.
Sempre in merito alla modifica 32, vista la finalità del progetto che si intende mettere in atto, sarebbe utile che siano valutate soluzioni progettuali alternative che tengano anche conto delle realtà sportive già esistenti sul territorio comunale, al fine di individuare il corretto inserimento di quanto previsto sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista logistico.

Relativamente alla modifica di cui al punto 30 si ritiene, anche in questo caso, di non poter escludere che quanto previsto non avrà ricadute ambientali: seppur vero che l'intervento andrà a riqualificare un'area ad oggi inutilizzata e in stato di abbandono, la conversione dell'area ad un uso prevalentemente terziario potrebbe comportare ripercussioni soprattutto per quanto riguarda l'aumento di traffico indotto, considerando che, tra le destinazioni d'uso previste, vi è la destinazione alberghiera. In ogni caso per quest'area, vista l'attuale destinazione d'uso dei fabbricati ad oggi presenti, si suggerisce in caso di esecuzione di scavi (sia superficiali che profondi) di effettuare le previste verifiche dello stato chimico del sottosuolo, tramite una serie di riscontri analitici riferibili alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.:

- Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Superfici ad uso Verde pubblico, privato o residenziale".

Nel caso si riscontrassero valori superiori alle soglie di contaminazione, si dovrà attivare la procedura di cui al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Anche la proposta di modifica di cui al punto 31 suscita non poche perplessità: anche in questo caso, la modifica proposta è finalizzata al recupero di un'area già edificata in quanto ad oggi utilizzata come sede e deposito dei mezzi di trasporto pubblico. Tuttavia, si ritiene che la realizzazione di un'attività produttiva in un'area che rientra nell'Area Contigua Gesso Stura e che si trova nei pressi di complessi residenziali, potrebbe determinare impatti sia in termini di traffico indotto che in termini di rumore, emissioni, scarichi, ecc. Pertanto, non si concorda con le conclusioni dei professionisti i quali affermano che la modifica introdotta non comporta impatti sulle varie componenti ambientali. Preme infine sottolineare che gli ambiti interessati da questa modifica sono caratterizzati da una "*Pericolosità L – probabilità di alluvioni scarsa*" ai sensi del PGRA e sono definiti "*Aree Em – Aree di esondazione a pericolosità media o moderata*" ai sensi del PAI. Si consideri inoltre che, per quanto dichiarato a pag. 212 dell'elaborato analizzato ("*Relazione Tecnica e Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.*"), sono aree aventi una pericolosità geomorfologica III-IIIb2. Secondo la Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8.5.1996, n. 7/LAP, suddette classi di pericolosità geomorfologiche sono definite come seguono:

- classe di pericolosità geomorfologica III:
  "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora modificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".
- classe di pericolosità geomorfologica IIIb:
  "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Lo stesso P.R.G.C. vigente sembrerebbe limitarne l'utilizzo a fini edificatori[6].

Si prende atto che gli ambiti di cui ai punti di modifica:

- 29 avranno destinazione d'uso *"Impianti ed attrezzature sportive private esistenti"* al fine di riconoscere una situazione esistente;
- 33 e 34 vengono ricondotti alla destinazione d'uso "*Territori agricoli a valenza paesaggistica – TAVP*" con vincolo di inedificabilità;
- 35 vengono stralciati in quanto viene prevista la realizzazione di una pista ciclabile e di un'area verde privata non edificabile.

- ***MODIFICHE PREVISTE IN AMBITO AGRICOLO, INFRASTRUTTURALE E A "TESSUTI PER ATTIVITÀ"***
  - *5_Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata)*
  - *6_Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo*
  - *7_Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture*

Si prende atto che:

- la modifica di cui al punto 38 viene effettuata per adempiere all'impegno sottoscritto tra il comune di Cuneo e la proprietà a seguito della dismissione dell'area per la realizzazione della rotatoria;
- le modifiche di cui ai punti 40 e 41 sono previste per riconoscere delle attività esistenti;
- la modifica di cui al punto 42 prevede di ricondurre le aree indicate alla destinazione d'uso "*Territori agricoli periurbani – TAP*[a2]";
- le modifiche 43, 44, 45, 47 vengono richieste per recepire alcune modifiche infrastrutturali.

In merito alla proposta di modifica di cui al punto 39, si ritiene che la scelta effettuata comporterà la perdita dell'unica area a verde presente nell'ambito, scelta che risulta anche in contrasto con quanto indicato dall'art. 37 comma 4.b.IV del PPR che disciplina la morfologia insediativa m.I.5 "*Insediamenti specialistici organizzati*" che caratterizza l'area in questione:

- *"4b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:*
  IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali."

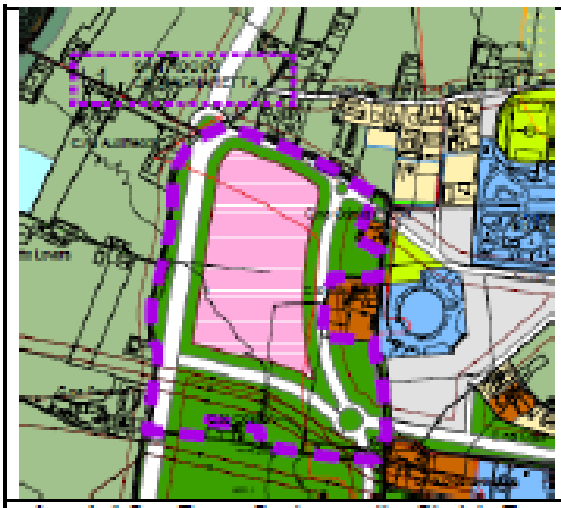
Per quanto riguarda la modifica di cui al punto 46, che prevede di rettificare il tracciato della previsione viabilistica di collegamento tra la via Bisalta e la via Spinetta al fine di non compromettere l'ampliamento di un'azienda agricola esistente, si evidenzia che la realizzazione della strada comporterà la perdita della risorsa suolo che si chiede di compensare adeguatamente.

Si sottolinea inoltre l'opportunità, se non ancora effettuato, di acquisire il parere dell'autorità competente alla VIA circa l'eventuale assoggettamento dell'opera che si intende realizzare alla procedura di V.I.A. di cui alla L.R. 40/1998 in combinato disposto con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

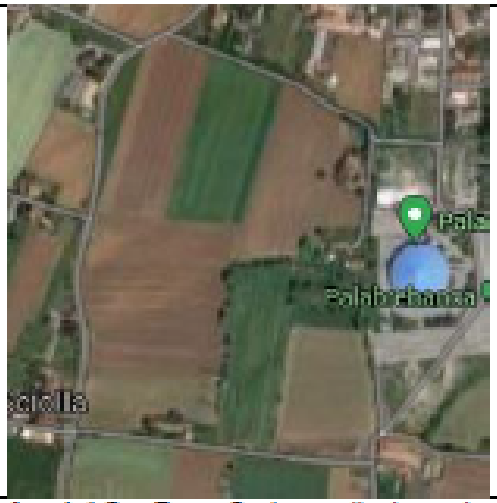
[6] - Classe III: Porzioni di territorio non edificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.
- Classe IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.

- ***MODIFICHE PER ADEGUAMENTOALLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE***
  - *9_Adeguamento alla Programmazione Commerciale*

La modifica si rende necessaria al fine di adeguare il Piano Regolatore Generale alle norme di urbanistica commerciale, come previsto dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 (BUR n. 49 del 06/12/2012).
Da un confronto tra le tavole TAV. P7.1. "*Assetto commerciale su base dell'assetto Urbanistico nord*" e TAV. P7.2. "*Assetto commerciale su base dell'assetto Urbanistico sud*" e l'immagine satellitare del territorio comunale (fonte: Google Maps), sembrerebbe che le aree commerciali identificate siano ambiti già attuati, tranne l'area denominata "*L.1 San Rocco Castagnaretta*":



Area L.1 San Rocco Castagnaretta: Stralcio Tav. P7.2



Area L.1 San Rocco Castagnaretta: Immagine satellitare (Fonte: Google Maps)

Si auspica che nell'identificazione della summenzionata area si siano tenuto conto di tutti i possibili impatti sulle componenti ambientali indicate nel documento tecnico, quali impatto sulla matrice suolo, impatti sulle acque anche in termini di gestione degli scarichi, aumento del traffico veicolare ecc.

- ***MODIFICHE NORMATIVE***
  - *10_Modifiche alle Norme di Attuazione*

Le modifiche normative non sono state oggetto di disamina da parte dei redattori del documento tecnico analizzato.
Considerando che suddette modifiche normative andranno a interessare l'intero territorio comunale e che, quindi, non è possibile effettuare osservazioni specifiche in quanto non contestualizzate, si osserva in generale quanto segue:

- Art.32, Art.51: si raccomanda di effettuare il recupero dei fabbricati indicati nel rispetto dei vincoli vigenti e di seguire, in caso di demolizione e ricostruzione, la sagoma dei fabbricati;
- Art.62: la modifica comporta il consumo di suolo delle aree che ospitano campi sportivi; sarebbe quindi opportuno definire con precisione gli ambiti interessati dalla modifica normativa indicata e provvedere, quindi, ad individuare adeguati interventi di compensazione a fronte della perdita della risorsa suolo;
- Art.83: nella realizzazione delle piscine si evidenzia la necessità di adottare tutti gli accorgimenti possibile al fine di rendere l'intervento sostenibile dal punto di vista ambientale (risparmio energetico, risparmio idrico, utilizzo di un'illuminazione a basso consumo, etc.). In merito agli scarichi, si sottolinea fin da ora che si dovrà indicare la modalità di scarico delle acque della piscina e dovranno essere condotte preventivamente opportune verifiche con il gestore dell'impianto ricettore. Si ritiene inoltre opportuno segnalare di rispettare i limiti di cui alla Tabella n.3 dell'Allegato n.5 alla Parte Terza del D.Lgs. 152 del 2006 e s.m.i., soprattutto

per quanto riguarda il cloro attivo libero e i cloruri. Particolare attenzione andrà anche posta, in particolare per le acque del controlavaggio, ai solidi sospesi nonché alle sostanze organiche. Si consiglia altresì di evitare il trattamento con il cloro nei giorni antecedenti allo scarico oppure di valutare l'installazione di un sistema di abbattimento dello stesso.

4. Conclusioni

In considerazione di quanto evidenziato nel presente contributo, si ritiene che la documentazione presentata non sia sufficiente a descrivere in maniera completa lo stato attuale delle matrici e componenti ambientali coinvolte nella proposta di variante e a valutare appieno le possibili ricadute ambientali legate all'attuazione delle previsioni pianificatorie. In particolare, con riferimento alle modifiche di cui ai punti 30 e 32, soprattutto per quanto riguarda l'impatto sulla matrice suolo, e alla modifica di cui al punto 31, sarebbe stato opportuno effettuare adeguati approfondimenti al fine di garantire la compatibilità ambientale di quanto proposto.
Si propone pertanto l'assoggettamento di quanto proposto alla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Si prende atto che nell'elaborato *"Relazione Tecnica e Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S."* è stata eseguita la verifica di compatibilità della Variante con il PPR ma non è chiaro se suddetta verifica sia stata eseguita seguendo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R *Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr"*.

Relativamente alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di pericolosità e dissesto idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

Relativamente alle possibili implicazioni di carattere sanitario si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

Città di Cuneo

ORGANO TECNICO

istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998,
per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Parziale N. 31 al P.R.G. in oggetto.

Prot. n. 0 0 4 2 5 3

del 1 8 GEN. 2022

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 31 AL P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s. m. e i.: Integrazione dell'esame pareri espressi dagli enti competenti in materia ambientale sul Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 17 gennaio 2022

Il giorno 17 gennaio 2022, presso gli uffici del Comune di Cuneo, Via Roma n. 4 nella Sala Riunioni del Servizio Edilizia e Pianificazione Urbanistica, si è tenuta la riunione dell'Organo Tecnico per l'esame del contributo tecnico espresso dall'A.R.P.A. Piemonte quale Ente competente in materia ambientale, inerente il Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica della Variante in oggetto, a seguito di richiesta pervenuta dal Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive.

Soggetti nominati con Determina Dirigenziale n. 2079 del 14.12.2021:

Ing. Marco PIACENZA

Arch. Barbara BERSIA

Soggetti presenti:

Ing. Marco PIACENZA

Arch. Barbara BERSIA

Verificata la presenza dei soggetti convocati, si dichiara aperta la seduta per la discussione dell'argomento all'ordine del giorno.

Si ricorda che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 26 ottobre 2021 è stato adottato il Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante parziale n.31 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s. m. e i. relativa a "*Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale*".

L'Organo Tecnico visto e preso atto che tale documento è stato inviato alla Provincia di Cuneo, all'ARPA Piemonte-Dipartimento Provinciale di Cuneo, all'A.S.L. CN1 ed alla Soprintendenza

per i Beni Architettonici e Paesaggistici, soggetti competenti in materia ambientale;

Tenuto conto dei pareri e contributi tecnici pervenuti entro il 14 dicembre 2021 dagli enti sopracitati (vedi Provincia di Cuneo Determina n.2021/2390 del 14.12.2021, ASLCN1 nota n.134724/P del 30.11.2021e Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici nota n.19027-P del 01.12.2021) l'Organo Tecnico si è riunito in data 20 dicembre 2021 ed ha deciso per l'esclusione della Variante Parziale n. 31 al PRG vigente, relativa a *"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"*, dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 11 a 18 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in quanto non ha ritenuto che la stessa presentasse influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità. Ritenendo comunque che le prescrizioni riportate nei pareri degli Enti consultati di cui sopra siano da tenere in considerazione nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Con D.D. n.2112 del 20 dicembre 2021 si era concluso il procedimento di verifica.

Considerato che in data 21 dicembre 2021 è pervenuto il contributo ambientale dell'A.R.P.A. Piemonte e che pur se fuori termine utile, si è ritenuto comunque necessario che fosse valutato dall'Organo Tecnico Comunale.

L'Organo Tecnico Comunale

- visto il Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Parziale n.31 al PRG vigente, ai sensi della L.U.R. n. 56/77 e s. m. e i. relativa a *"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"*, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 26.10.2021;
- preso atto dei pareri e contributi tecnici già valutati e che ritenevano di escludere la variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- valutato il contributo pervenuto da parte dell'A.R.P.A. Piemonte in data 21 dicembre 2021, si precisa che la documentazione presentata è stata ritenuta sufficiente per quanto riguarda una procedura di verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica e che:
  - le modifiche nn.30 e 31 allo stato attuale hanno una destinazione che permetterebbe l'edificazione di centrali termoelettriche, le centrali elettriche, la dogana, macelli e mercati municipali, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, TERNA, rimessaggio autobus trasporto pubblico, ecc. decisamente più impattanti che le destinazioni che vengono assegnate con la variante;
  - la modifica n.32, così come ha ribadito la Provincia di Cuneo, è una riorganizzazione di un'area già esistente, inoltre con la variante viene ridotto l'indice di utilizzazione territoriale e pressochè dimezzata la possibilità di realizzare superfici commerciali riducendo pertanto i volumi di traffico definiti normativamente;

precisa

- decide l'esclusione della Variante Parziale n. 31 al PRG vigente, relativa a *"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"*, dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 11 a 18 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in quanto essa si ritiene che non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità;
- le prescrizioni riportate nei pareri degli Enti consultati di cui sopra dovranno essere tenute in considerazione nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- in fase di predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere previste

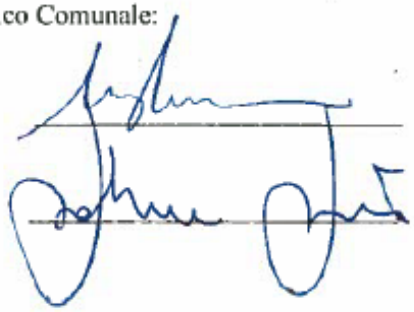
adeguate opere di compensazione per l'ambito API2.OG4 (modifica n.32) considerato che si viene ad occupare un'area attualmente libera con destinazione agricola.

Il presente verbale si compone di n. 3 pagine.

Componenti Organo Tecnico Comunale:

Ing. Marco PIACENZA

Arch. Barbara BERSIA



ORIGINALE

Città di Cuneo

DETERMINAZIONE N. 18 DEL 18/01/2022
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

OGGETTO:VARIANTE PARZIALE N.31 AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART.17, C.5, DELLA L.R. N.56/1977 E S.M.I. - "MODIFICHE AL SISTEMA INSEDIATIVO, AL SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, AL SISTEMA AMBIENTALE AGRICOLO E ADEGUAMENTO ALLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE COMUNALE". PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE – PRESA D'ATTO DEI VERBALI DELL'ORGANO TECNICO DEL 20/12/2021 E DEL 17/01/2022.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione n.184 del 20 agosto 2020 la Giunta Comunale ha istituito l'Organo Tecnico comunale per l'espletamento delle funzioni inerenti le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), ai sensi dell'art. 7 della R.R. n.40/1998, con competenza, ove occorrente, anche per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), modificando ed integrando le precedenti deliberazioni n.192 del 05/07/2011 e n.280 del 24 ottobre 2012;
- in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., della D.G.R. n.12-8931/2008 e della D.G.R. n.25-2977/2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)*", si è ritenuto di optare per il procedimento ambientale integrato "in maniera contestuale", in cui il Comune espleta la fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. contestualmente alla fase di pubblicazione, a seguito dell'adozione della variante;
- con deliberazione n. 99 del 26/10/2021 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art-17 c.5 della L.R. n.56/1977 e s.m.i. la Variante Parziale n.31 "*Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale*", comprensiva del "Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)";
- contestualmente alla fase di pubblicazione è stato inviato il suddetto documento tecnico agli Enti competenti in materia ambientale, con richiesta di trasmissione del prescritto parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento, per i successivi adempimenti a quanto disposto dal D.Lgs. n.152/2006 e suoi decreti correttivi e dalla D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008;

- con propria determinazione dirigenziale n.2079 del 14/12/2021, il dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive ha provveduto a individuare i componenti dell'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento delle funzioni di competenza in merito alla procedura ambientale relativa alla Variante Parziale n.31 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. n.56/1977 e s.m.i. - *"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"*;

- l'Organo Tecnico Comunale è stato convocato in data 20/12/2021 al fine di esaminare i pareri e contributi tecnici espressi dagli Enti competenti in materia ambientale nei termini, inerenti il "Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", fase propedeutica alla approvazione della Variante in oggetto ed ha trasmesso il proprio verbale per l'opportuna presa d'atto e l'assunzione del provvedimento conclusivo della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

- con il provvedimento D.D. n. 2112 del 20.12.2021 si era concluso il procedimento di verifica;

- in data 21 dicembre 2021 è pervenuto il contributo ambientale dell'A.R.P.A. Piemonte e pur se fuori termine utile, si è ritenuto necessario sottoporlo alla valutazione dell'Organo Tecnico Comunale.

Considerato che:

- l'Organo Tecnico Comunale, riconvocato nella data del 17/01/2022, ha preso atto dei pareri e contributi tecnici pervenuti incluso quello dell'A.R.P.A. Piemonte, ed ha deciso l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006 e suoi decreti correttivi, in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità;

- l'Organo Tecnico ha trasmesso all'autorità competente il proprio verbale per l'opportuna presa d'atto e l'assunzione del provvedimento conclusivo della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.;

- in ottemperanza alle indicazioni della DGR n.12-8931 del 09/06/2008 – Allegato II *"Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica"*, il provvedimento che conclude il procedimento di verifica assoggettando od escludendo la variante al processo di valutazione ambientale viene pubblicato attraverso il sito Web e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

Ritenuto, pertanto, necessario provvedere nuovamente alla presa d'atto del verbale della riunione dell'Organo Tecnico del 17/01/2022 e procedere pertanto all'esclusione dal processo di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) per la Variante Parziale n. 31 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. n.56/1977 e s.m.i. - *"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"*.

Visti:

- il D.Lgs. 152/2006 e suoi decreti correttivi;
- la Legge Regionale 40/1998;
- la D.G.R. n.12-8931/2008 e la D.G.R. n.25-2977/2016 e relativi allegati;
- la L.R. 56/1977;
- la Legge 241/1990;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1. di prendere atto dei verbali delle riunioni dell'Organo Tecnico del 20/12/2021e del 17/01/2022, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, e di escludere, di conseguenza, dal procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) la Variante Parziale n. 31 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. n.56/1977 - *"Modifiche al sistema insediativo, al sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture, al sistema ambientale agricolo e adeguamento alla Programmazione Commerciale Comunale"*;
2. di pubblicare il presente provvedimento di esclusione sul sito Web dell'Amministrazione Comunale e di trasmetterlo ai soggetti competenti in materia ambientale;
3. di inviare copia della presente determinazione al Sindaco ai sensi dell'art. 30 del Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

IL DIRIGENTE
Dott. MASSIMILIANO GALLI

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D-lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005

1.2_Adozione del Progetto Preliminare.

Il **Progetto Preliminare** è redatto ai sensi dell'art.17 c.5 della L.R. 56/77 che ne definisce i contenuti e risulta composto da:

- una **relazione illustrativa, comprensiva del Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.,** che specifica le modificazioni che la variante produce alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, esponendone obiettivi, finalità e motivazioni. Fornisce informazioni utili alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.. Riporta la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale. Dimostra il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lett. c), d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria e o di superfici assentite in deroga. L' inquadramento territoriale alla scala 1:5000 che evidenzia la mancanza di interazione fra gli effetti ambientali delle trasformazioni e le specifiche peculiarità ambientali presenti sul territorio comunale. Rappresentazioni cartografiche riguardanti la compatibilità delle modifiche con la classificazione acustica.
- un **elaborato comparativo** - P1 - Norme di attuazione (vigente/variante) nel quale sono riportati in modo raffrontato i testi delle norme di attuazione vigente e in variante, con evidenziate le modifiche oggetto di variante;
- **l'elaborato prescrittivo** - P1 - Norme di attuazione – modificato dalla variante.
- **le tavole di piano**, a tutte le scale che individuano l'assetto urbanistico in variante.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 26.10.2021 è stato adottato il Progetto Preliminare della variante.

La Variante è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Cuneo per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dalla data del 05.11.2021 alla data del 05.12.2021.

Ai sensi della legislazione vigente sono state espletate le necessarie formalità circa la comunicazione al pubblico dell'avvenuta adozione e pubblicazione.

In data 05.11.2021 prot. 79814 è stata trasmessa copia della deliberazione di adozione con i relativi elaborati alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio - Ufficio Pianificazione, ai fini del pronunciamento ai sensi dell'art.17 c.7 della L.R. n.56/77, così come modificata dalla L.R. n.3/2013.

L'Amministrazione Provinciale si è espressa positivamente nel termine stabilito del 20.12.2021, in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 e sulla compatibilità della variante con il P.T.P. e con i progetti sovraccomunali approvati di cui è a conoscenza, ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77, e pertanto il pronunciamento si intende espresso in modo positivo.

1.3_Osservazioni e Approvazione del Progetto Definitivo.

Alla data del 05.12.2021, nei termini utili, sono pervenute le seguenti osservazioni e proposte, di seguito elencate, esaminate dalla II^ Commissione nella seduta del 30.12.2021 e che saranno oggetto di disamina e controdeduzione nella seduta del Consiglio Comunale:

	Sottoscrittore:	**Data**	**Prot.**
1	MIGLIORE Pietro	23.11.2021	84671
2	PERNA Roberto e BOSIA Alessandro (con integrazione)	01.12.2021	86945
3	PORTA ROSSA S.p.a.	01.12.2021	86988
4	LIBOIS Adriano e CAGNI Maura	02.12.2021	87401
5	DUTTO Gianpaolo	02.12.2021	87402
6	DUTTO Mario	02.12.2021	87518
7	SARDO Giovanni	02.12.2021	87636
8	CEETRUS	03.12.2021	87699
9	DUTTO Carla, DUTTO Aldo, DUTTO Sergio e DUTTO Luciana	03.12.2021	87795
10	STURLESE Ugo - Gruppo Consigliare "Cuneo per i beni comuni"	03.12.2021	87825
11	STURLESE Ugo – Gruppo Consigliare "Cuneo per i beni comuni"	03.12.2021	87828
12	BONGIOVANNI Valter	03.12.2021	87890
13	BONGIOVANNI Valter	03.12.2021	87963
14	FANTINO Roberto Luciano e GHIGO Gabriele Michele per il CONDOMINIO "LE GARDENIE"	03.12.2021	88015
15	ROSA Corrado e FIANDRINO Liliana	05.12.2021	88125

Nella Determina n.2390 del 14 dicembre 2021 del Dirigente del Settore Presidio del Territorio della Provincia di Cuneo, pervenuta in data 15 dicembre 2021 prot. n. 90680, sono contenute osservazioni rispettivamente dell'Ufficio Pianificazione Territoriale, del Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo e del Settore Tutela del Territorio.

Il **Progetto Definitivo** redatto ai sensi dell'art.17 c.5 della L.R. 56/77 è composto da:

— una **relazione illustrativa** che specifica in modo chiaro ed univoco le modificazioni che la variante produce al P.R.G. vigente, esponendone obiettivi, finalità e motivazioni. Fornisce informazioni sull'iter procedurale della variante e sugli esiti della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.. Riporta la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente. Dimostra il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lett. c), d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria e o di superfici assentite in deroga. Illustra e precisa le previsioni, le destinazioni ed i parametri urbanistici degli ambiti oggetto di variante, conteggiando e verificando la capacità insediativa residenziale (attuale, residua e aggiuntiva) e il dimensionamento degli standard a servizi. Indica tutti gli eventuali vincoli o limitazioni che possono interessare gli ambiti di Variante e il loro intorno e analizzata e dimostrata la compatibilità con essi;

— una **relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute** che sintetizza le osservazioni pervenute e ne propone le controdeduzioni ACCOLTE/PARZIALMENTE ACCOLTE/NON ACCOLTE dal Consiglio Comunale.

— **tavole di piano** che descrivono gli ambiti esistenti e lo individuano nell'assetto urbanistico in variante alla scala 1:5000, alla scala 1:2000 e alla scala 1:1000.

2_QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

2.1 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

2.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (1997)

Il Piano Territoriale Regionale, approvato con Deliberazione n. 388 – C.R. 9126 del 19 giugno 1997, risulta attualmente vigente nella componente normativa relativa ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Esso individua e norma i caratteri territoriali e paesistici e definisce gli indirizzi di governo per le trasformazioni dell'attuale sistema regionale. Esso persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare l'ambiente e gli aspetti storico-culturali in coerenza con le politiche di sviluppo;
- sostenere i processi di diffusione sul territorio di attività e popolazione;
- costituire quadro di riferimento per le politiche settoriali e territoriali ai vari livelli.

Nel Piano Territoriale Regionale del 1997 Cuneo si configura come Polo regionale, Centro storico di grande rilevanza regionale e area di elevata qualità paesistico-ambientale. Inoltre è riconosciuta come Centro intermodale di II° livello, Area produttiva di interesse regionale e Terziario diffuso, Polo universitario sub-regionale. Cuneo rientra nella Dorsale di riequilibrio regionale.

2.1.2 Il Nuovo Piano Territoriale Regionale (2011)

Nell'ambito del processo di ridefinizione degli strumenti per il governo del territorio è stato approvato, con D.C.R. 122-29783 del 21 luglio 2011, il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) a cui fare riferimento per ogni analisi di coerenza esterna delle varianti ai P.R.G. Il nuovo piano sostituisce il PTR approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

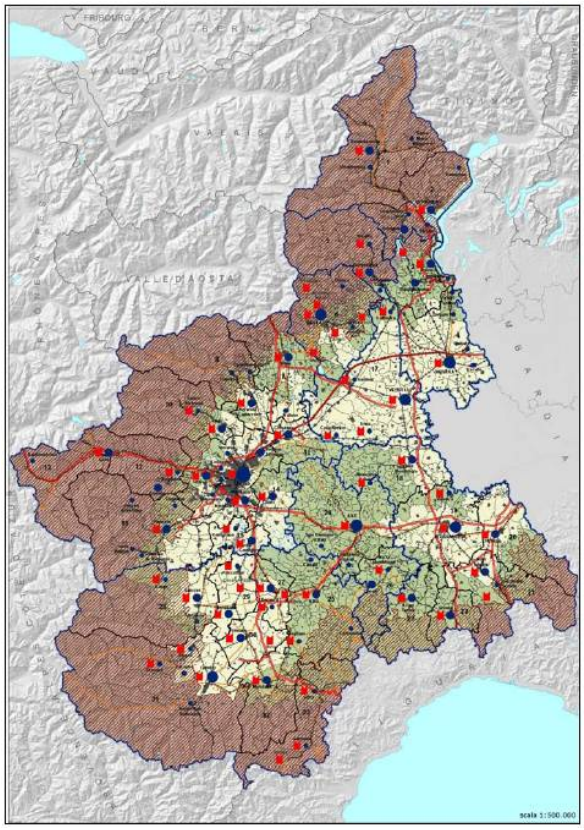
La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo piano territoriale regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il PTR definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

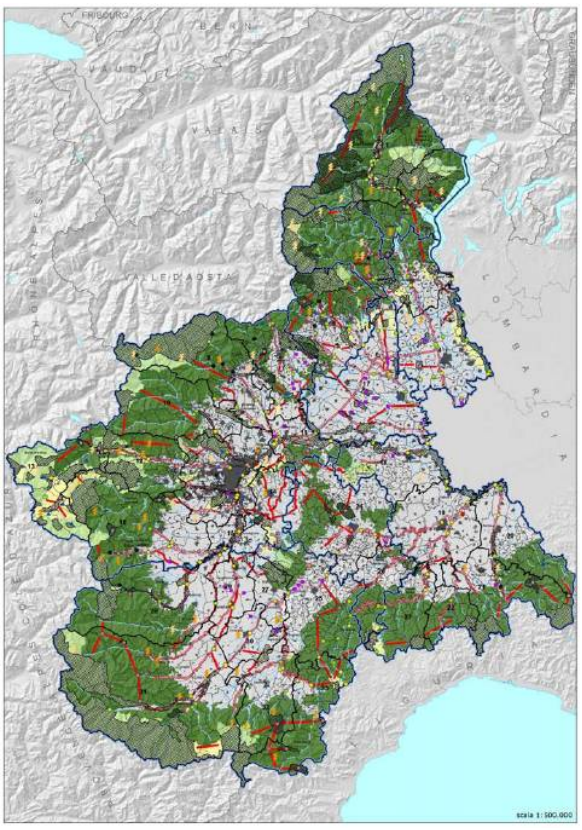
Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:
- un **quadro di riferimento** avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;

- una **parte strategica** (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;

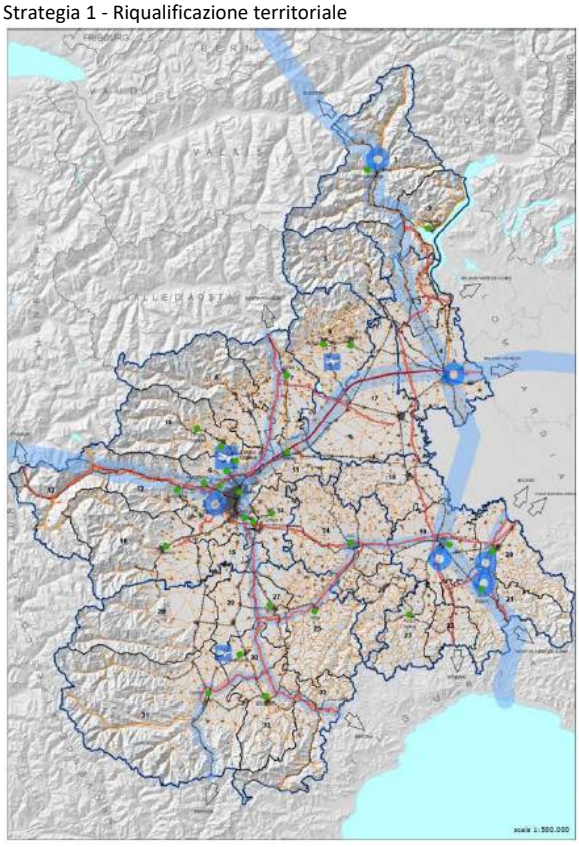
- una **parte statutaria**, volta a definire i ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.



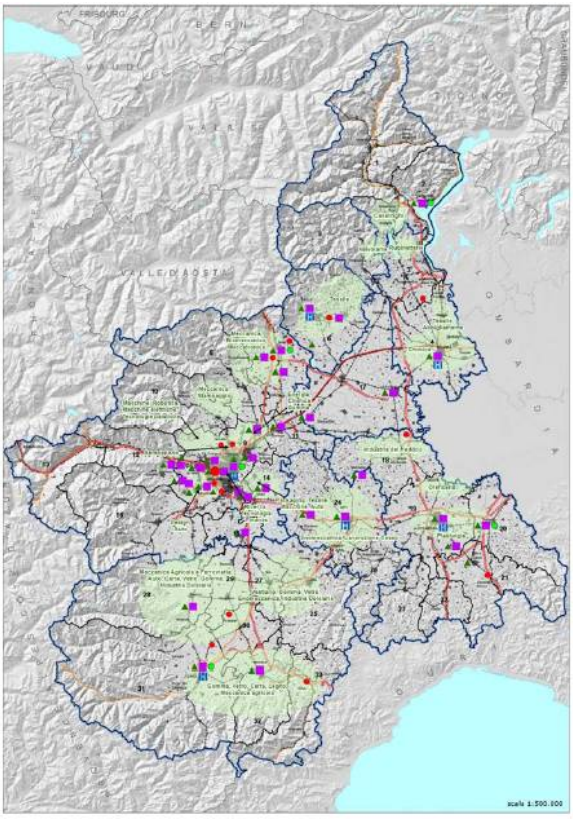
Strategia 1 - Riqualificazione territoriale



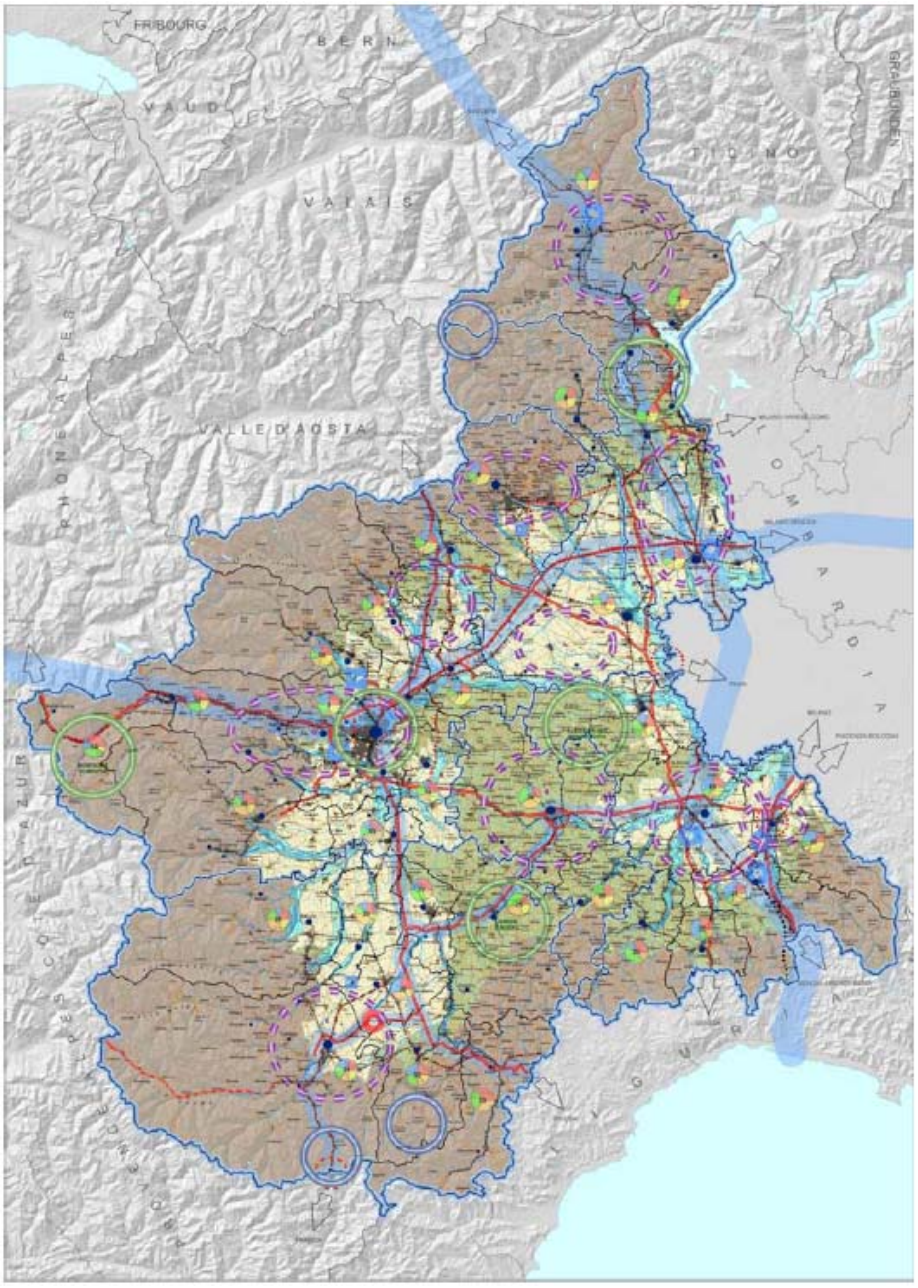
Strategia 2 – Sostenibilità ambientale, efficienza energetica



Strategia 3 - Integrazione territoriale



Strategia 4 – Ricerca e innovazione



La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in **33 Ambiti di integrazione territoriale** (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, in una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Nel quadro di riferimento del Nuovo Piano Territoriale Regionale, a livello di Sistema policentrico regionale Cuneo figura “Livello di gerarchia urbana superiore”, polo dell’AIT n.31, con un centro storico di maggior rilievo, inserito in Territorio di pianura (ISTAT)

Nell’ambito delle infrastrutture per la mobilità è inserito in un corridoio infraregionale, dotato di aeroporto internazionale, movicentro e del nuovo collegamento autostradale A33 Asti – Cuneo, Tronco I.

Il capoluogo di provincia è inoltre sede di laboratori e università sedi di attività di ricerca, parchi scientifici tecnologici, laboratori di ricerca privati e di un grande ospedale. È inoltre sede di ambiti produttivi specializzati manifatturieri nel settore della gomma, vetro, carta, legno e meccanica agricola. Il cuneese risulta, nella tavola di progetto del nuovo PTR, un polo di innovazione produttiva nel campo agroalimentare.

La scheda dell'Ambito di Integrazione Territoriale – "AIT n° 31 Cuneo", riporta i seguenti contenuti:

1 - Le componenti strutturali

È questo uno dei maggiori Ait, sia per estensione che per popolazione (162.000 abitanti). Corrisponde alla vasta area che gravita direttamente sul capoluogo provinciale. Comprende un ampio ventaglio di territorio montano interno e un affaccio sull'avampaese formato da un ampio tratto di alta pianura terrazzata, dalle propaggini collinari dei rilievi alpini e dalle basse valli Maira, Stura di Demonte, Gesso e
Vermenagna. L'Ambito dispone di risorse estrattive34 e di ingenti risorse idriche utilizzate per irrigazione e produzione di energia elettrica dando luogo spesso a conflitti d'uso. Altri elementi caratterizzanti l'ambito e di grande rilevanza regionale sono le risorse forestali e la dotazione di superficie agraria utilizzata. Si pone ai primi posti nella Regione anche per il patrimonio ambientale naturale ampiamente protetto (Parco naturale delle Alpi Marittime, dell'Alta Val Pesio ecc) e per quello paesaggistico, storico-culturale, architettonico e urbanistico (centri storici di Cuneo, Borgo S. Dalmazzo, Dronero e altri, Filatoio di Caraglio, forte di Vinadio, architettura montana tradizionale ecc). Queste dotazioni alimentano consistenti flussi turistici, attratti anche dal comprensorio sciistico di Limone Piemonte e dalla pratica di molti sport montani (escursionismo, alpinismo, mountain bike ecc...). La produzione di reddito deriva inoltre dall'agricoltura (zootecnia, cereali, prodotti tipici) e da un ampio ventaglio di specializzazioni manifatturiere (materiali e forniture per l'abitare, carta, stampa e editoria, elettronica, gomma, mezzi di trasporto, ecc). Queste si basano prevalentemente su PM imprese che però, se si esclude l'agro-alimentare, non fanno sistema a livello locale, pur essendo inserite in filiere transregionali e transnazionali, in cui partecipano a sovente a un livello molto qualificato e innovativo. E' buona la dotazione di servizi per le imprese, soprattutto nel settore agricolo; quella ospedaliera e quella delle scuole medio-superiori. La presenza di corsi universitari e di un Parco scientifico e tecnologico (Tecnogranda) sono un primo avvio di dotazioni a sostegno di un'economia della conoscenza, già presente, ma che dipende ancora troppo da apporti esterni.

L'Ait dispone di una dotazione infrastrutturale sotto-dimensionata rispetto alla sua forza economica e commerciale (fiere, manifestazioni ecc), alla sua vocazione turistica e alla sua funzione di interfaccia con la regione francese della Costa Azzurra e Provenza attraverso il colle della Maddalena e la galleria ferroviaria e stradale del Tenda, che dà anche accesso al Ponente ligure.

2 – Il sistema insediativo

Il sistema insediativo dell'ambito è essenzialmente incentrato nel sistema urbano Cuneo - Borgo San Dalmazzo e impegna l'intero pianalto tra il fiume Stura di Demonte ed il torrente Gesso, con un tessuto notevolmente sfrangiato e disperso lungo le diverse direttrici infrastrutturali caratterizzato da un alternarsi di aree residenziali e per attività produttive. Altri insediamenti di rilievo sono quelli di Dronero, Boves e Peveragno diffusi lungo i versanti pedemontani dispersi sul territorio in maniera ramificata lungo gli assi viari. Per quanto concerne le aree residenziali si osserva che, per i comuni collocati nel territorio pianeggiante -

soprattutto Busca, Centallo e Caraglio – le espansioni più rilevanti sono organizzate in modo compatto in adiacenza ai centri consolidati, mentre in quelli contermini a Cuneo (Cervasca, Vignolo) sono organizzate in modo diffuso. Per le aree a destinazione produttiva le maggiori superfici in progetto sono localizzate nel comune di Cuneo: in particolare lungo le direttrici verso Beinette, Caraglio e Centallo. Lungo i primi due assi le aree industriali vengono organizzate come agglomerati arteriali, mentre nella direttrice verso nord si rilevano ampie superfici di espansione con un elevato consumo di suolo.

3 - Il ruolo regionale e sovraregionale

L'Ait presenta un'eccellenza del patrimonio ambientale e culturale (cultura occitana) e delle iniziative di valorizzazione che lo riguardano ad opera di istituzioni pubbliche e private locali, anche in riferimento alla dimensione dell'occupazione e del reddito prodotto nel settore energetico, agricolo, manifatturiero e dei servizi connessi. Il posizionamento non particolarmente favorevole di Cuneo, decentrato e fino ad oggi sconnesso dall'accesso diretto alla rete autostradale nazionale, è in parte risolta dal completamento della bretella Asti-Cuneo.

Come polo principale del quadrante sud-occidentale Cuneo rappresenta un nodo su cui convergono flussi intraregionali (anche come polo universitario Cuneo/Torino/Mondovì), transregionali con il Ponente ligure (anche in relazione al sistema di formazione universitario) e transnazionali (soprattutto con la Francia sud-orientale), in primis collegate alla funzione turistica. Per quanto concerne la scala transfrontaliera, l'Ait intrattiene relazioni preferenziali e consolidate con il PACA (e in particolare con le Alpi di Alta Provenza e le Alpi Marittime) attraverso l'iniziativa comunitaria Interreg IIIA Alcotra. Inoltre, il territorio dell'Ait è compreso nell'area di cooperazione della Conferenza Alpina Franco-Italiana (CAFI) e dell'Euroregione Alpi Mediterraneo.

4 – Dinamiche evolutive, progetti, scenari

Il percorso evolutivo di medio-lungo periodo dell'Ambito è quello tipico di uno sviluppo"senza fratture". Esso ha infatti conservato la forte base agricola e ha accresciuto il livello di occupazione industriale, cambiando gradualmente l'organizzazione, le tecniche produttive e i prodotti stessi secondo le esigenze del mercato, con un marcato e diffuso individualismo imprenditoriale.

L'idea che questo processo vada ora accompagnato e sostenuto da forme di cooperazione e di governance pubblico-privato, ha indotto l'amministrazione comunale di Cuneo a predisporre il piano strategico "Cuneo 2020", che abbraccia l'intero Ait. Esso prevede un rafforzamento dei servizi di formazione, informazione e ricerca (asse 1), in connessione con l'innovazione d'impresa (asse 4), oltre a un forte impegno sul piano della qualità urbano-territoriale (asse 3) e sui temi dell'ambiente e delle infrastrutture. Tra i progetti principali: PASS (Polo agroalimentare dei servizi per lo sviluppo) relativo a ricerca, certificazione di qualità, tracciabilità ecc. dei prodotti, con particolare attenzione al mercato ospedaliero; l'orientamento del PST Tecnogranda anch'esso verso servizi, ricerca e trasferimento tecnologico a sostegno principalmente delle produzioni agro-alimentari; il potenziamento dell'università con la predisposizione di nuove sedi; l'ulteriore valorizzazione del patrimonio e la promozione di attività culturali attraverso istituzioni come Artea ecc. Per quanto riguarda le infrastrutture viene in primo piano, oltre al completamento della Asti-Cuneo, il potenziamento stradale (raddoppio della galleria del Tenda) e ferroviario con Nizza, nonché il raddoppio della linea Cuneo-Fossano. Alla scala sovraregionale va segnalato che il territorio provinciale, e il capoluogo in particolare, sono stati compresi fra i territori di 120 importanza strategica oggetto del programma ministeriale SISTEMA (Sviluppo Integrato Sistemi Territoriali

MultiAzione), progetto pilota che determina due fondamentali linee d'azione: una lungo la direttrice transfrontaliera verso Nizza e la Francia meridionale, e l'altra in direzione della costa ligure (Cuneo quale porta transfrontaliera tra il Sistema territoriale del Piemonte meridionale, il territorio di Nizza e l'arco ligure). Il progetto abbraccia il territorio del Piemonte meridionale anche in chiave di una migliore collocazione dell'Ambito cuneese dentro una possibile connessione tra il Corridoio V e l'arco ligure. Sempre a scala transregionale va considerato il possibile rilancio dell'aeroporto di Levaldigi, non solo sul fronte passeggeri con iniziative di voli low-cost, ma soprattutto nel campo della logistica. In questo campo recenti iniziative adottate dall'Amministrazione in accordo con le autorità liguri sembrano prefigurare per l'area cuneese un potenziale di porta logistica per un sistema portuale integrato ligurepiemontese, nel quale si incontrino funzioni locali (agro-alimentare) e globali (attività retroportuali). A livello sub-regionale, va riconsiderata la infrastrutturazione storica che, a partire dalla Torino – Bra – Ceva – Savona, si è estesa a servire tutte le aree di pianura e in due casi (Val Tanaro e Vermagnana) anche le valli; le attuali prospettive del vettore ferroviario sono quelle per un verso di integrare alla dorsale principale (Torino – Savona) i servizi ferroviari "di bacino" sulla dorsale stessa, nelle tratte Saluzzo-Cuneo, Fossano-Cuneo (di cui è in programma il potenziamento) e nelle connessioni Saluzzo – Savigliano e Alba – Bra.

5 - Progettazione integrata

La progettazione integrata è coerente con l'ambito, presenta un livello medio (medio ancoraggio territoriale e media organizzazione degli attori locali), con una particolare prevalenza di soggetti pubblici (include la città di Cuneo e le Comunità Montane). Le prospettive di sviluppo, emergenti dal programma ministeriale "S.I.S.Te.M.A.", dal Piano Strategico Cuneo 2020 e dal recente PTI, sono fondamentalmente rivolte allo sviluppo del turismo, dell'agricoltura (filiera agro-alimentale e settore agro-industriale) e all'ampliamento e riordino del sistema infrastrutturale. La progettazione integrata dell'ambito presenta una notevole potenzialità, sia per lo sviluppo interno dell'ambito sia per le politiche territoriali di livello regionale. Tali prospettive sono coerenti con la notevole dotazione di capitale territoriale che caratterizza l'ambito, in particolare per quanto riguarda le risorse ambientali e culturali e quelle connesse alla posizione, mentre minore attenzione è dedicata alle risorse immateriali, in particolare il capitale umano. Le possibilità di sviluppo previste dalla progettazione integrata devono però anche confrontarsi con alcune criticità derivanti principalmente dalla elevata pressione insediativa.

6 - Interazioni tra componenti

Il piano strategico "Cuneo 2020" sottolinea l'importanza di portare a sistema molte attività e iniziative che si relazionano in modo ancora troppo poco coordinato tra loro e alle componenti locali. Esiste l'esigenza di ancorare maggiormente alle condizioni di contesto le imprese industriali che, pur facendo parte di filiere sovra-locali, potrebbero trarre vantaggio da una maggior cooperazione reciproca e con l'offerta locale di servizi. Questa, come s'è detto, riguarda un insieme integrato di ricerca, formazione, servizi specializzati rivolti sia al settore industriale che a quello agricolo. Il settore primario, tramite il miglior utilizzo dei boschi e la promozione delle produzioni tipiche locali, trova a sua volta occasioni positive per legarsi all'offerta di iniziative culturali, alla valorizzazione del patrimonio, alla gastronomia, nella progettazione di un turismo di qualità in circuiti estesi anche alla montagna interna. Per valorizzare il patrimonio naturalistico e culturale della montagna interna che in alcune sue parti (val Maira, alta valle Stura di Demonte ecc) presenta problemi di sottoutilizzo, spopolamento e dotazione insufficiente di servizi si è elaborato un ambizioso progetto per costituire il Parco Europeo delle Alpi Marittime a cavallo tra Francia e Italia che dovrebbe, a

partire dalla valorizzazione e recupero delle specificità locali restituire nuove prospettive di crescita a questi territori. Come per l'Ait Saluzzo e quello di Mondovì è rilevante il problema della dispersione urbana, specie quella a nastro lungo i percorsi pedemontani, fonte di congestione del traffico, degrado paesaggistico, inquinamento e incidenti stradali.

2.1.3 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Nel quadro del processo di pianificazione territoriale avviato dalla Regione, il Ppr rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.
Il Piano paesaggistico persegue tale obiettivo in coerenza con il Piano territoriale, soprattutto:
• promuovendo concretamente la conoscenza del territorio regionale, dei suoi valori e delle sue criticità, con particolare attenzione per i fattori "strutturali", di maggior stabilità e permanenza, che ne condizionano i processi di trasformazione;
• delineando un quadro strategico di riferimento su cui raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governance multisettoriale del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;
• costruendo un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, tale da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare adeguatamente i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.
Al fine di costruire un solido quadro conoscitivo, è stato sviluppato un ampio ventaglio di approfondimenti tematici organizzati sui seguenti principali assi:
• naturalistico-ambientale (fisico ed ecosistemico);
• storico-culturale;
• percettivo-identitario;
• morfologico-insediativo.
Per aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il Ppr articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale. L'articolazione dei paesaggi in ambiti viene individuata in apposite schede con l'inquadramento dei fattori naturalistici e storico-culturali caratterizzanti ciascun ambito.
Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato nel 2009, è stato sottoposto a un'approfondita revisione e integrazione dei suoi contenuti, che ha reso opportuno procedere a una nuova adozione, per garantire la più ampia partecipazione al processo di pianificazione, avvenuta con Con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Mentre con deliberazione n. 33-4204 del 14 novembre 2016, la Giunta regionale ha definitivamente approvato le controdeduzioni ai pareri e alle osservazioni e, nella medesima data, gli elaborati del Ppr, come integrati e modificati, sono stati trasmessi al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Successivamente all'espressione del parere favorevole da parte del Consiglio superiore per i beni culturali e paesaggistici del Ministero, il 14 marzo 2017 è stato firmato a Roma fra l'Accordo previsto dall'articolo 143, comma 2, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, che stabilisce i presupposti, le modalità e i tempi per l'attuazione e la revisione del Piano e il 27 marzo la Giunta regionale, con deliberazione n. 24-4824, ha trasmesso il Ppr al Consiglio regionale per l'approvazione. Il 5 luglio

2017 il Consiglio delle Autonomie Locali ha espresso all'unanimità parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione n.228 *"Approvazione del piano paesaggistico regionale (Ppr)"*. Il 3 ottobre 2017 il Consiglio regionale con deliberazione n.233- 35836 ha approvato il Piano paesaggistico regionale, che è in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione sul bollettino ufficiale della Regione avvenuta il 19 ottobre 2017.

Dall'adozione del Ppr, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D.Lgs n.42/2004 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* non sono consentiti sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 interventi in contrasto con le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso contenute nel Ppr stesso, pertanto esse prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. Pertanto dall'approvazione del Ppr le previsioni come definite all'articolo 2, comma 4 delle NTA, relative anche alle componenti, sono immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti di pianificazione eventualmente difformi.

Dall'approvazione del Ppr, anche in assenza dell'adeguamento di cui ai commi 1 e 2 dell'art.46 delle NTA, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso.

Cuneo fa parte dell'ambito di paesaggio 58 che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano. I suoi confini meridionali e occidentali comprendono le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con caratteristiche pedemontane. A nord e a est, invece, i confini dell'ambito assumono un aspetto più sfumato, raccordandosi con altri territori pianeggianti con caratteristiche fisiche analoghe, tra cui spicca l'area di cerniera della fascia della Stura. La piana si apre al fondo di una serie di vallate disposte a ventaglio e dominate, alle due estremità, dai picchi del Monviso (m 3841) e dell'Argentera (m 3297); pertanto l'area si caratterizza per la spiccata idrografia, con fiumi che corrono paralleli da sud-ovest a nord-est per aprirsi, fuori dell'ambito considerato, verso i maggiori corsi d'acqua della regione, il Tanaro e il Po. Ai lati dell'altopiano di Cuneo, posto su di un terrazzo stretto tra i fiumi Gesso e Stura, i due pianori a est e a ovest sono caratterizzati da una fitta trama di canali a vocazione agricola e industriale, di tracciamento antico o moderno.
Il territorio del Comune di Cuneo è suddiviso nelle seguenti unità di paesaggio:
5805 Confluenze Stura Gesso
5806 Cuneo
5808 Pianalto di Cuneo da Boves a Ceriolo
5809 Stura di Demonte
5813 Piana alta di Centallo verso Villafalletto
5816 Tra Tarantasca, Busca e Cuneo
5820 Pianura nord-ovest di Cuneo tra Stura e Gesso.

Si precisa che è previsto all'interno di questa relazione illustrativa un apposito capitolo dedicato ai rapporti della variante parziale in oggetto con il P.P.R. .

2.1.4 Il Piano stralcio per l'assetto idraulico del bacino del Po – PAI (1999) e successive varianti

Il "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico", approvato con DPCM del 24 maggio 2001, ha lo scopo di assicurare, attraverso la programmazione di opere strutturali, vincoli, direttive, la difesa del suolo rispetto al dissesto di natura idraulica e idrogeologica e la tutela degli aspetti ambientali a esso connessi, in coerenza con le finalità generali e i indicate all'art. 3 della legge 183/89 e con i contenuti del Piano di bacino fissati all'art. 17 della stessa legge.

Il Piano definisce e programma le azioni attraverso la valutazione unitaria dei vari settori di disciplina, con i seguenti obiettivi:

- garantire un livello di sicurezza adeguato sul territorio;
- conseguire un recupero della funzionalità dei sistemi naturali (anche tramite la riduzione dell'artificialità conseguente alle opere di difesa), il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche ambientali del territorio, il recupero delle aree fluviali a utilizzi ricreativi;
- conseguire il recupero degli ambiti fluviali e del sistema idrico quale elementi centrali dell'assetto territoriale del bacino idrografico;
- raggiungere condizioni di uso del suolo compatibili con le caratteristiche dei sistemi idrografici e dei versanti, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena.

Il PAI prevede le fasce A, B e C di esondazione per il fiume Stura, mentre non le prevede per il fiume Gesso.

Il P.R.G. del Comune di Cuneo approvato con D.G.R. n.40-9137 del 07.07.2008 risulta adeguato ai contenuti del P.A.I.

2.1.5 Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale ha lo scopo generale di coniugare concretamente l'ambiente di un determinato territorio e lo sviluppo che su esso può avere luogo, con particolare attenzione alla sostenibilità delle azioni sociali ed economiche da intraprendere.

Il Consiglio Provinciale di Cuneo ha adottato con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005 il Piano Territoriale Provinciale (PTP). La Regione Piemonte ha raccolto nel documento "Relazione sulla conformità del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo" le modifiche, le integrazioni e le precisazioni richieste a tale Piano.

In seguito al recepimento di tali specifiche, la Giunta Regionale ha approvato il 24 febbraio 2009, con D.G.R. n. 241-8817, il PTP attualmente in vigore nella Provincia cuneese.

2.1.6 Piano Provinciale e Comunale di Protezione Civile

Le modifiche inserite nella variante, limitatamente a ciò che concerne la pericolosità territoriale relativa ai rischi naturali, risultano essere coerenti e non in contrasto con i contenuti del Piano Provinciale di Protezione Civile e con gli elaborati del Piano Comunale di Protezione Civile.

2.1.7 Parco Fluviale Gesso e Stura

Con L.R. n.3 del 19 febbraio 2007 è stato istituito il **Parco Fluviale Gesso e Stura**, classificato di rilievo regionale; successivamente normato dalla legge regionale del 29.06.2009 n. 19 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" e s.m.i.

Le finalità del Parco fluviale Gesso e Stura, sono le seguenti:

- restituire alla Città un'area che possa concorrere significativamente al miglioramento della qualità della vita del cittadino;
- tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche dell'area fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione di ambiti naturali ed in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- tutelare le specie faunistiche e floristiche presenti sul territorio, con particolare riferimento alle aree istituite a riserva naturale;
- garantire il mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat di cui agli allegati della direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979, in materia di conservazione degli uccelli selvatici, e successive modificazioni e di cui agli allegati della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e successive modificazioni, secondo le disposizioni attuative del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (relativo all'attuazione della direttiva 92/43/CEE), modificato con decreto del Presidente della Repubblica 12 marzo 2003, n. 120;
- difendere il patrimonio naturale costituito dalle acque dello Stura e del Gesso al fine di migliorarne le condizioni idrobiologiche e di proteggerle da fattori inquinanti;
- garantire forme d'uso del territorio e di sviluppo tendenti a valorizzare e ripristinare gli assetti ambientali, quelle paesaggistiche delle zone ripariali, le tecniche costruttive tradizionali che hanno caratterizzato la formazione e l'evoluzione del paesaggio e del territorio, concorrendo ad eliminare le cause di inquinamento e di degrado;
- promuovere, valorizzare e incentivare le attività agro-silvo-colturali, in coerenza con la destinazione d'uso, nonché le attività economiche tradizionali e legate all'utilizzazione ecosostenibile delle risorse;
- promuovere, organizzare e sostenere attività di studio, ricerca, didattica, scientifiche, ricreative e turistiche con particolare riferimento all'ambiente fluviale anche attraverso la creazione di specifiche attrezzature polifunzionali;
- concorrere alla realizzazione dei piani e progetti di tutela ambientale predisposti ai sensi delle normative di gestione del bacino del fiume Po;
- sostenere e promuovere, anche con l'eventuale partecipazione dei comuni circostanti, la fruizione turistica-ricreativa del territorio anche attraverso lo sviluppo dell'agriturismo, dell'agricoltura biologica, dei servizi e delle attività ricreative, compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi, nonché la valorizzazione delle risorse umane attraverso misure integrate che sviluppino la valenza economica ed educativa delle aree protette.

Con l'approvazione da parte del Consiglio Regionale del Piemonte della L.R. n.16 del 3 agosto 2011, il Parco fluviale Gesso e Stura si amplia ai comuni di Borgo San Dalmazzo, Vignolo, Cervasca, Castelletto Stura, Centallo, Roccavione, Roccasparvera, Montanera e Sant'Albano Stura. Dal 1° gennaio 2012 l'area protetta regionale comprende 10 comuni per una superficie di circa 4.500 ha, 60 km di fiume e una popolazione di oltre 90.000 abitanti, rappresentando sempre più una cerniera di collegamento tra area montana e pianura.

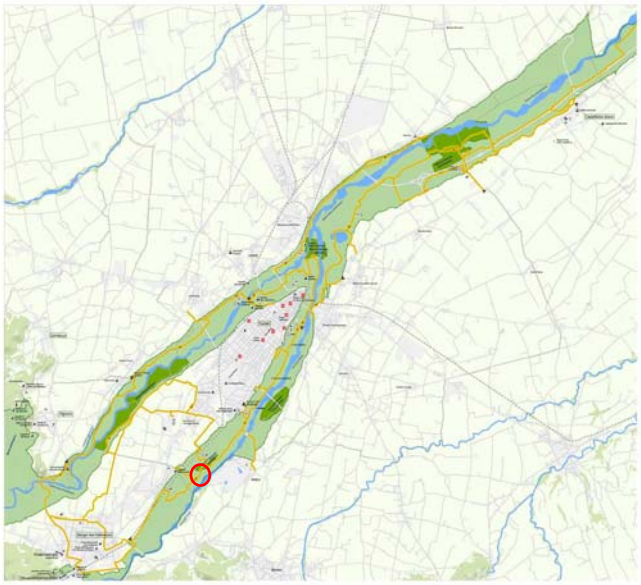
L’area a parco rappresenta per il centro cittadino un territorio di prima periferia, in cui si alternano aree abitate e insediamenti produttivi, zone adibite a orti urbani e luoghi di ambiente naturale. La qualità ambientale del parco si evince dalle sue peculiarità faunistiche e vegetazionali.

Al momento sono state censite 144 specie di uccelli - di cui 22 inserite in Direttiva Habitat - 25 specie di mammiferi, 53 di Lepidotteri diurni - di cui uno inserito in Direttiva Habitat - 8 di rettili, 9 di anfibi - di cui 4 inseriti in Direttiva Habitat. La vegetazione è caratterizzata da vaste superfici forestali (oltre un quarto del totale), arboricoltura da legno, seminativi e praterie. Rivestono grande interesse querceti e aneti ad ontano nero diffusi in prossimità delle zone a forte ristagno idrico per la presenza di risorgive.

Il piano complessivo degli interventi prevede azioni differenziate in base alle caratteristiche delle varie zone: dalle riserve naturali orientate alla conservazione dell’ambiente, alle aree attrezzate per lo sport, la didattica e il tempo libero, il tutto in relazione alla funzione sociale che assume il parco come strumento di miglioramento della qualità di vita dei cittadini.

Il territorio del Parco intende diventare motore di sviluppo turistico ed economico esclusivo e pienamente sostenibile per la città di Cuneo. Rappresenta inoltre una cerniera di collegamento con le frazioni e i Comuni limitrofi. Per questo anche dal punto di vista gestionale si è consolidata una rete di relazioni e si collabora stabilmente con i Comuni limitrofi per la realizzazione di interventi sinergici nelle aree fluviali e la promozione di eventi. Il Parco rientra, inoltre, tra le azioni del Piano Strategico “Cuneo 2020” per la qualità della vita urbana e del territorio, volte a creare e promuovere una “rete ecologica del verde”, di valorizzazione e tutela delle componenti ambientali esistenti sul territorio.
IL Parco fluviale Gesso e Stura è costituito prevalentemente da “aree contigue” e, in parte notevolmente più ridotta, da “aree di riserva” ai sensi della L.R. 19/2009.
Con L. R. 11/19 la Regione Piemonte ha sancito l’ampliamento del territorio del Parco fluviale Gesso e Stura, includendo il territorio di altri quattro Comuni, cambiando anche denominazione e status dell’area della riserva, diventata “Parco naturale Gesso e Stura”.

Lo strumento di gestione e pianificazione del Parco è ad oggi rappresentato dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore.



Carta del Parco Fluviale Gesso e Stura

2.2 PROGRAMMAZIONE STRATEGICA DI LIVELLO COMUNALE

2.2.1 Piano Strategico “Cuneo 2020”

Il progetto di un piano strategico per l’area vasta di Cuneo nasceva nel 2003 dalla volontà di costruire in modo condiviso il futuro della città, disegnandone le tappe di sviluppo fino al 2020, tramite la comprensione, il dialogo e la ricerca di soluzioni e la continua interazione fra gli attori della città stessa. Il Piano strategico non si limita ai confini di Cuneo, ma comprende i Comuni limitrofi e le vallate che convergono sulla città.

La messa a punto del Documento di Pianificazione Strategica di Cuneo ed il suo territorio, presentato nel 2006, è stata una tappa importante di un articolato percorso tecnico e di un fruttuoso dibattito culturale di cui un tassello è stato lo stesso PRG comunale. Con questo strumento l’Amministrazione ha inteso costruire in modo condiviso il futuro della città e del territorio coinvolto ad essa afferente (vallate e aree di pianura).

Dal processo di ascolto e di costruzione di scelte e soluzioni, sono emersi quattro assi fondamentali di sviluppo su cui sono state costruite, in questi anni, le singole azioni ed i progetti di trasformazione territoriale:

- Città della Conoscenza e dei Saperi;
- Qualità urbana e del territorio;
- Ambiente e Infrastrutture;
- Impresa e Innovazione.



2.2.2 Piano Strategico “Cuneo 2030”

Nel 2016 l’Amministrazione avvia un percorso di attualizzazione e rilancio delle attività di pianificazione strategica per l’area vasta di Cuneo elaborate nel 2006, con la volontà di costruire in modo condiviso il futuro della città, dei Comuni limitrofi e delle vallate che convergono sulla città, disegnandone le tappe di sviluppo fino al 2030.

Le attività di pianificazione strategica, pur mantenendo l'articolazione originaria nei quattro assi fondamentali di sviluppo, mirano ad ampliare e rafforzare le azioni ed i progetti di trasformazione territoriale ed urbana fino al 2030, anche alla luce dei nuovi programmi di finanziamento territoriale ed urbani nel frattempo avviati (Bando periferie ed Agenda Urbana):

1. Città della conoscenza e dei saperi (potenziamento delle istituzioni culturali, rafforzamento e valorizzazione dell'associazionismo culturale, integrazione delle università e della ricerca sul territorio);
2. qualità della vita urbana e del territorio (valorizzazione della montagna come risorsa territoriale e cerniera transfrontaliera; sviluppo di un'attività urbanistica sostenibile);
3. ambiente e infrastrutture (acqua come risorsa da preservare attraverso una riduzione dei consumi e un utilizzo appropriato delle risorse idriche ed energetico; sviluppo di una maggiore coscienza ambientale, una mobilità sostenibile attraverso);
4. economia e innovazione (iniziative strutturate per il consolidamento e lo sviluppo dell'economia cuneese).

2.2.3 Programmi per la riqualificazione urbana, lo sviluppo sostenibile e l'ambiente

La programmazione dei fondi europei 2007 – 2013 ha aperto una nuova stagione di finanziamenti destinati alle politiche di innovazione, di sviluppo e di coesione sociale. Prima di questi anni Cuneo risultava parzialmente esclusa dai flussi finanziari europei destinati ai soli territori preventivamente individuati come "zone obiettivo" dalle politiche comunitarie.
L'Amministrazione comunale ha voluto affrontare criticità diverse che interessano tutto il contesto cittadino, rispetto alle quali ha cercato di fornire risposte, individuando priorità che hanno permesso di attivare e integrare risorse e incidere sullo sviluppo e la promozione di un territorio più ampio in modo sinergico ed efficace.
La Città viene, pertanto, pensata come parte di un territorio più ampio che integra la dimensione urbana con quella delle valli, del sistema fluviale e delle montagne ridisegnando i rapporti necessari nell'ambito della mobilità, dei servizi, dei sistemi produttivi e agricoli per rafforzare le economie locali a diversa scala e ridisegnare il territorio.

In questo sistema, negli anni compresi tra il 2000 ed il 2013, l'Amministrazione Comunale ha avviato diversi programmi e progetti integrati di sviluppo e di valorizzazione della Città che hanno disegnato nuovi processi di sviluppo alla scala locale quali:

- P.R.U.S.S.T. DEL PIEMONTE MERIDIONALE: "Una porta naturale verso l'Europa"
- CONTRATTI DI QUARTIERE II: "Il triangolo super-acuto"
- COMPLETAMENTO DEI CONTRATTI DI QUARTIERE II: "Il triangolo super-acuto"
- CONTRATTI DI QUARTIERE III: "Cerialdo: un quartiere "interessante"
- PROGRAMMI INTEGRATI DI SVILUPPO LOCALE - PISL: "Cuneo 2015 – Appuntamento con l'Europa policentrica"
- PROGRAMMI TERRITORIALI INTEGRATI – PTI: "Cuneo e le sue valli: il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità"
- PROGETTO INTEGRATO DI SVILUPPO URBANO - PISU "Le tre dimensioni del Cuneo" a valere su Fondi Europei – F.E.S.R. veicolati dalla Regione Piemonte.

Particolare menzione merita il Programma Integrato di Sviluppo Urbano – P.I.S.U. approvato nel novembre 2012, che ha avuto l'evidente risultato di completare il grande sforzo di riqualificazione urbanistica del centro storico della città già avviato precedentemente, incidendo in modo

significativo sulla rigenerazione di aree urbane degradate significative (Via Roma, Piazza Foro Boario, l'Ex Casema Cantore), riqualificando gli spazi pubblici, favorendo l'accessibilità ai servizi urbani e la mobilità urbana sostenibile, fornendo aiuti diretti a PMI e microimprese presenti nell'area storica.

Nell'estate del 2016 il Comune di Cuneo si è candidato al cosiddetto "BANDO PERIFERIE" (Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie – D.P.C.M. 25 Maggio 2016) con un insieme di interventi localizzati nella parte sud della città, valorizzando gli investimenti già in essere e ampliandone le ricadute.
Gli obiettivi del programma mirano a diminuire le fratture e la vulnerabilità sociale delle aree urbane più periferiche costellate da zone senza particolare identità (dismesse o da rifunzionalizzare) connotate da un grado maggiore di marginalità fisica rispetto al centro urbano e da carenza di servizi di pubblica utilità e socio-culturali. Le tipologie di azioni previste riguardano prioritariamente la rifunzionalizzazione e il riuso, la mobilità sostenibile, servizi a favore dell'inclusione sociale, interventi atti al miglioramento del decoro urbano e interventi finalizzati ad accrescere la sicurezza urbana. Sul piano tecnologico il "Bando periferie" prevede la realizzazione di un sistema di infomobilità e un progetto di "Ampliamento rete videosorveglianza e WI-FI"

Nell'ambito della nuova programmazione dei fondi europei 2014 – 2020 il Comune di Cuneo partecipa, in qualità di capofila o di partner, a cinque progetti finanziati dal Programma Interreg V-A Italia-Francia 2014-2020 Alcotra.

- Progetto CClimaTT (Cambiamenti Climatici nei Territori Transfrontalieri - Asse 2, O.S. 2.1)
- Nat.Sens (Naturalmente, a spasso con i sensi - Asse 3, O.S. 3.1).
- TRA[ce]S (Trasmettere Ricerca Archeologica nelle Alpi del Sud Asse 3 - O.S. 3.1)
- PRODIGE (PRoteggere i cittadini, DIfendere le infrastrutture, GEstire i grandi eventi - Asse 2, O.S. 2.2)
- REVAL (Réseau Vélo Alpes Latines - Asse 3, O.S. 3.1)
- Progetto Outdoor d'OC PROGRAMMA SVILUPPO RURALE 2014-20

Mentre nell'ambito dei finanziamenti nazionali e comunitari relativi alle priorità dettate dall'AGENDA URBANA, la Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile 'Cuneo Accessibile', in collegamento ed integrazione con altri percorsi di programmazione a medio e lungo periodo, ha permesso di attivare un percorso progettuale coerente con quanto indicato dalla Regione Piemonte in relazione all'Asse VI del Piano Operativo Regionale F.E.S.R. 2014-2020.

Programmi territoriali strategici di area vasta:

PROGRAMMA - S.I.S.Te.M.A.: "Cuneo come porta trasfrontaliera tra il sistema territoriale del Piemonte Meridionale, il territorio di Nizza e l'arco ligure"
PROGETTO DI TERRITORIO NEI TERRITORI SNODO 1 e 2: per lo sviluppo e implementazione degli asset strategici del territorio cuneese nel contesto della piattaforma territoriale transnazionale ligure-piemontese.
PROTOCOLLO di INTESA tra la PROVINCIA DI CUNEO e la PROVINCIA di SAVONA per il potenziamento della direttrice trasportistica Piemonte Occidentale Torino-Cuneo-Savona e delle sue interconnessioni.

2.3 PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.3.1. Piano Regolatore Generale Comunale vigente e stato di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente della Città di Cuneo è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 in data 07.07.2008, pubblicata sul B.U.R. n. 9 del 17 luglio 2008.

Successivamente il Comune ha preso atto delle modifiche ex ufficio introdotte dalla Regione in sede di approvazione e adeguato gli elaborati del P.R.G. e le Norme di Attuazione (deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 25.11.2008)

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 116 del 25.11.2008 sono state apportate alcune correzioni di errori materiali, ai sensi dell'articolo 17 c.8 della LUR 56/77.

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato in seguito modificato e aggiornato con le seguenti Varianti:

N° Variante	***Delibera di approvazione***
Variante Parziale n.1	D.C.C. n.27 del 25 febbraio 2009
Variante Parziale n.4	D.C.C. n.17 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.5	D.C.C. n.18 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.6	D.C.C. n. 50 del 24 maggio 2011
Variante Parziale n.7	D.C.C. n. 51 del 24 maggio 2011
Variante Non Variante n.8	D.C.C. n. 39 del 11 aprile 2011
Variante Non Variante n.9	D.C.C. n. 1 del 23 gennaio 2012
Variante Parziale n.10	D.C.C. n. 28 del 20 marzo 2012
Variante Strutturale n.11	D.C.C. n. 22 del 24 marzo 2014
Variante Non Variante n.14	D.C.C. n. 99 del 22 ottobre 2012
Variante Non Variante n.15	D.C.C. n. 76 del 23 settembre 2013
Variante Parziale n.16	D.C.C. n. 9 del 24 febbraio 2014
Variante Non Variante n.17	D.C.C. n. 43 del 9 giugno 2014
Variante Parziale n.18	D.C.C. n. 75 del 22 settembre 2015
Variante Parziale n.19	D.C.C. n. 4 del 25 gennaio 2016
Modifiche al P.R.G. n.21 (c.12)	D.C.C. n. 20 del 21 marzo 2016
Modifiche al P.R.G. n.22 (c.12)	D.C.C. n. 55 del 26 settembre 2016
Variante Parziale n.23	D.C.C. n. 8 del 6 marzo 2017
Variante Parziale n.24	D.C.C. n.16 del 10 aprile 2017
Variante art.17bis n.25	D.C.C. n.24 del 20 marzo 2018
Modifiche al P.R.G. n.26 (c.12)	D.C.C. n. 61 del 26 giugno 2018
Variante Parziale n.27	D.C.C. n.104 del 17 dicembre 2019
Modifiche al P.R.G. n.28	D.C.C. n.80 del 29 ottobre 2019
Variante Parziale n.29	D.C.C. n.109 del 24.11.2020

Variante Parziale n.30	D.C.C. n.29 del 23.02.2021

È attualmente ancora in corso di formazione e approvazione la **Variante n.20 al P.R.G.** ai sensi dell'art. 17 c. 16bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", della L.R.56/77 e s.m.i. - "Palazzo Lovera di Maria" – Adottata con D.C.C. n. 77 del 22.09.2015.

3_OBIETTIVI e CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE

3.1 Obiettivi generali

Sul fronte attuativo delle previsioni di P.R.G., gli ultimi anni di difficile congiuntura economica hanno generato un fenomeno anomalo, in continua crescita, che ha spinto molti proprietari coinvolti negli ambiti di trasformazione a richiedere lo stralcio totale o parziale dei propri terreni. Infatti, l'effetto combinato della tassazione sulle aree fabbricabili e le difficoltà economico-operative nell'attuazione di alcune aree di trasformazione spinge molti proprietari a rinunciare alle previsioni edificatorie del piano regolatore.

Nel caso di aree e fabbricati dismessi esistenti si registra, invece, un fenomeno in controtendenza, si hanno infatti richieste avanzate da parte di imprenditori volte a pensare ad una rigenerazione degli stessi.

Con la presente proposta di Variante l'amministrazione, con l'ausilio della II^ Commissione Consiliare, ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente una serie di istanze pervenute da parte dei privati ed altre di natura tecnica proposte dagli uffici, emerse durante le consuete attività istruttorie.

La variante ha, dunque, l'obiettivo prioritario di apportare modesti aggiustamenti ad aspetti puntuali del P.R.G. secondo i principi generali di economicità, semplificazione e ragionevolezza delle previsioni urbanistiche, al fine di perseguire il pubblico interesse e di conseguire il regolare sviluppo del territorio mediante l'attuazione delle previsioni strutturali del P.R.G.

Si rende inoltre necessario l'adeguamento del piano regolatore alla programmazione commerciale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.127 del 22/12/2020, costituente modifica criteri ex art.8 c.3 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

3.2 Analisi generale dei contenuti della variante e elementi di valutazione.

La variante in esame ha una natura puntuale in quanto coinvolge ambiti di trasformazione sia di natura residenziale che produttiva, apporta lievi modifiche a tessuti residenziali e produttivi della città consolidata, introduce modifiche al sistema del verde e dei servizi pubblici e privati individuati. Recepisce, inoltre, la necessità di segnalare un aggiornamento cartografico e normativo al P.R.G. di adeguamento alla programmazione commerciale comunale approvata.
Le modifiche apportate non snaturano gli obiettivi originari del P.R.G., non mutano, l'impianto normativo approvato dalla Regione Piemonte e non producono effetti riconducibili a variante strutturale.

Per rendere più agevoli le quantificazioni urbanistiche e le verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17 le modifiche oggetto di variante sono state organizzate per gruppi omogenei e riguardano:

1_Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione):

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)

2_Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata):

2a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)

3_Recepimento di modifiche al tessuto storico:

3a_recepimento di modifiche al tessuto storico

4_Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione):

4_modifiche ad ambiti per attività (API, APT)

5_Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata):

5_ modifiche al tessuto consolidato per attività

6_Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo:

6_recepimento di modifiche al territorio agricolo

7_Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture

7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale

8_Correzione di errori materiali

9_Adeguamento alla Programmazione Commerciale

10_Modifiche alle Norme di Attuazione

Nel seguito del documento, organizzate in specifiche schede descrittive, vengono esaminate le singole modifiche oggetto di Variante e valutate con riferimento a:
a) interazione con vincoli ambientali - paesaggistici presenti sul territorio comunale
b) interazione con i vincoli previsti dal P.R.G.
c) classe di pericolosità geomorfologica indicata dagli elaborati geologici del P.R.G.
d) classificazione acustica vigente
e) eventuale interazione con altre tipologie di vincolo introdotte da pianificazioni settoriali (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, PAI, Attività a Rischio di Incidente Rilevante – Aree di danno, Rischio Sismico, Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007

Si riporta in seguito una breve descrizione degli **elementi di valutazione e di vincolo** che hanno attinenza sulle modifiche contenute nella presente variante:

Vincoli ambientali- paesaggistici presenti sul territorio comunale
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (Galassino)
Aree tutelate per legge (laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua) - D.Lgs 42/2004 – art.142
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)

Vincoli storico – architettonici
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10

Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)

Vincoli previsti dal P.R.G. vigente

Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

Nell'ambito del P.R.G. è stata effettuata la zonizzazione del territorio per classi d'idoneità geologica alla trasformazione urbanistica per livelli di pericolosità crescenti, suddivise tenendo conto delle indicazioni contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/05/1996 n. 7/LAP.

Attualmente gli elaborati geologici del P.R.G. suddividono il territorio comunale nelle seguenti **classi di pericolosità geomorfologica**:

CLASSE I - Porzioni di territori dove le condizioni di pericolosità geomorfologica non sono tali da imporre limitazioni alle scelte urbanistiche

Classe IIa - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici

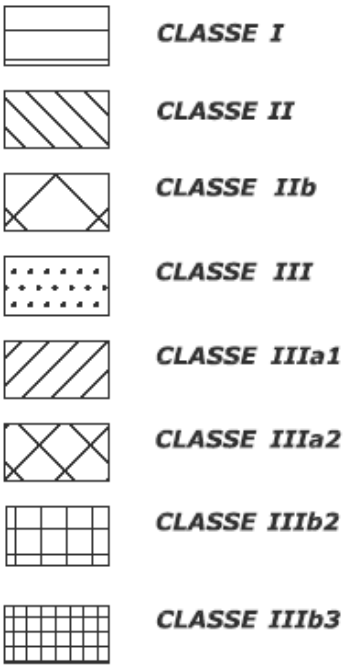
Classe III - Porzioni di territorio non edificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.

Classe IIIa1 - Porzioni di territorio a pericolosità elevata che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (dissesti quiescenti, aree con elevata propensione al dissesto.

Classe IIIa2 - Porzioni di territorio non edificate a pericolosità molto elevata, non utilizzabili a fini urbanistici, caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente o in atto (dinamica fluvio torrentizia – dissesti)

Classe IIIb2 - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.

Classe IIIb3 - Porzioni di territorio nelle quali a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.



Le schede descrittive riportano l'appartenenza alla classe di pericolosità geomorfologica delle singole aree oggetto di variante.

Classificazione Acustica Comunale

Con D.C.C. n. 63 del 25.05.2004, l'Amministrazione comunale ha approvato il Piano di Classificazione Acustica ai sensi della L. 447/95, della L.R. 52/2000 e delle linee guida regionali.

Il Piano suddivide il territorio comunale in 6 **"classi di destinazione d'uso del territorio"** differenti in base alla destinazione d'uso dello stesso:

CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Le schede descrittive riportano l'appartenenza alla "classe acustica" vigente delle singole aree oggetto di variante.

In linea generale si ritiene che parte delle modifiche introdotte con la variante - viste le destinazioni d'uso ammesse e la zonizzazione prevista per aree analoghe – necessitino di modifica della classificazione acustica vigente.

Rischio sismico: adeguamento degli elaborati geologici del P.R.G. vigente.

Con la D.G.R. n.11-13058/2010 la Regione ha provveduto all'aggiornamento della classificazione sismica dei comuni piemontesi, inserendo il Comune di Cuneo in zona sismica 3 e nell'ambito di applicazione dell'Ordinanza del P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 *"Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"*.

Con la D.G.R. n. 4-3084/2011 *"Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese"* - modificata dalla D.G.R. n.7-3340 del 3.02.2012 e dalla D.D. n.540/DB1400del 09.03.2012 – sono state precisate le procedure in materia di

prevenzione del rischio sismico per l'attività urbanistica.

Durante la procedura approvativa della Variante Strutturale n.11 al P.R.G., gli studi geologici a corredo degli strumenti urbanistici sono stati integrati da una specifica indagine di microzonazione sismica con i dati di base per il livello 1, secondo le indicazioni contenute negli *"Indirizzi e criteri generali per gli studi di Microzonazione Sismica"* (ICMS) approvati con DGR n. 17-2172 del 13 giugno 2011.

Gli approfondimenti d'indagine con la definizione di dettaglio degli elementi geologici, geomorfologici e sismici dell'area "Altipiano" sono confluiti negli elaborati **P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico**, consistenti in:

- Relazione Geologico-tecnica con allegati:
- Tav 1 - Carta Geologico tecnica
- Tav 2 - Carta geomorfologica degli elementi suscettibili di amplificazione morfologica
- Tav 3 - Carta delle Indagini geognostiche e relativa Banca Dati
- Tav 4 - Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica (MOPS)

Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.): adeguamento dell'elaborato tecnico R.I.R. del P.R.G. alle disposizioni della D.G.R. n.31-286/2010

Nel territorio comunale sono presenti due stabilimenti a rischio di incidente rilevante: la Michelin s.p.a. in località Ronchi e la SOL s.p.a. in località Spinetta, le rispettive "aree di danno" sono rispettivamente pari a 500 m (Michelin) e 200 m (SOL).

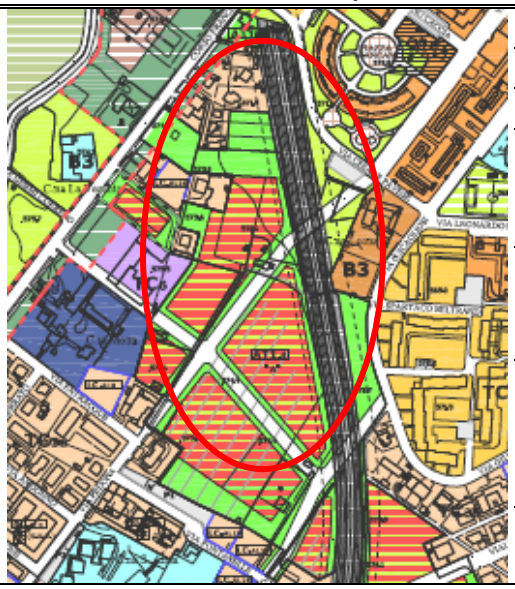
Durante la procedura approvativa della Variante Strutturale n.11, l'elaborato tecnico R.I.R. allegato al P.R.G. vigente e formato ai sensi del D.Lgs 334/99 e D.M. 9 maggio 2001 è stato adeguato alle disposizioni della D.G.R. n.31-286 del 5 luglio 2010 "*Applicazione del D.Lgs 334/1999 e D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 concernenti gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Precisazioni relative alle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici"* ed alle indicazioni contenute nelle *"Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale"* (D.G.R. n.17-377 del 26.07.2010)

Le modifiche introdotte con la variante non interferiscono con le aree di danno dei due stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale.

1_Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 1 (Rif. Richieste nn° 73-22-61)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Altipiano
Zona: C.so Francia
Tessuto/Ambito P.R.G.: AT1.4 comparto b
Estremi catastali: Fg.78 m.li 155-1441-246-279 11425-11240-11243-11244-11241-11237-11238-11242
Destinazione P.R.G. Vigente: *"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale – AT1.4"*
Destinazione P.R.G. Variante: *"Verde , servizi ed attrezzature di interesse generale"* *"Lotto di completamento LC.AL26"*
Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II fascia A e B ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita tra C.so Francia ed il Viale Angeli, è censita al Catasto Terreni al Fg. 78 m.li vari, e ricade in *"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale – AT1.4",* suddivisa in due comparti attuativi (A e B).
E' stato richiesto lo stralcio dall'ambito AT1.4 comparto "B" dei terreni censiti al Fg. 78 m.li 155 – 1441 per una superifice pari a circa mq. 24000 (vedi richiesta 73).
Si ritiene di stralciare parzialmente la suddetta superficie dall'ambito AT1.4 comparto "B" con l'individuazione di circa 16.664 mq come "Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale (art.22 Lur 56/77) e di mantenere la restante parte di superficie all'interno della perimetrazione dell'ambito al fine di la viabilità prevista.

Inoltre per un'area lungo C.so Francia, censita al Catasto Terreni al Fg. 78 m.li 246-279 è' stato richiesto lo stralcio dall'ambito AT1.4 comparto "B" dei terreni censiti al Fg. 78 m.li 246-279 per una superficle pari a circa mq. 3027 al fine di ricomprenderla nel tessuto residenziale TC3a.(vedi richiesta 22).

Al fine di prevedere la dismissione necessaria per l'ampliamento dell'Asse Rettore e la dismissione di un'area per il collegamento tra il Corso Francia e l'ambito retrostante AT1.4, si ritiene di stralciare i suddetti mappali dall'ambito AT1.4 comparto "B" perimetrandoli all'interno di un nuovo lotto di completamento LC.AL26 di 3027 mq con un indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq.

Mentre per i mappali 11425-11240-11243-11244-11241-11237-11238-11242 del foglio 78 è stato richiesto lo stralcio dall'ambito AT1.4 comparto "B" con loro inserimento in verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria.(richiesta n.61)
Considerato che trattasi di piccoli appezzamenti di terreno a servizio di unità abitative esistenti si ritiene di poter inserire tali aree in verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria.

La modifica riduce la capacità insediativa residenziale benchè venga inserito un nuovo lotto di completamento.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.18 - scala 1:5.000 | P5.29/P5.34 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AT1.4	St: 113.706 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.:priv 13.645 mq

P.R.G. in variante	AT1.4	St 92.278 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv11.073 mq
	Parco urbano	S: 16664 mq	
	LC.AL26	St: 3027 mq | Ut. 0,35 mq/mq	S.U.L.: 1.059 mq
	VPP	St: 1737 mq	
Differenza:		St AT1.4b:- **21.428** mq	S.U.L.priv.: **- 1.513** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria dell'ambito ed un incremento delle aree a servizi (art.22 L.R.56/77), pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettere c), d) ed e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	In verifica	In verifica	In verifica	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

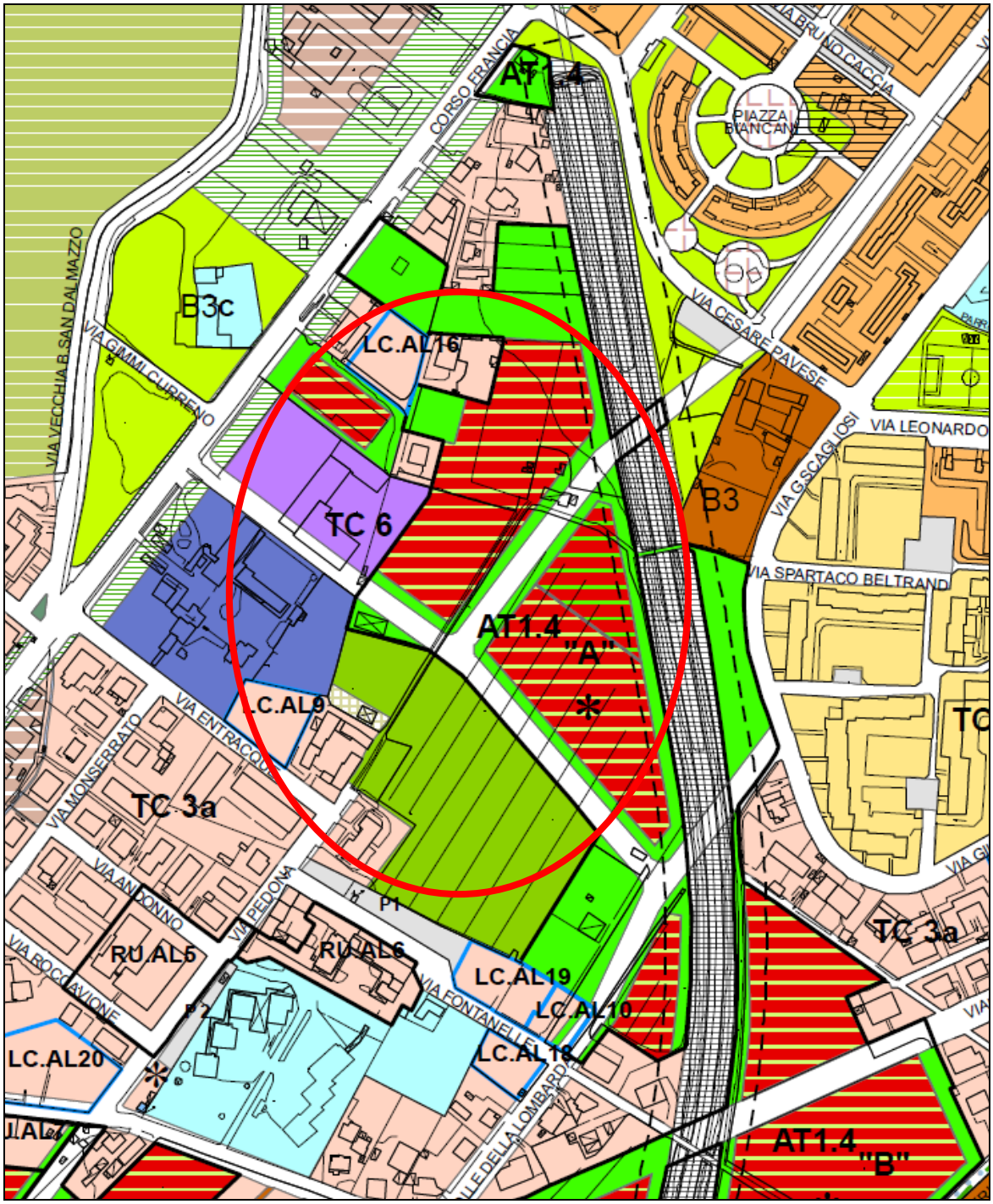


Tavola P4.18

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

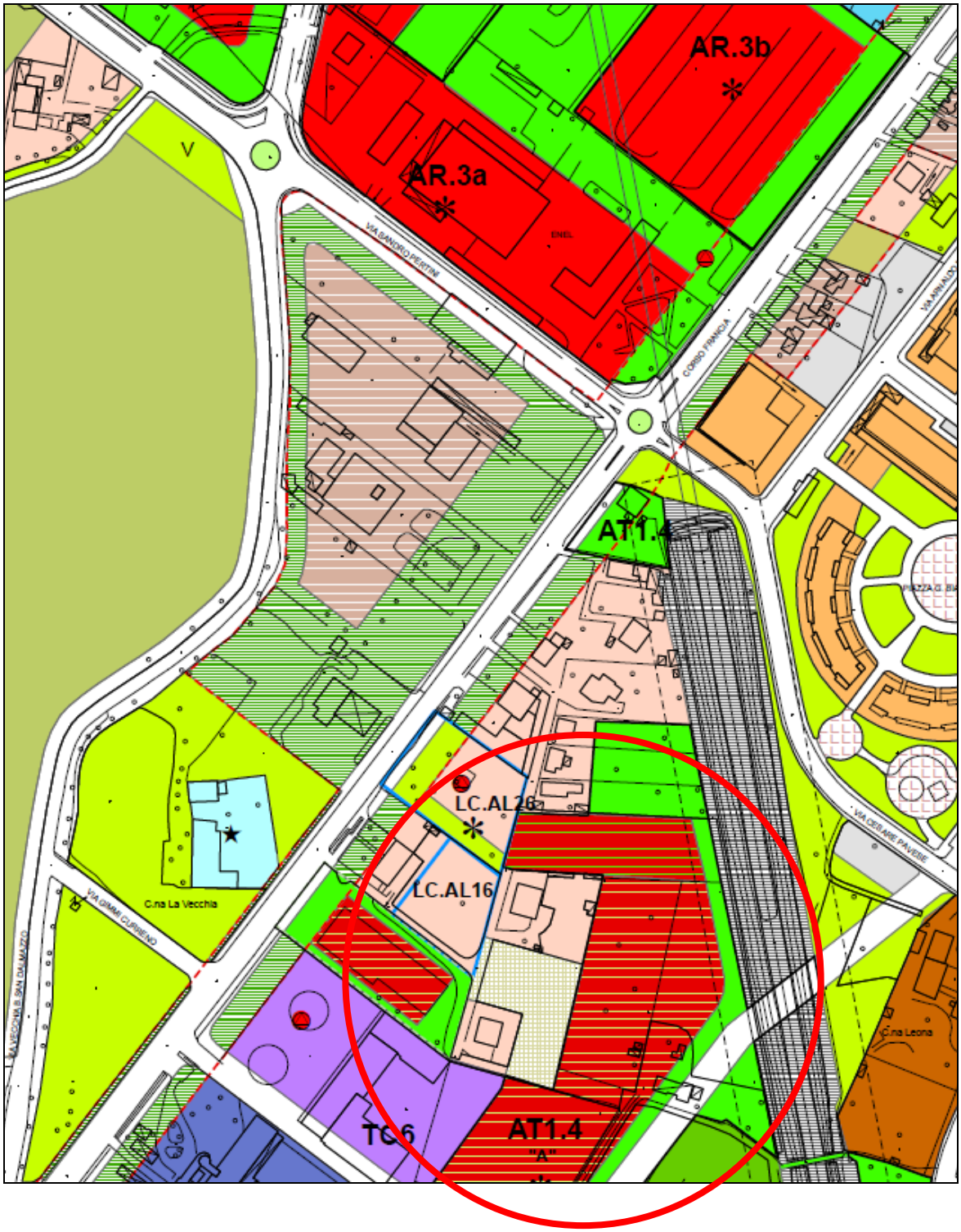


Tavola P5.29

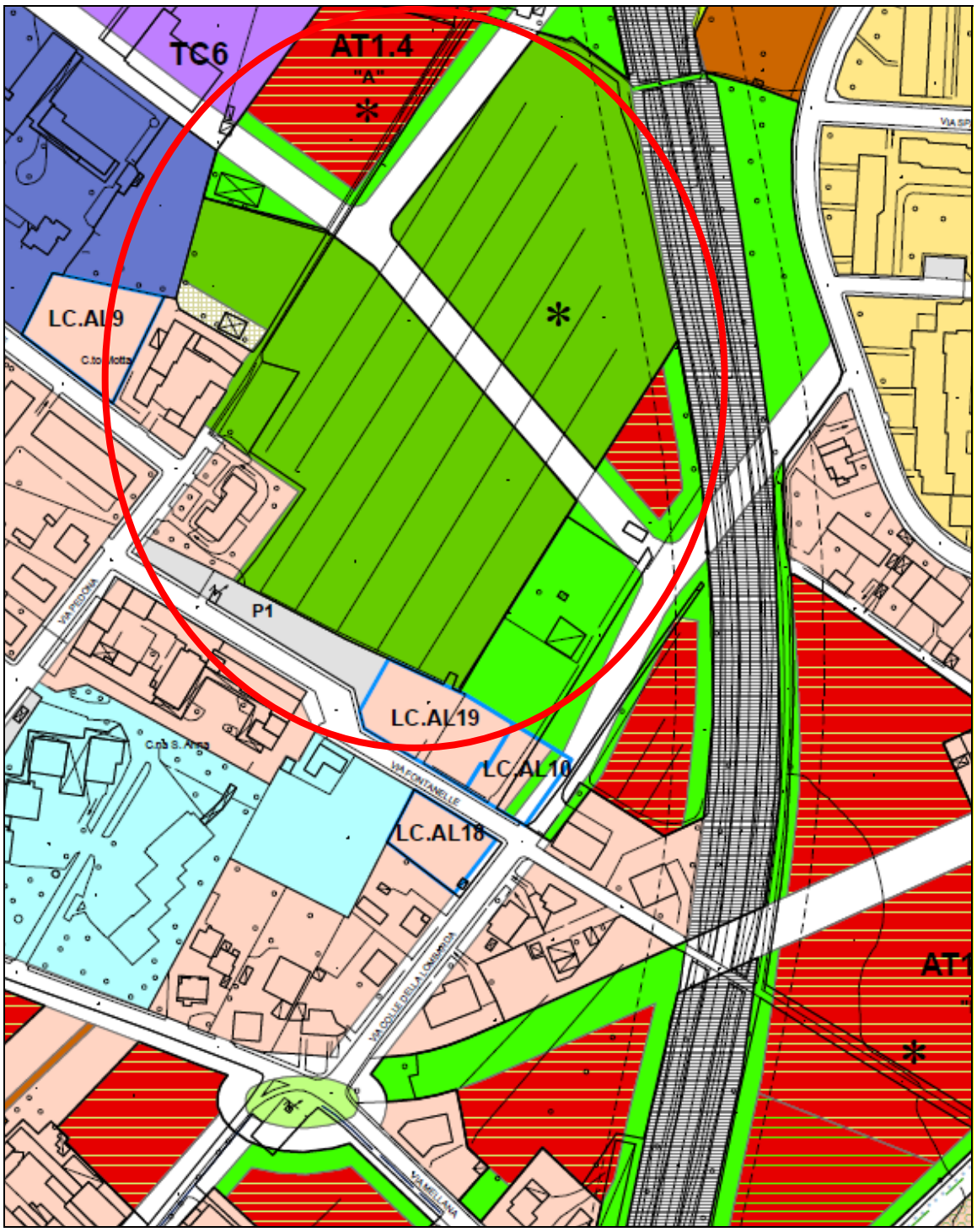
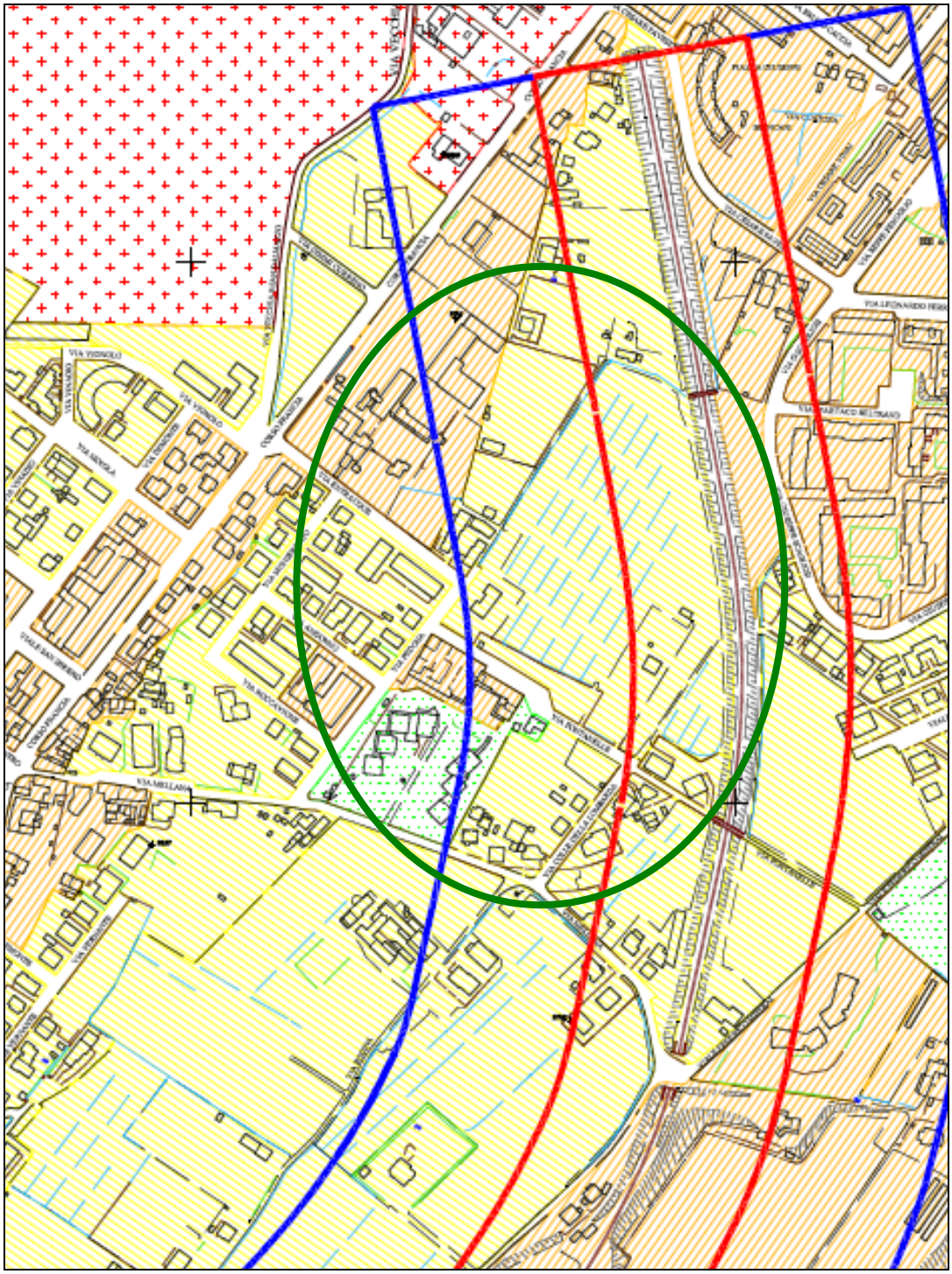


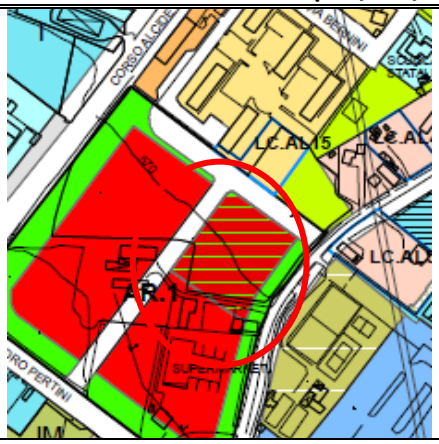
Tavola P5.34

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 2 (Rif. Richiesta n. 57)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Altipiano
Zona: Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo
Tessuto/Ambito P.R.G.: AR.1
Estremi catastali: Fg.82 m.li 70-1821-1824
Destinazione P.R.G. Vigente: *"Ambiti di riqualificazione urbana – AR.1"*
Destinazione P.R.G. Variante: *"Tessuto urbano con tipologia edilizia a impianto aperto o libero - TC2b"*
Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III-IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, è censita al Catasto Terreni al Fg.82 m.li 70-1821-1824, e ricade in *"Ambiti di riqualificazione urbana – AR.1".*

E' stato richiesto lo stralcio dall'ambito AR.1 da parte di un privato proprietario di un fabbricato di abitazione ubicato al margine dell'ambito stesso ed in adiacenza ad un lotto già realizzato di edilizia residenziale pubblica.

Si ritiene pertanto di stralciare dall'ambito AR.1 il fabbricato di abitazione esistente con relativa area di pertinenza e il lotto di edilizia residenziale pubblica già realizzata per una superficie totale di mq. 10511, ma con un solo decremento di mq.208 di SUL essendo le aree stralciate già in parte realizzate, e loro riconversione in tessuto urbano TC2b.

La modifica riduce la capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.13 - scala 1:5.000 | P5.29 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AR.1	St: 51.195 mq|	S.U.L.: priv 9.215 mq S.U.L.: erp 3.339 mq

P.R.G. in variante	AR.1	St: 40.644 mq |	S.U.L.: priv 9.007 mq S.U.L.: erp 0 mq
	TC.2b	St: 10.551 mq	S.U.L.: esistente

Differenza:		St AR.1:- **10.551** mq	S.U.L.priv.: - **208** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



Tavola P4.13

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

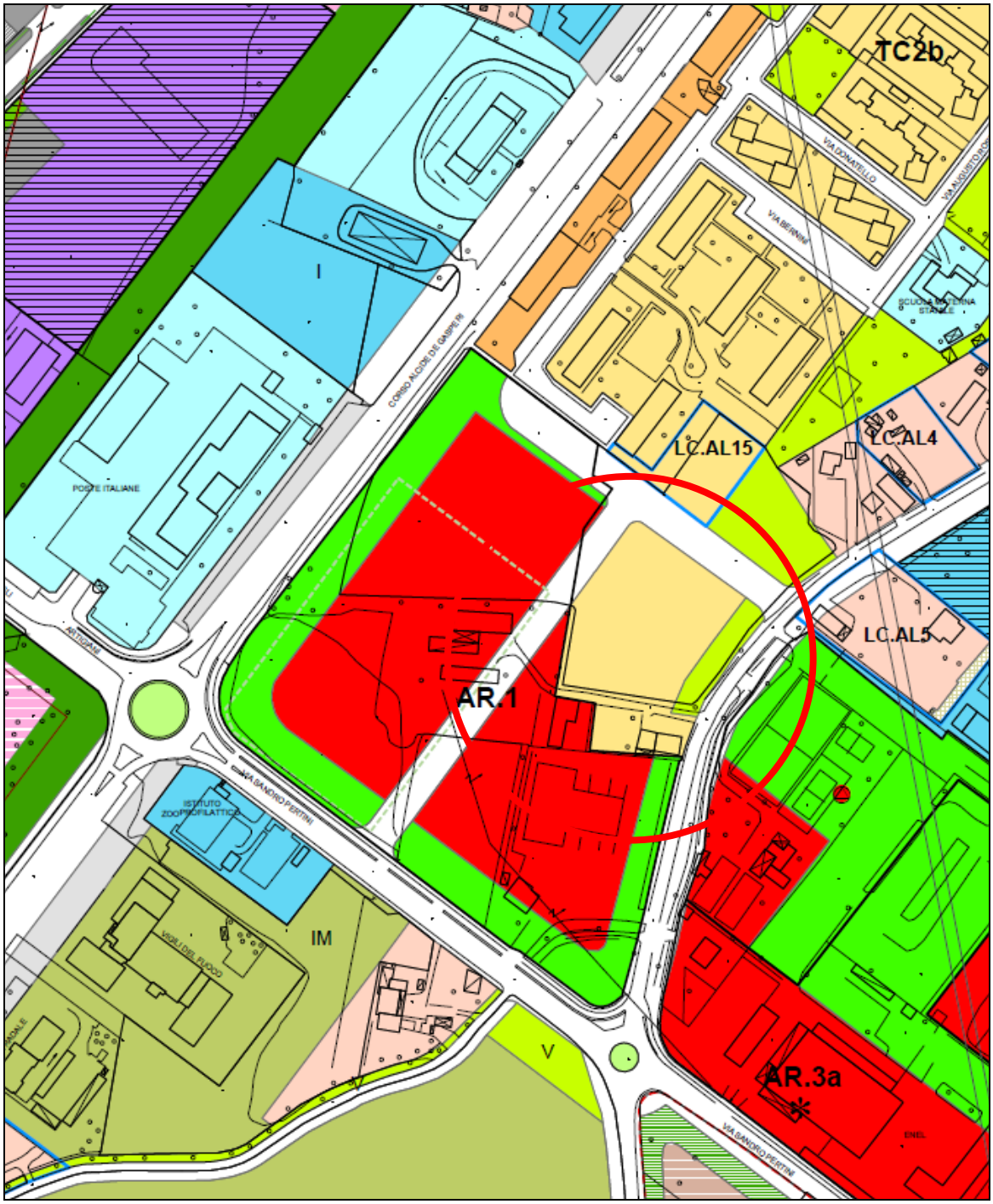
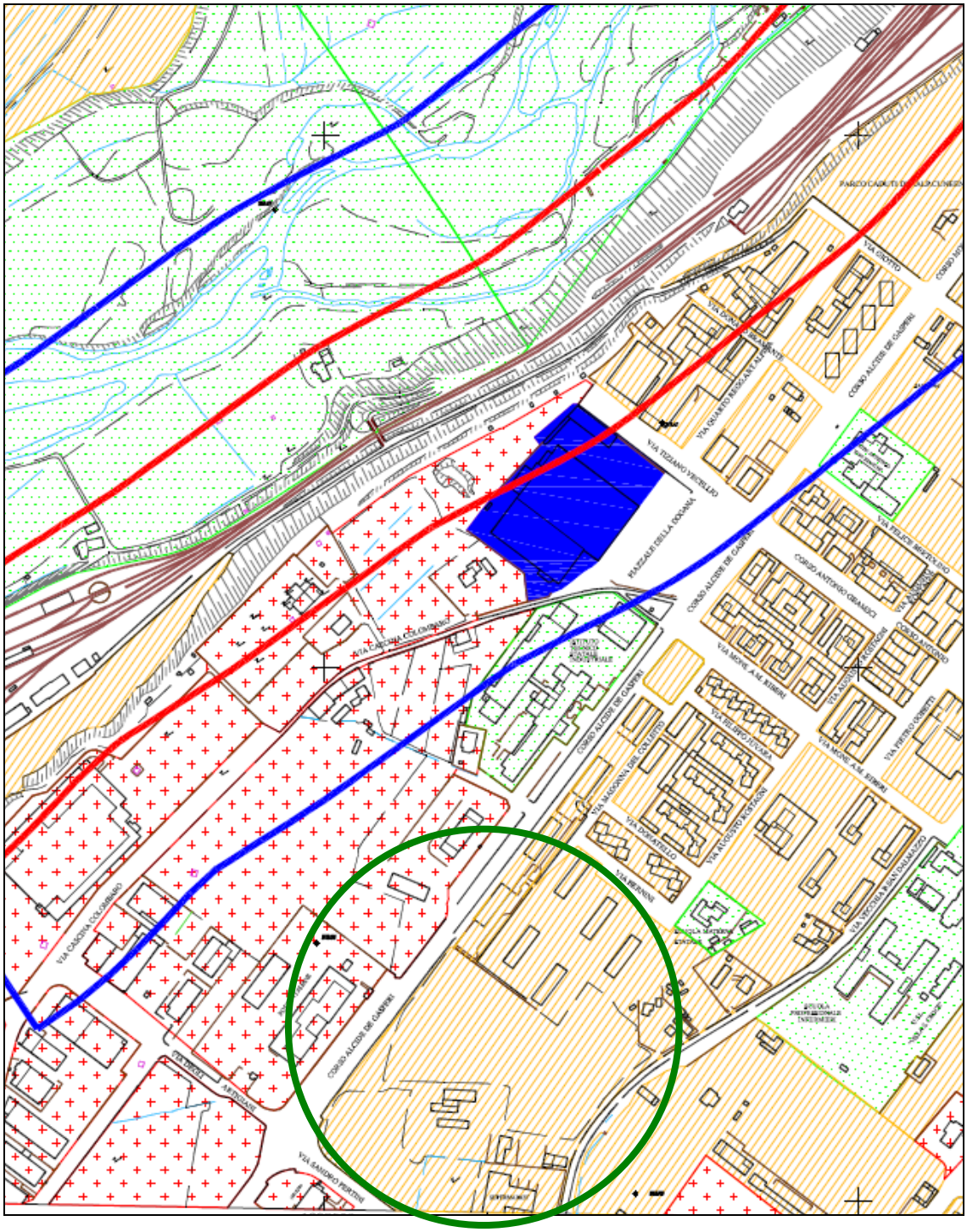


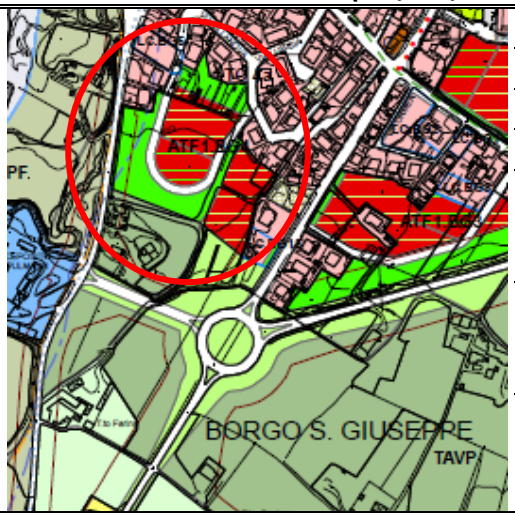
Tavola P5.29

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 3 (Rif. Richiesta n. 62)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltregesso

Zona: Loc. Borgo San Giuseppe

Tessuto/Ambito P.R.G.: ATF1.BG4

Estremi catastali: Fg.96 m.li 18-438-527

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.BG4"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo a valenza paesaggistica - TAVP"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**SI**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**SI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II-III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I e II**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in località Borgo San Giuseppe, è censita al Catasto Terreni al Fg. 96 m.li 18,438 e 527, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.BG4".*
E' stato richiesto lo stralcio dall'ambito ATF1.BG4 dei suddetti terreni per una superficie totale pari a circa mq. 19563.
Si ritiene di stralciare dall'ambito ATF1.BG4 solo una superficie di mq. 15768 al fine di garantire la futura realizzazione del collegamento viario già previsto dal PRG vigente e mantenere la contiguità tra le aree esistenti nella perimetrazione dell'ambito stesso.
L'area stralciata viene inserita in "Territorio agricolo a valenza paessagistica –TAVP" con vincolo di inedificabilità.

La modifica riduce la capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.25 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF1.BG4	St: 28.092 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv mq 3.371

P.R.G. in variante	ATF1.BG4	St 12.324 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 1.479 mq
	TAVP	S: 15.768 mq	
Differenza:		St ATF1.BG4:- **15.768** mq	S.U.L.priv.: - **1.892** mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con le osservazioni n.9 e n.15 viene ribadita la volontà di avere lo stralcio completo di tutta la superficie in proprietà e viene fatto presente l'esistenza di un dislivello che potrebbe comportare problemi nella realizzazione della viabilità così come prevista. Pertanto viene richiesto un ridisegno della viabilità stessa.

L'ambito è stato oggetto di ridisegno in seguito allo stralcio di buona parte della superficie territoriale e del ridimensionamento della previsione stradale. Sentito il Settore Lavori Pubblici che ha effettuato i sopralluoghi del caso si ritiene necessario mantenere una viabilità ad anello.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

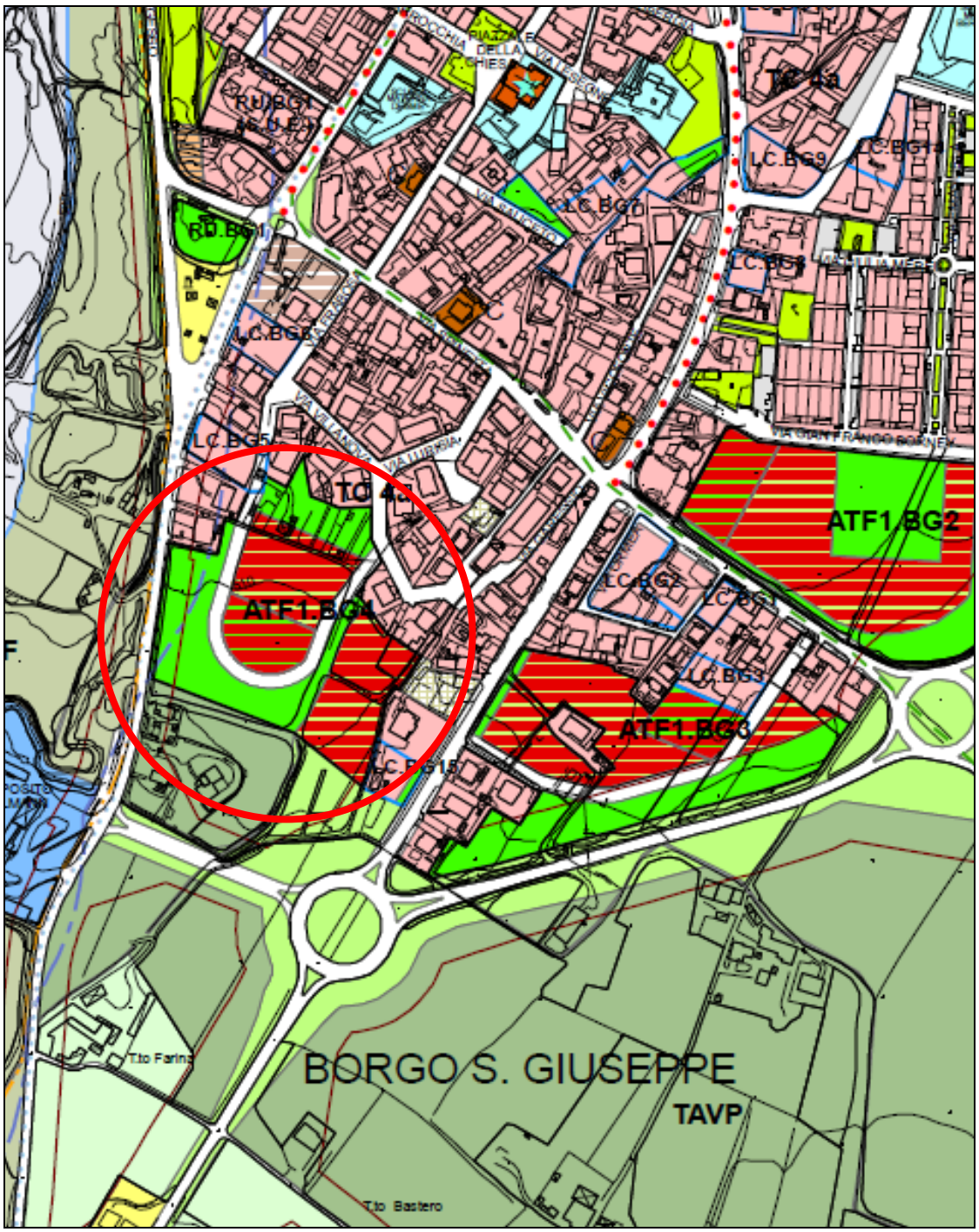


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

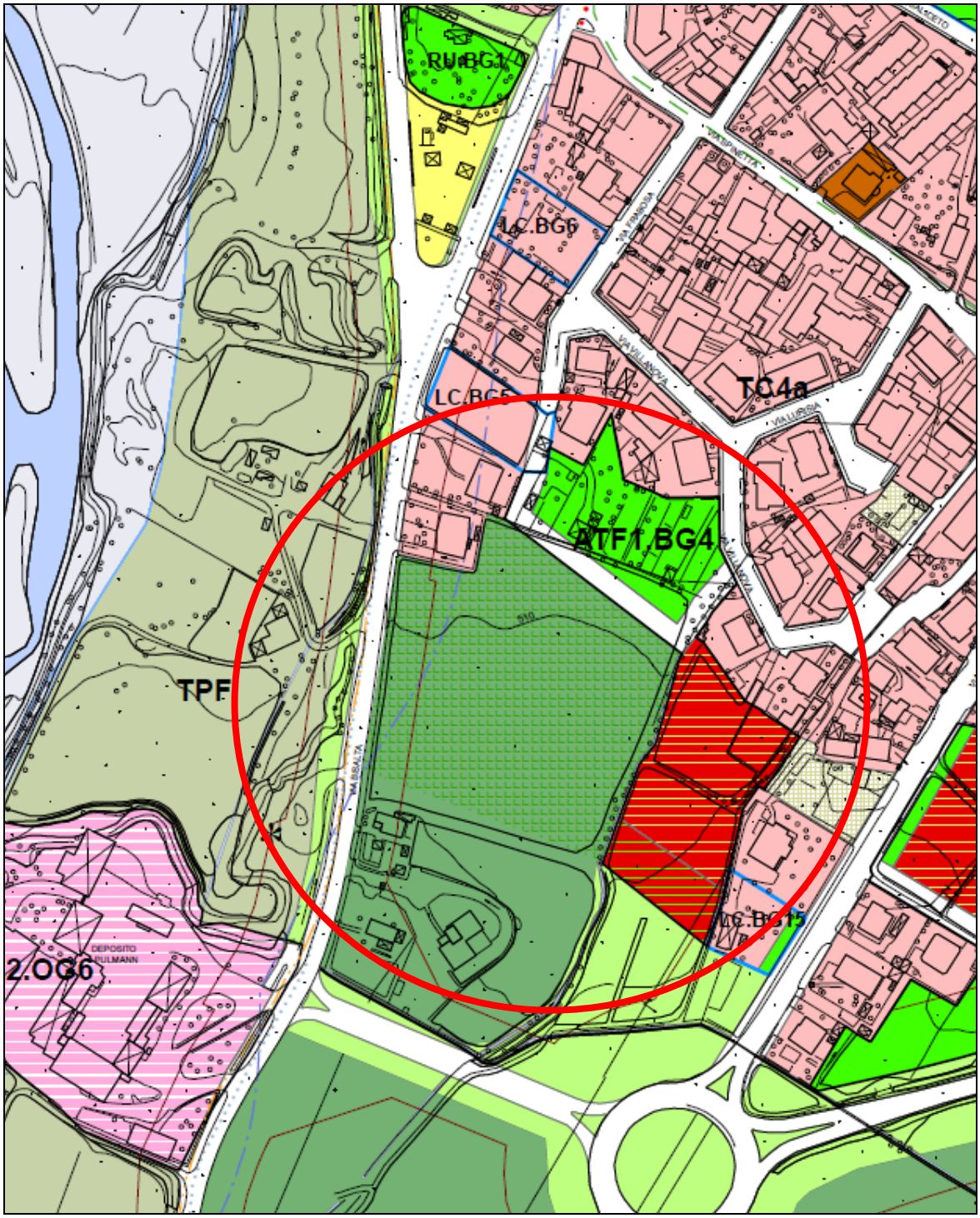
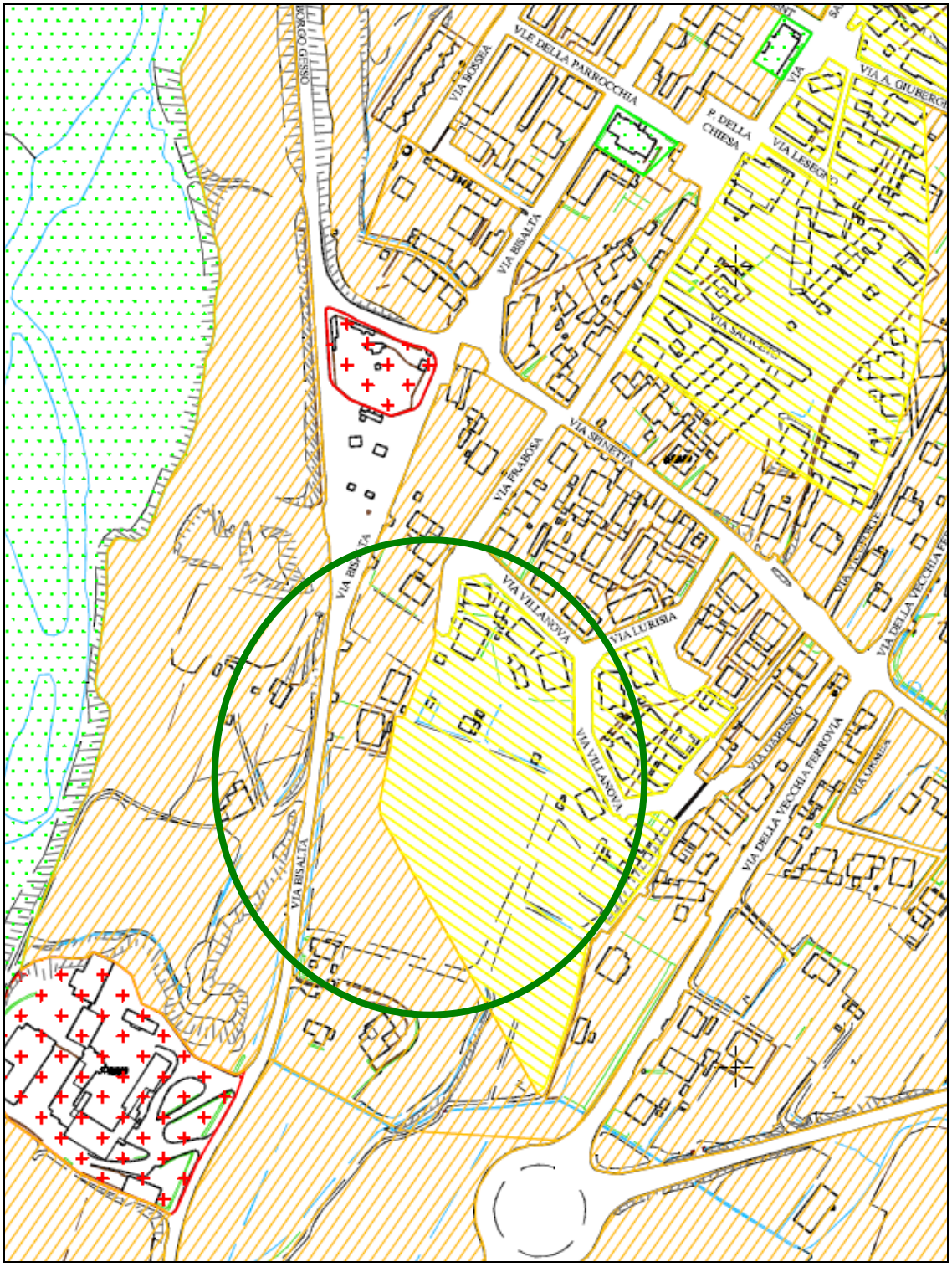


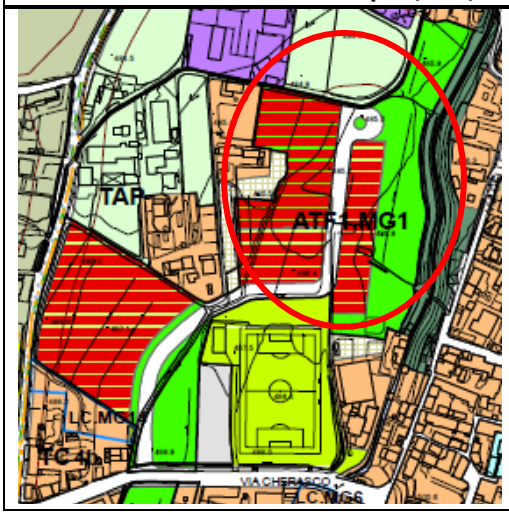
Tavola P5.25

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 4 (Rif. Richieste nn. 12-66-67-68)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Madonna delle Grazie via Cherasco

Tessuto/Ambito P.R.G.: ATF1.MG1

Estremi catastali: Fg.121 m.li 1075p-78-79-80-328-1071-1073-883

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG1"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo periurbano - TAP" e "Verde privato pertinenziale VPP"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III-IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz Madonna delle Grazie in via Cherasco, è censita al Catasto Terreni al Fg. 121 mappali 1075p-78-79-80-328-1071-1073-883, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG1".*
E' stato richiesto lo stralcio dall'ambito ATF1.MG1 dei suddetti terreni per una superficie totale pari a circa mq. 19509.
Si ritiene di stralciare dall'ambito ATF1.MG1 la superficie di mq. 19509 inserendo parte della superficie stralciata in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con vincolo di inedificabilità e parte in "Verde privato pertinenziale privo di capacità insediativa –VPP".

La modifica riduce la capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.11 - scala 1:5.000 | P5.16 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF1.MG1	St: 53.713 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 6.446 mq

P.R.G. in variante	ATF1.MG1	St 34.204 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 4.104 mq
	TAP	S: 15.768 mq	
	VPP	St: 1276 mq	
Differenza:		St ATF1.MG1:- **19.509** mq	S.U.L.priv.: - **2.341** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

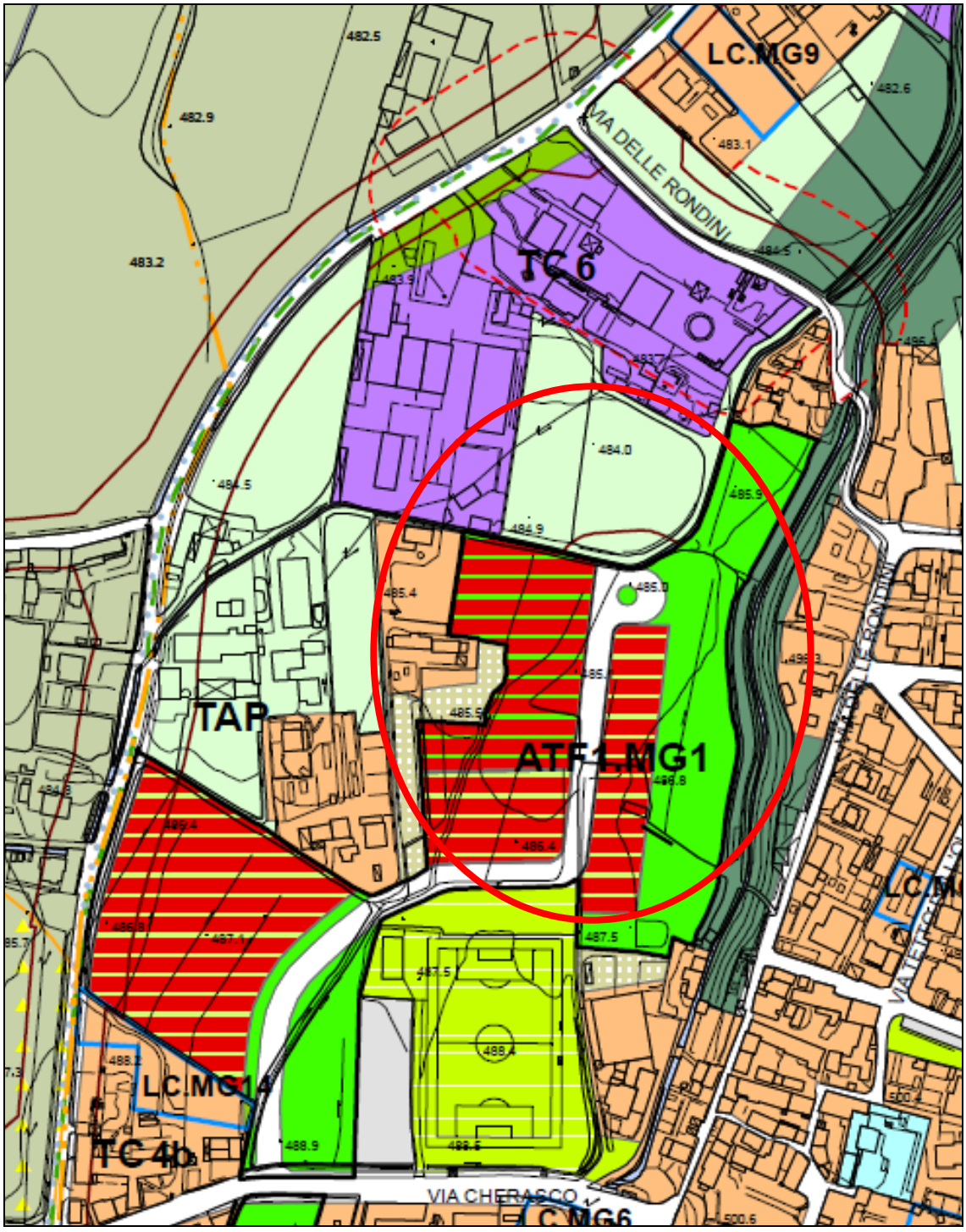


Tavola P4.11

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

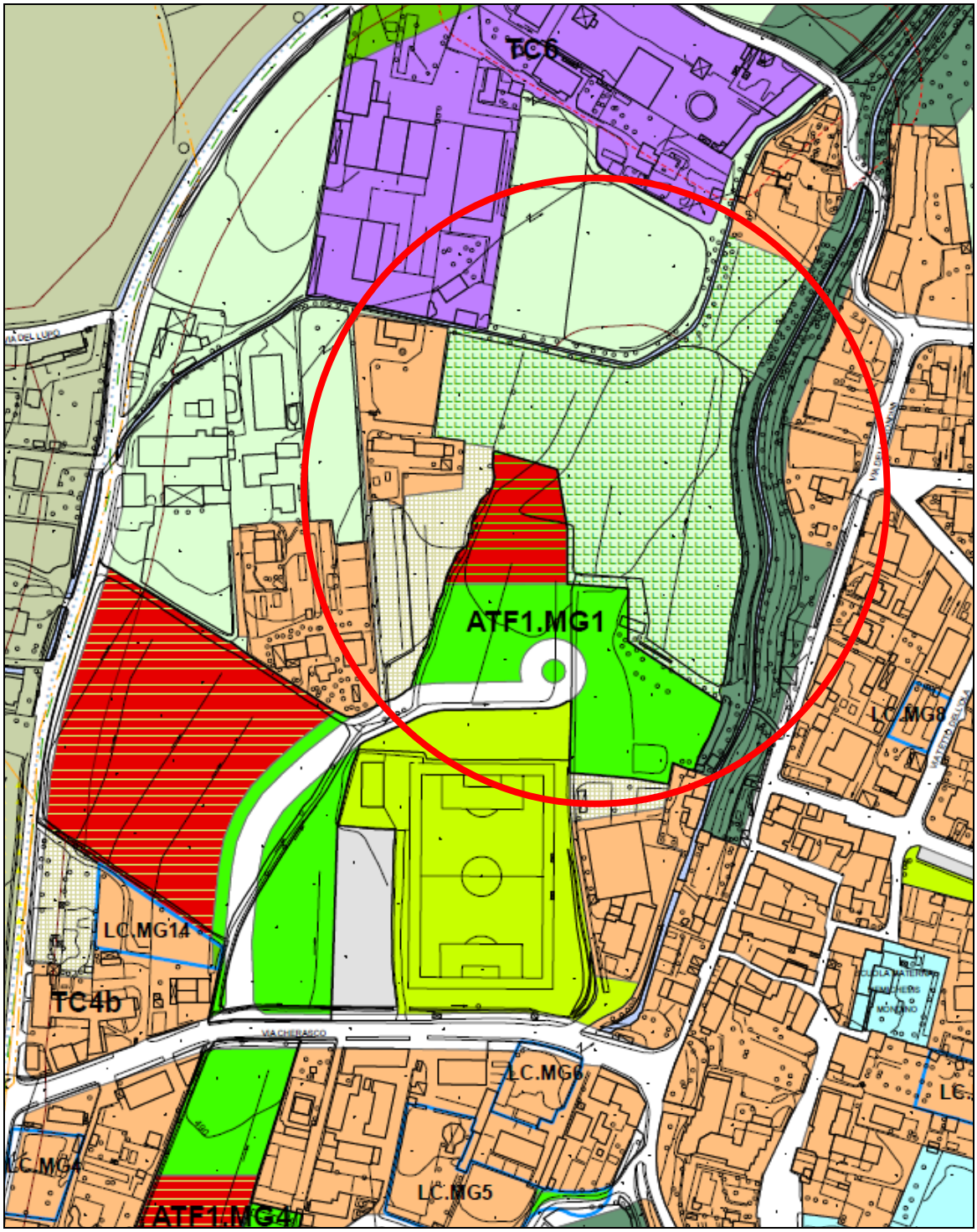
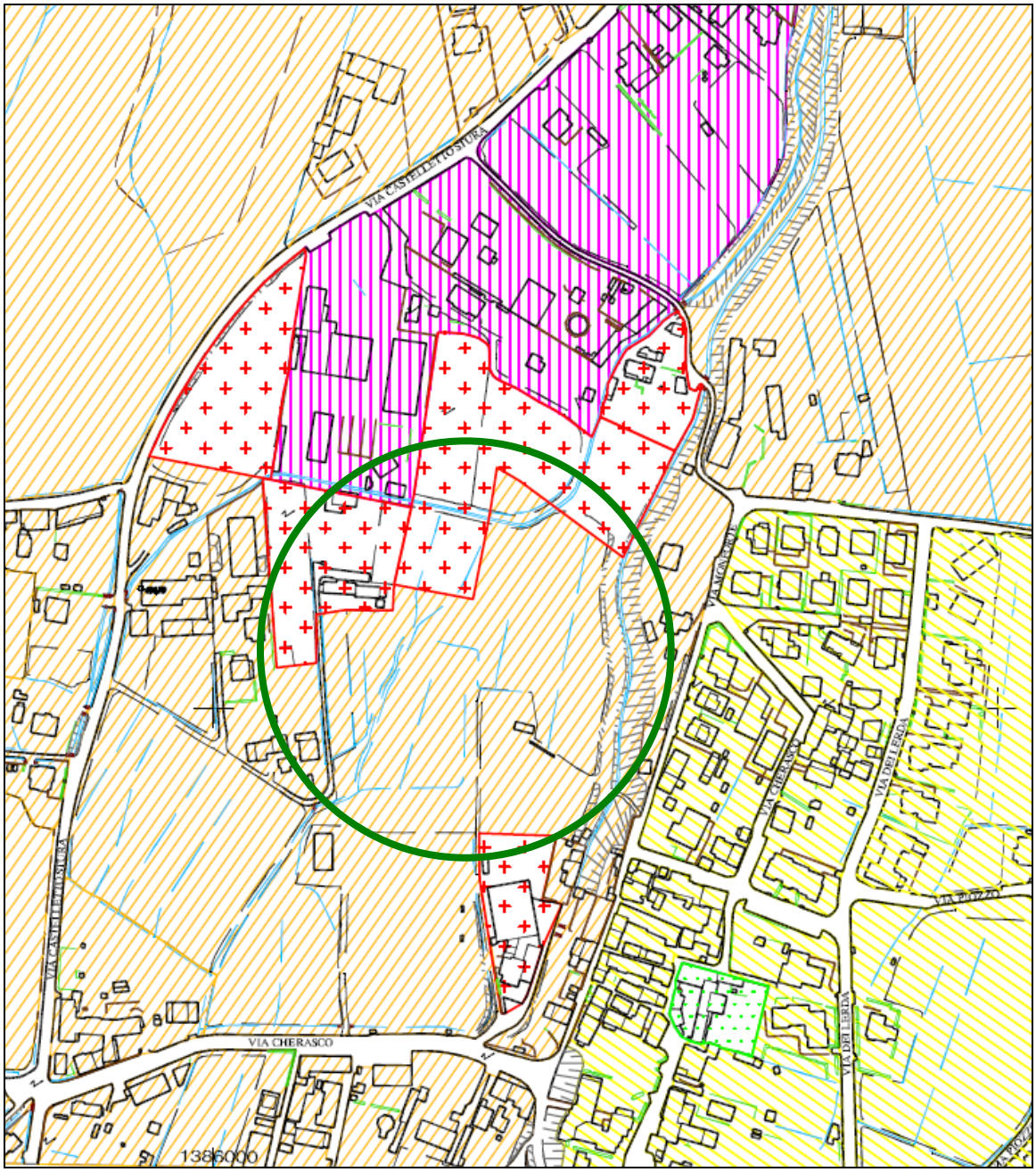


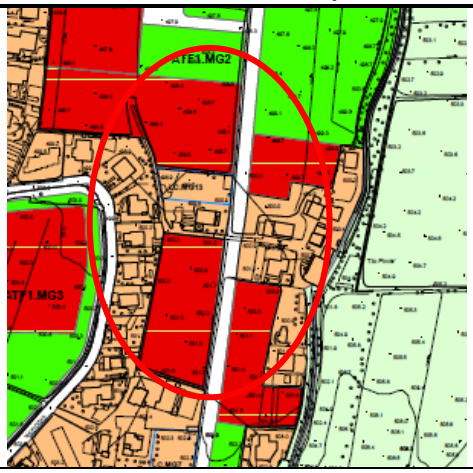
Tavola P5.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 5 (Rif. Richiesta n. 84)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Madonna delle Grazie via Cappa

Tessuto/Ambito P.R.G.: ATF1.MG2

Estremi catastali: Fg.121 m.li 427-397

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG2"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo periurbano - TAP"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I e II**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. Madonna delle Grazie in via Cappa, è censita al Catasto Terreni al Fg. 121 mappali 427 e 397, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG2".*
E' stato richiesto lo stralcio dall'ambito ATF1.MG1 dei suddetti terreni per una superficie totale pari a circa mq. 9100.
Si ritiene di stralciare dall'ambito ATF1.MG1 la sola superficie di mq. 6388 al fine di mantenere la viabilità prevista all'interno dell'ambito. La superficie stralciata viene riconvertita in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con vincolo di inedificabilità.

La modifica riduce la capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.11 - scala 1:5.000 | P5.16/P5.21 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF1.MG2	St: 72.619 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 6.446 mq

P.R.G. in variante	ATF1.MG2	St 66.231mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 4.104 mq
	TAP	S: 6.388 mq	
Differenza:		St ATF1.MG1:- **6.388** mq	S.U.L.priv.: - **767** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

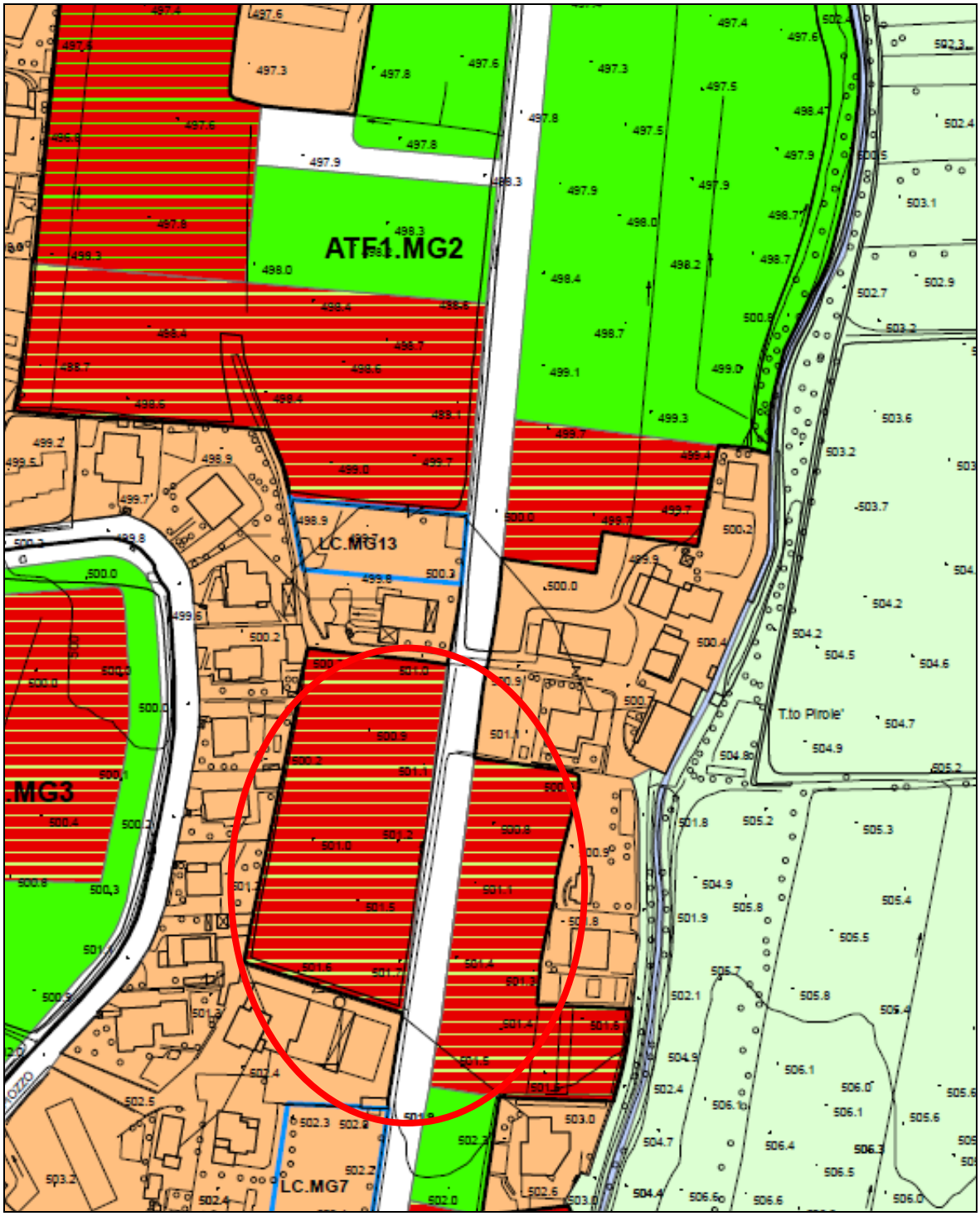


Tavola P4.11

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

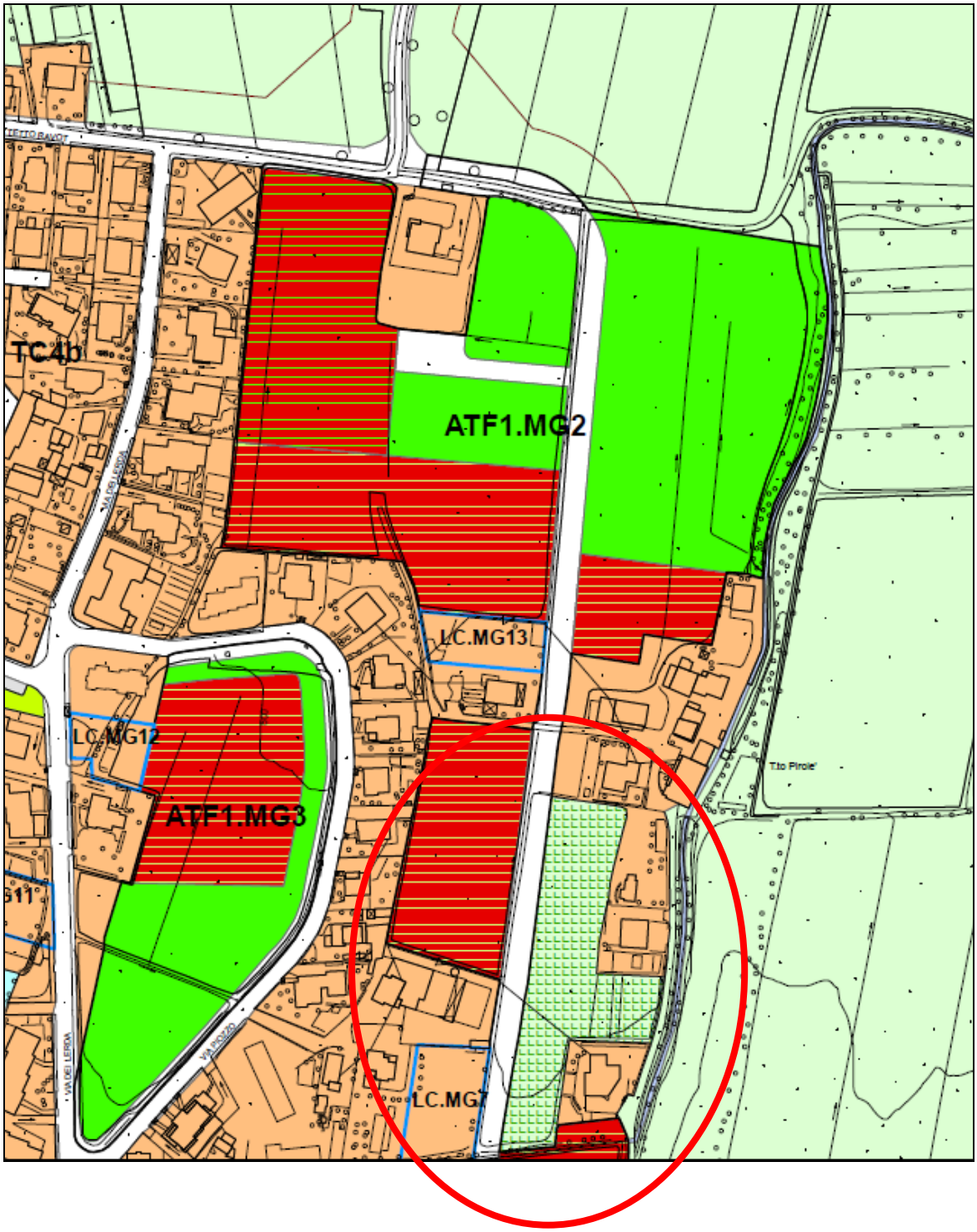


Tavola P5.16

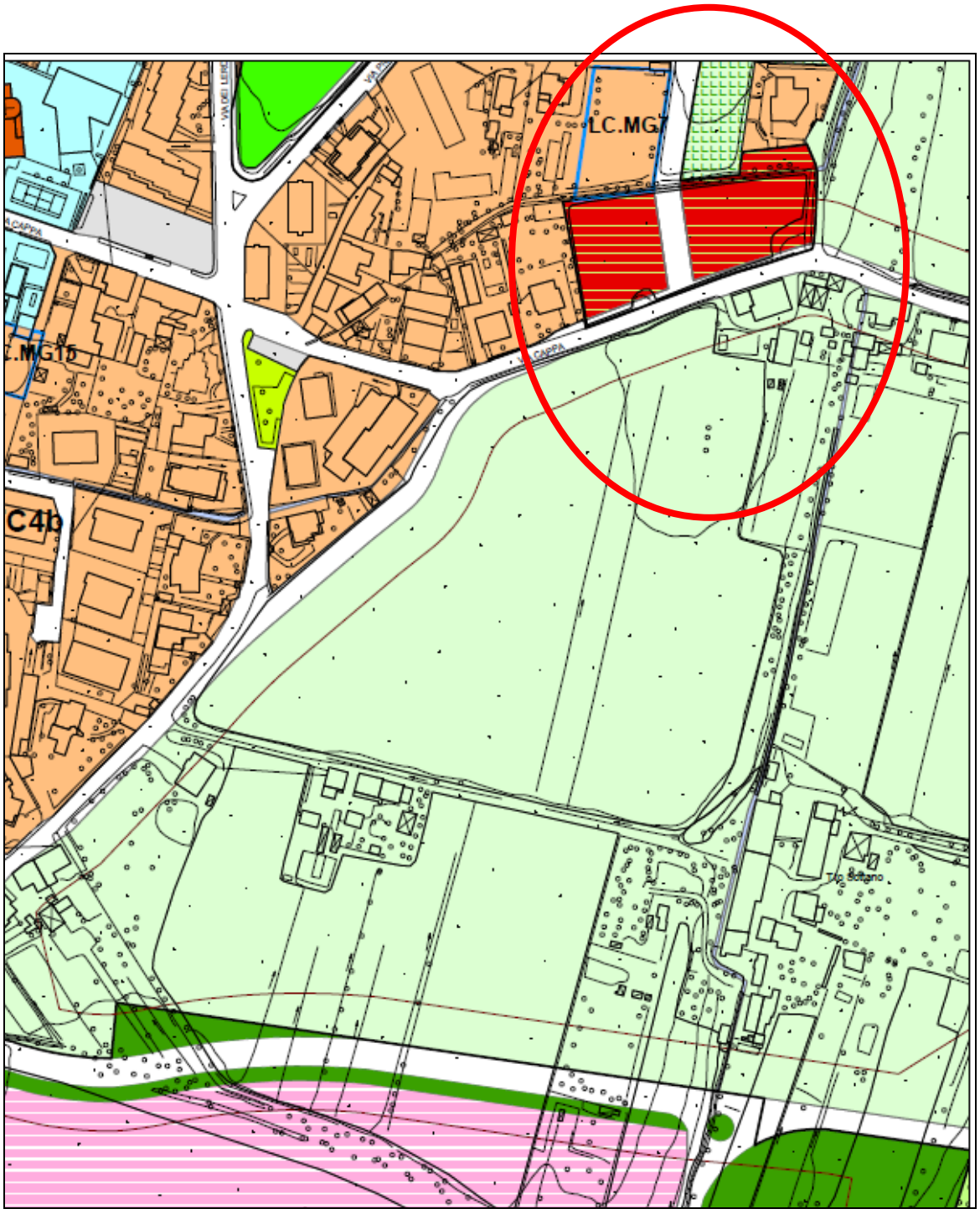
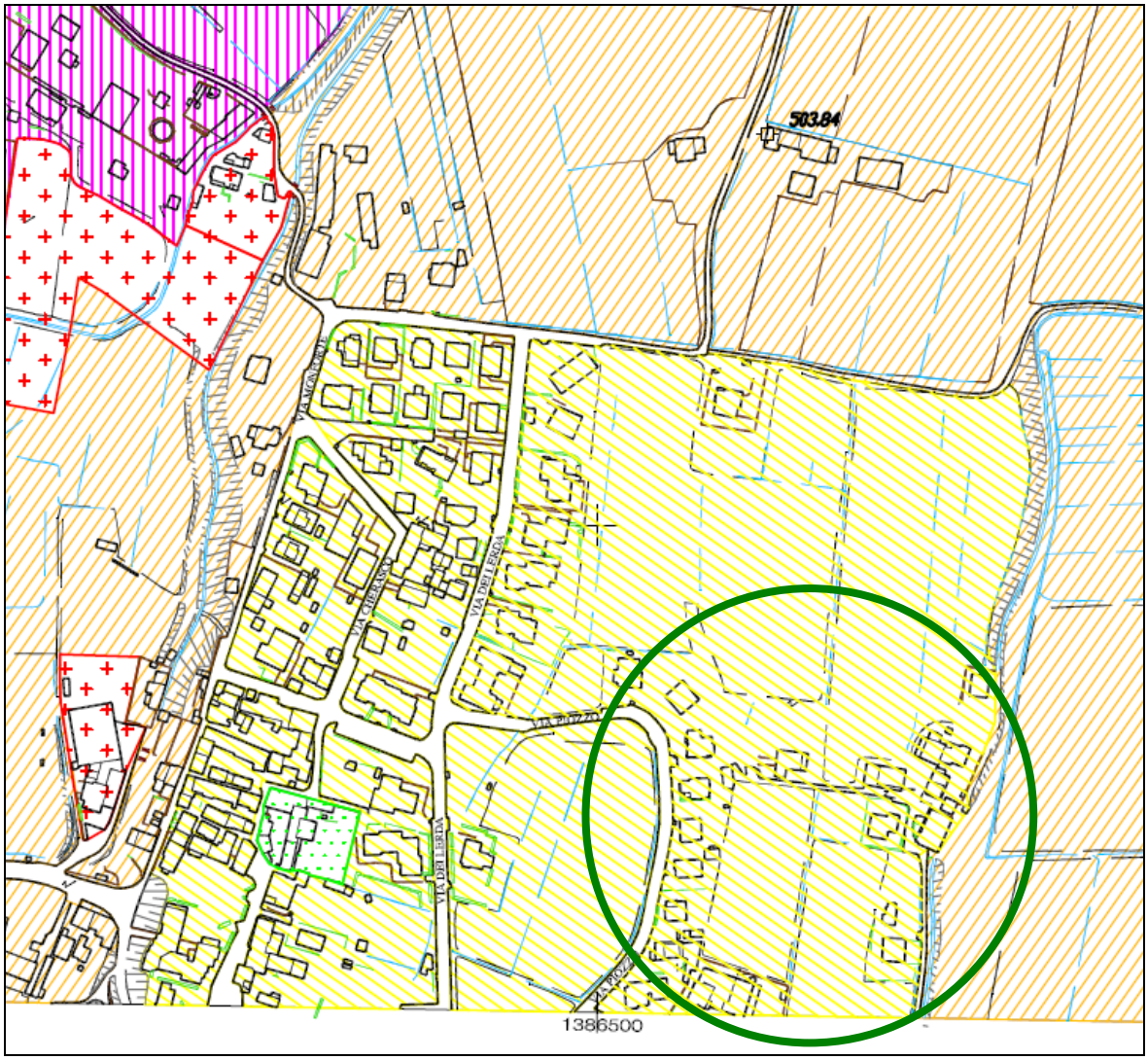


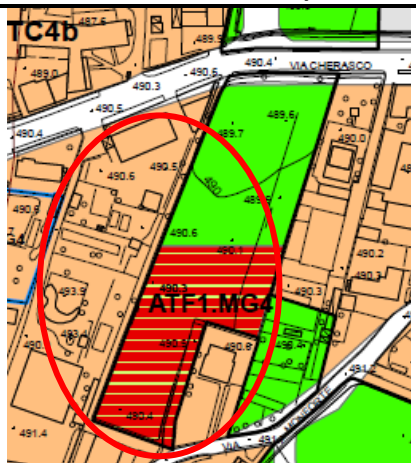
Tavola P5.21

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 6 (Rif. Richiesta n. 37)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Madonna delle Grazie via Cherasco

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b

Estremi catastali: Fg.121 m.li 2008-2039-2040

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b "

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG4"

Incremento/Decremento C.I.R.: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. Madonna delle Grazie in via Cherasco è censita al Catasto Terreni al Fg.121 m.li 2008-2039-2040, e ricade in *"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b ".*

E' stato richiesto l'inserimento dei suddetti mappali nell'ambito *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG4"* per una superficie totale pari a circa mq. 460.

Si ritiene di inserire nell'ambito ATF1.MG4 la superficie di mq. 460 al fine di ridefinire i solo perimetro dell'ambito stesso, ma senza incremento di SUL.

La modifica lascia invariata la capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000 | P5.16 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC4b	St: 460 mq|	S.U.L.: 0 mq
	ATF1.MG4	St: 7.254 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 870 mq

P.R.G. in variante	ATF1.MG4	St: 7.714mq| Ut: 0,141 mq/mq	S.U.L.: priv 870 mq
Differenza:		St ATF1.MG4: + **460** mq	S.U.L.priv.: **invariata**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

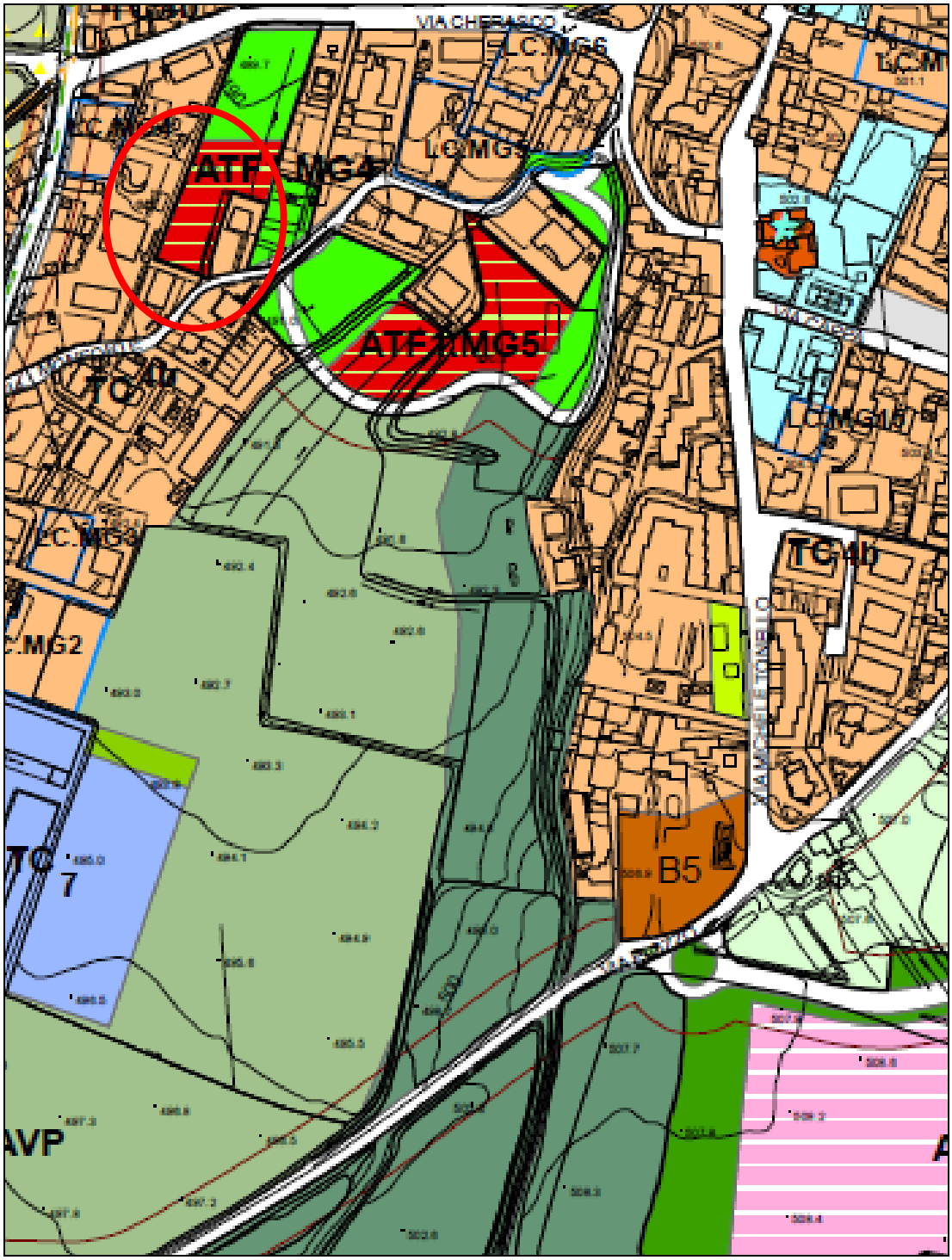


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

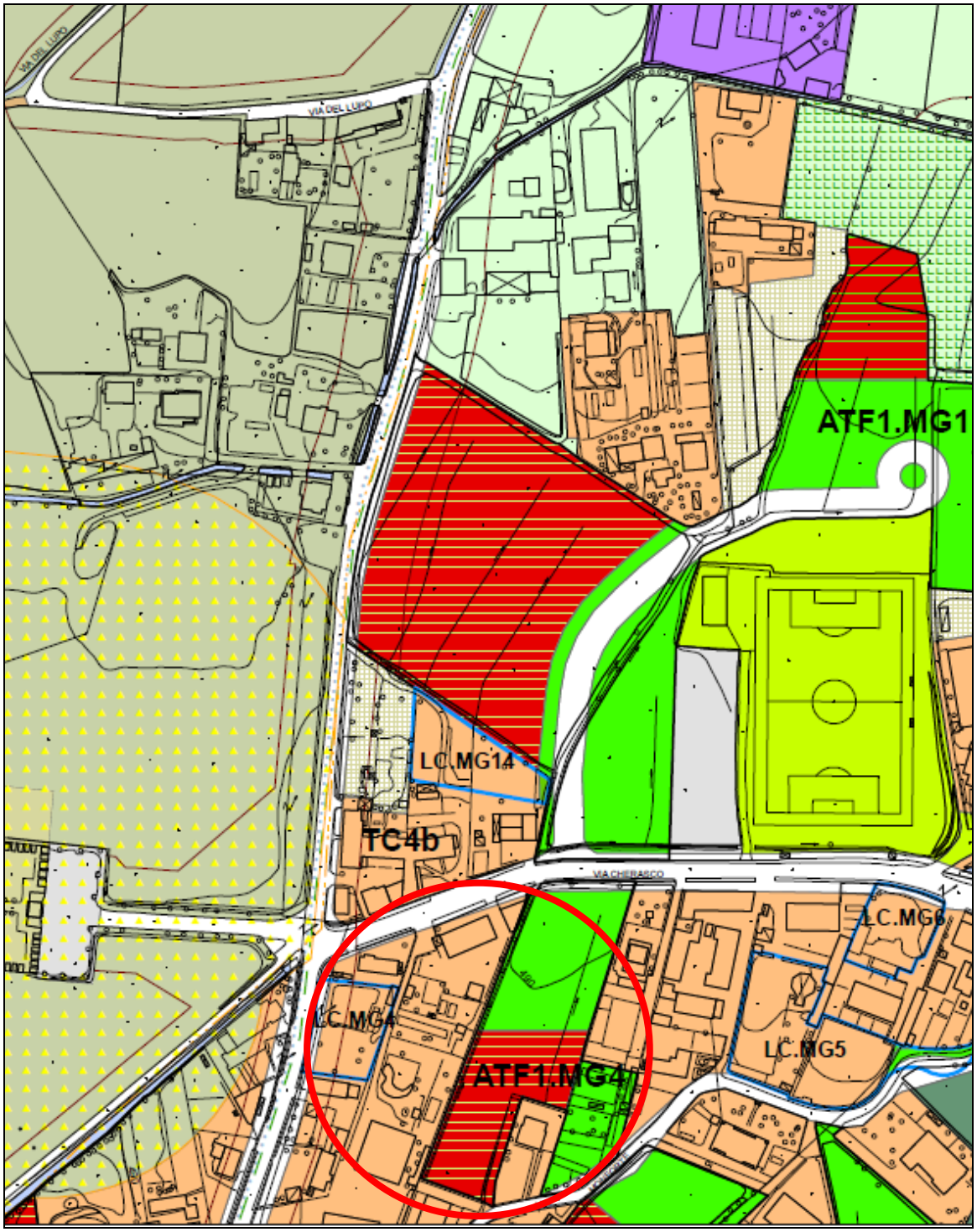
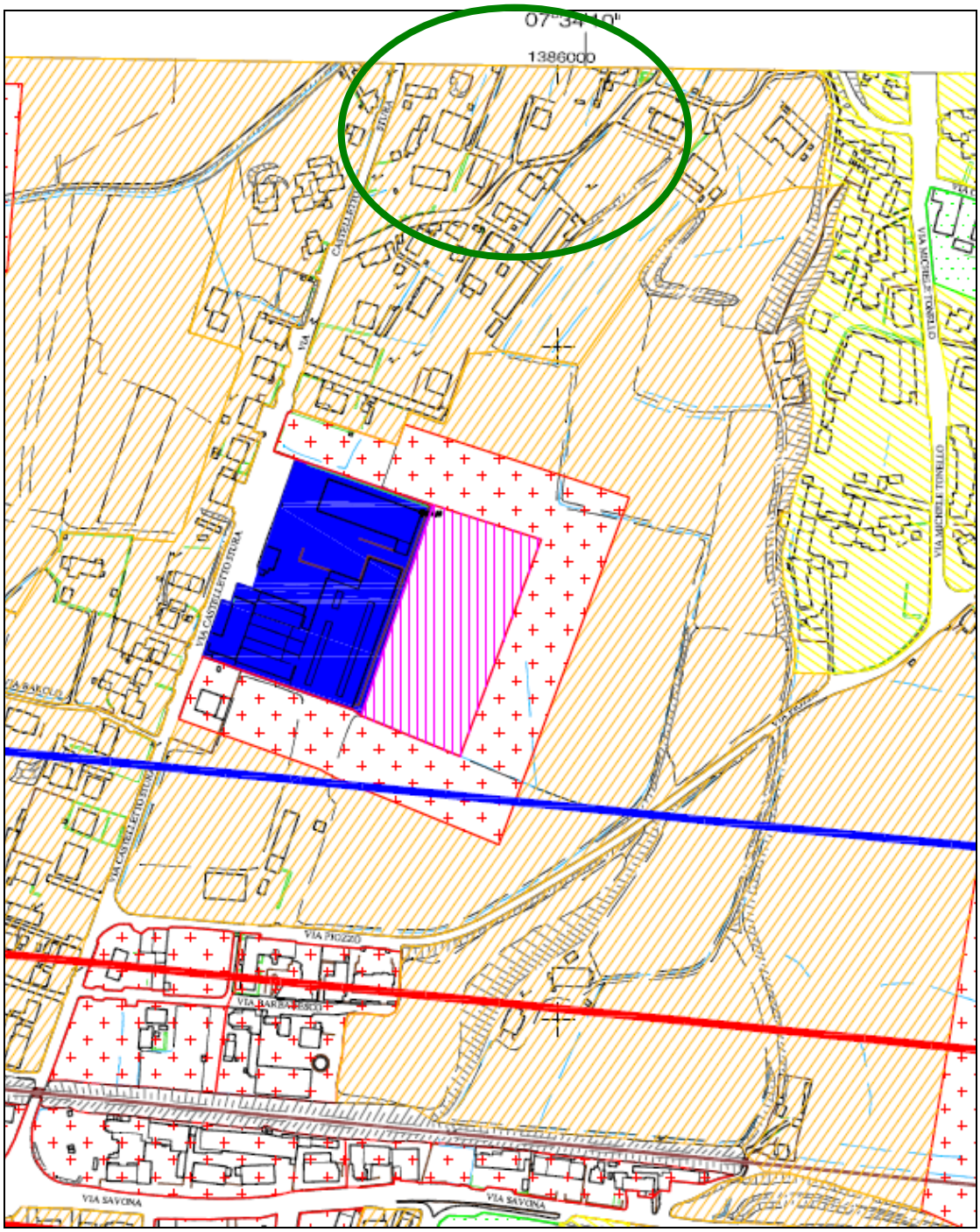


Tavola P5.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 7 (Rif. Richiesta n. 24)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Madonna delle Grazie via Monforte

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG5"*

Estremi catastali: Fg.104 m.li 2046-820-99-100-20

Destinazione P.R.G. Vigente: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG5"*

Destinazione P.R.G. Variante: *"Territorio a valenza ambientale paesaggistica – TVAP"*

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. Madonna delle Grazie in via Monforte è censita al Catasto Terreni al Fg.121 m.li 2046-820-99-100-20, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG5".*

E' stato richiesto un ridisegno dell'ambito ATF1.MG5 con parziale stralcio al fine di ridurre la viabilità prevista e di eliminare il collegamento ad anello con la via Monforte di difficile realizzazione.

Si ritiene, sentito il Settore Lavori Pubblici, di ridisegnare l'ambito ATF1.MG5 eliminando il collegamento viario ad anello con la via Monforte di reale difficile realizzazione con una ridefinizione della superficie territoriale dell'ambito stesso che comporta una riduzione di superficie di mq. 1735 ed inserimento della superifice stralciata in territorio a valenza ambientale paesaggistica "TVAP".

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14/P4.15 - scala 1:5.000 | P5.16/P5.21 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF1.MG5	St: 16.161 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 1.939 mq

P.R.G. in variante	ATF1.MG5	St: 14.426 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 1.731 mq
	TVAP	St: 1.735	
Differenza:		St ATF1.MG5: **- 1.735** mq	S.U.L.priv.: **- 208**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta la modifica della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

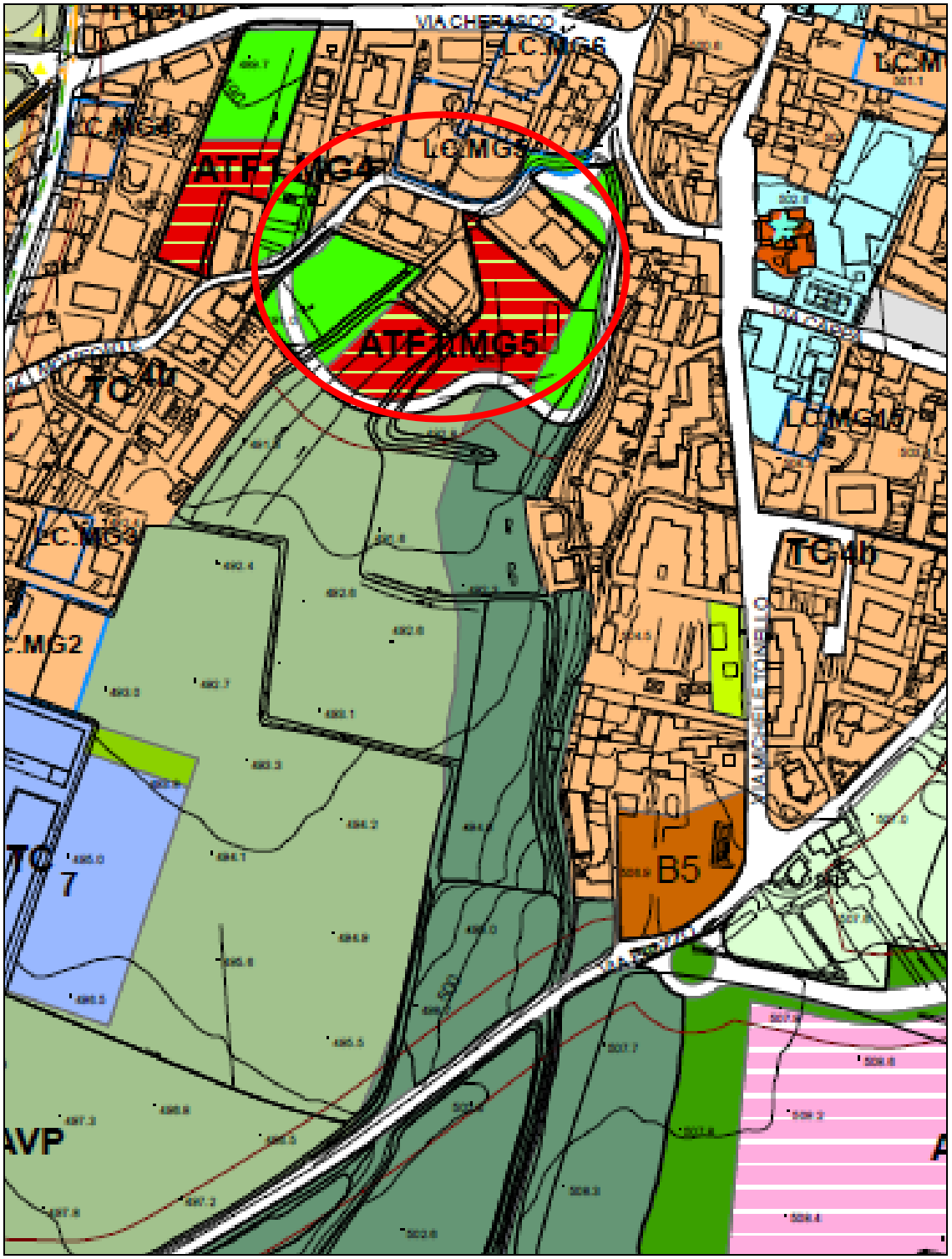


Tavola P4.14/P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

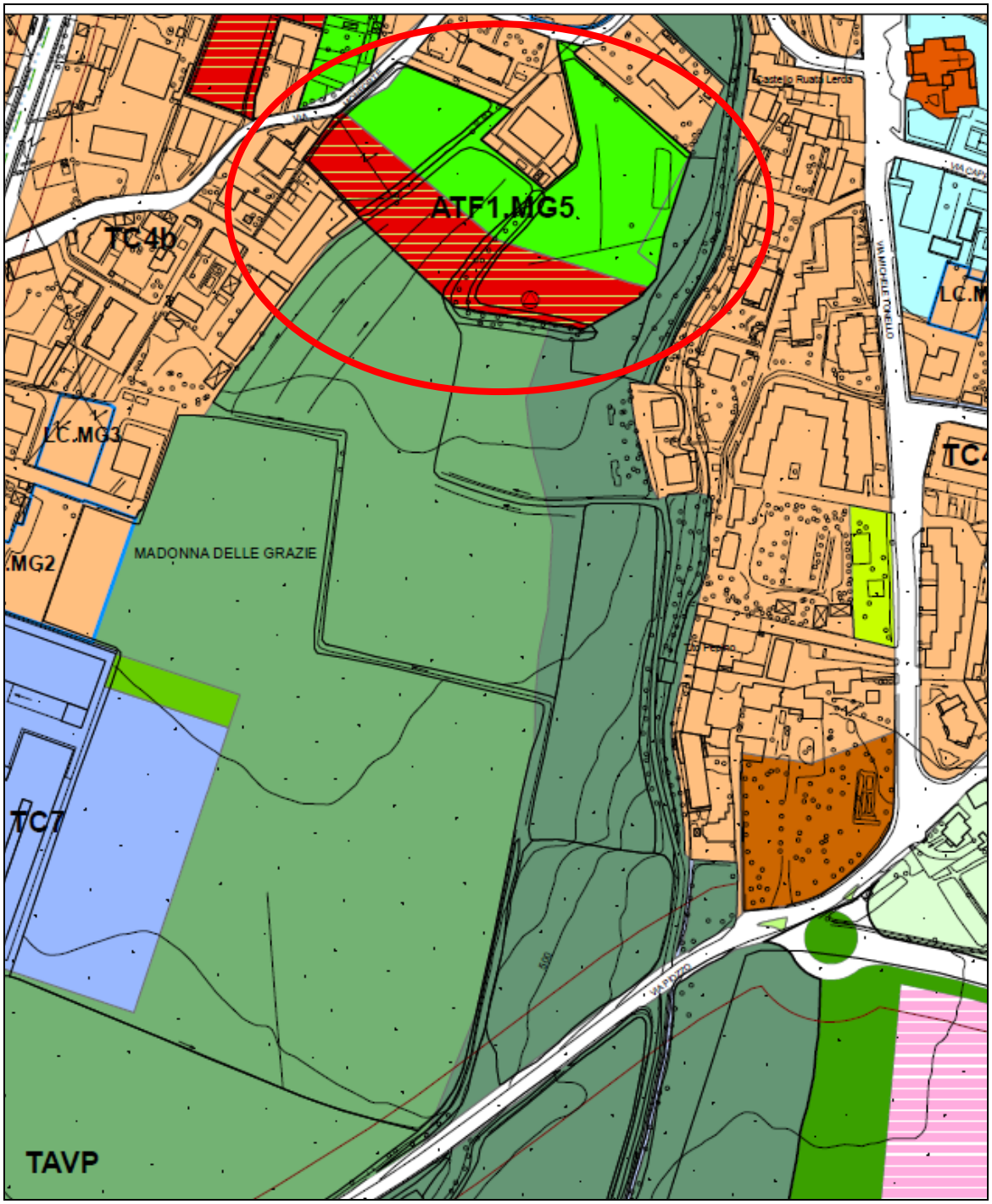


Tavola P5.21

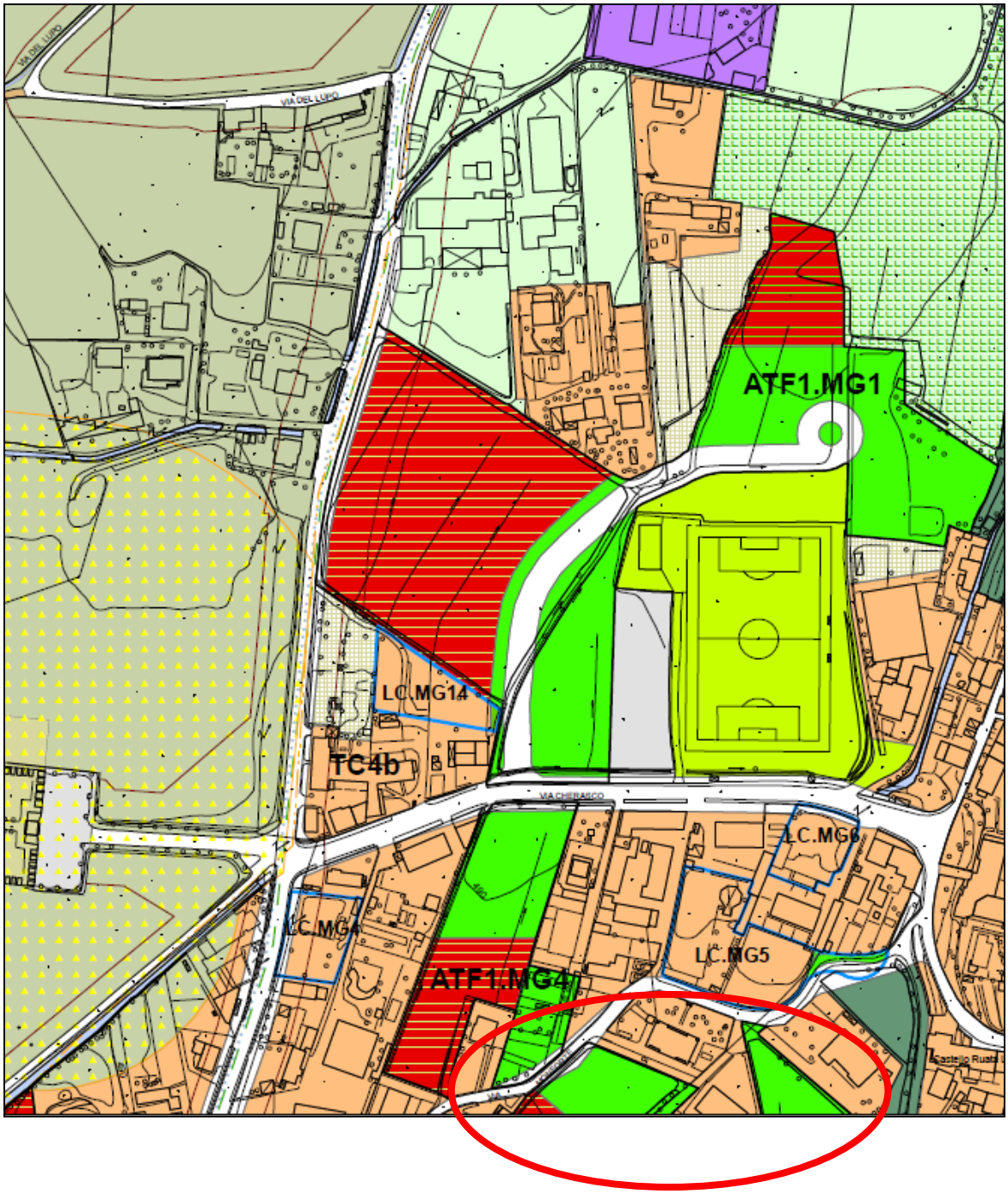
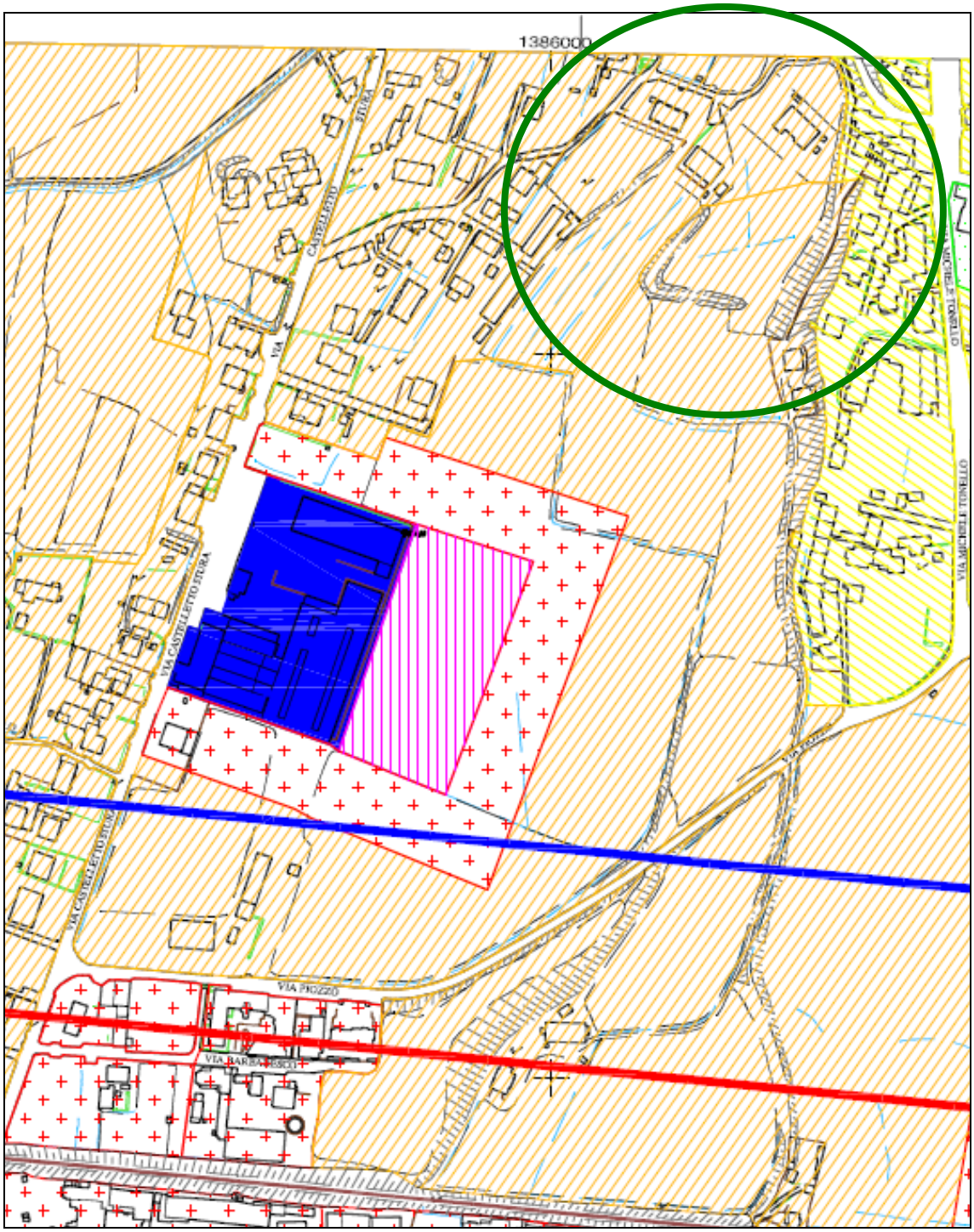

VIA DEL LUPO
ATF1.MG1
LC.MG14
TC4b
VIA CHERASCO
LC.MG6
LC.MG5
LC.MG4
ATF1.MG4

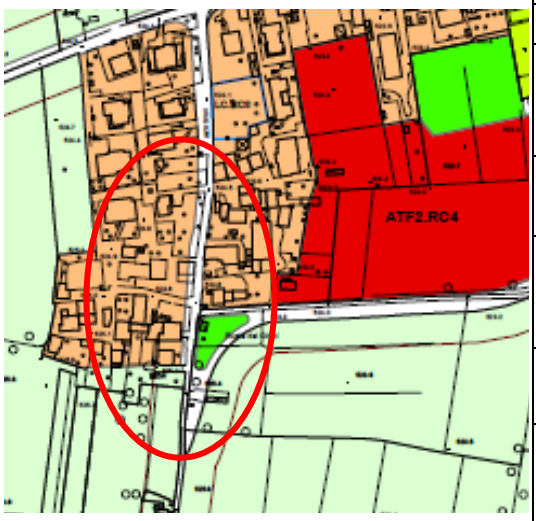
Tavola P5.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 8 (Rif. Richiesta n. 40)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Roata Canale

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.RC4"*

Estremi catastali: Fg.141 m.li 1-4-362-5-321-42

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.RC4"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo periurbano – TAP"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. Roata Canale è censita al Catasto Terreni al Fg.141 m.li 1-4-362-5-321-42, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.RC4".*

E' stato richiesto lo stralcio di alcuni mappali dall'ambito ATF2.RC4 che comportano un ridisegno dell'innsesto della via Civalleri con la via Gioni.

Si ritiene, sentito il Settore Lavori Pubblici, di poter ridisegnare l'intersezione stradale suddetta e quindi di stralciare dall'ambito ATF2.RC4 i mappali 1-4-362-5-321-42 del foglio 141 con una riduzione di superficie di mq. 1158 che viene riconvertita a territorio agricolo periurbano - TAP.

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15/P4.19 - scala 1:5.000 | P5.32 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF2.RC4	St: 37.213 mq| Ut: 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 7.443 mq

P.R.G. in variante	ATF2.RC4	St: 36.055 mq| Ut: 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 7.211 mq
	TAP	St: 1.158 mq	

Differenza:		St ATF1.MG5: **- 1.158** mq	S.U.L.priv.: **- 232**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta la modifica della capacità edificatoria dell'ambito, pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

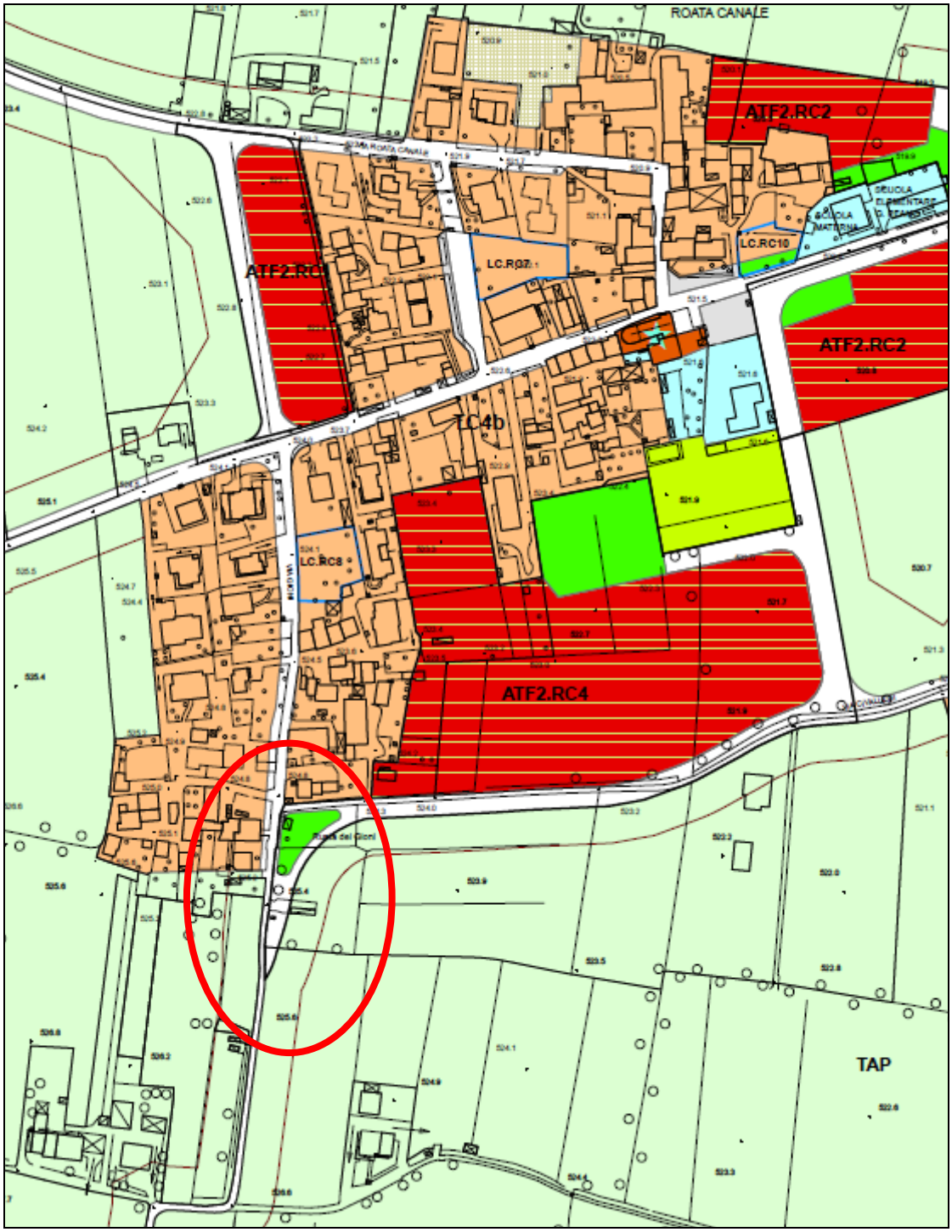


Tavola P4.19

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

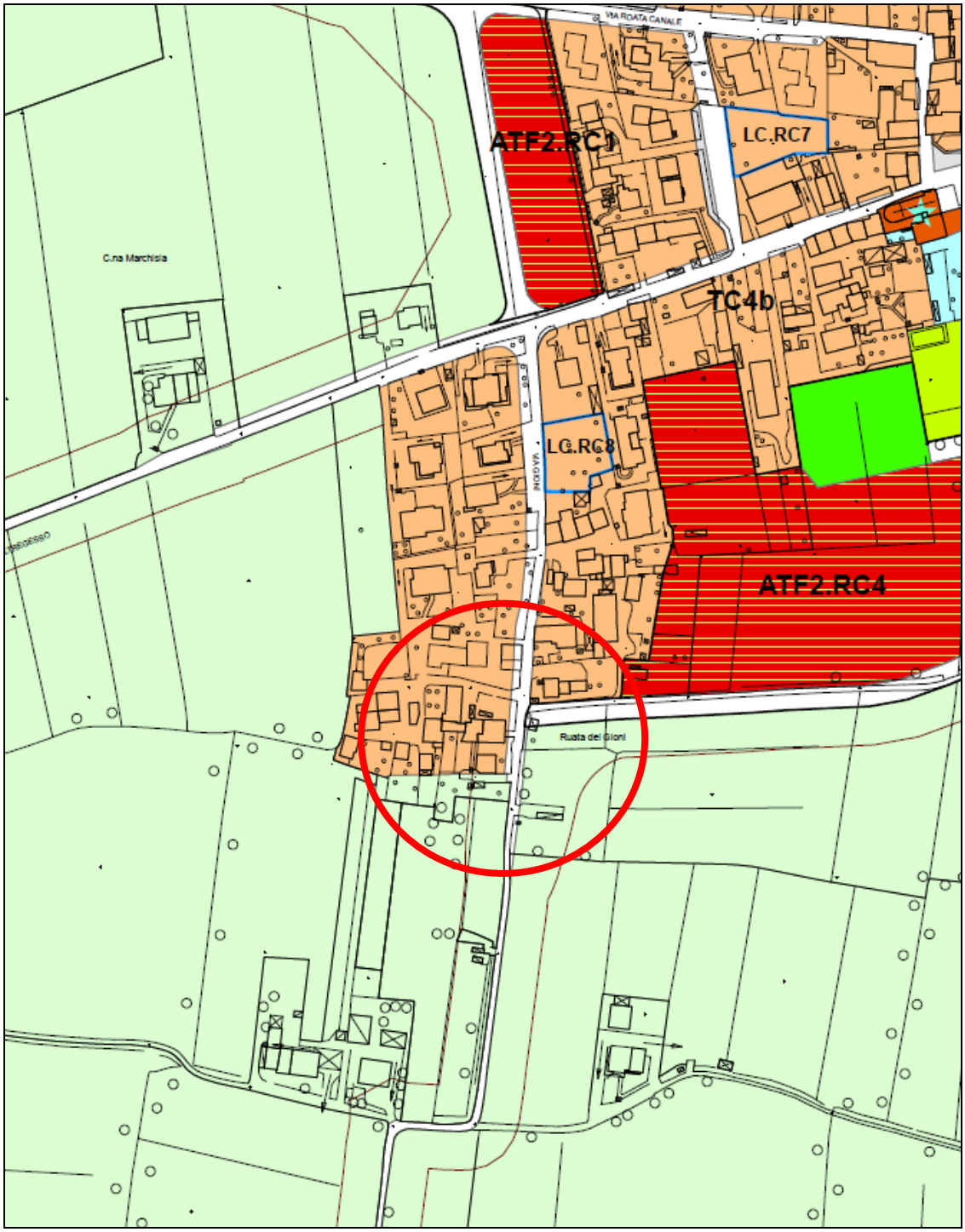
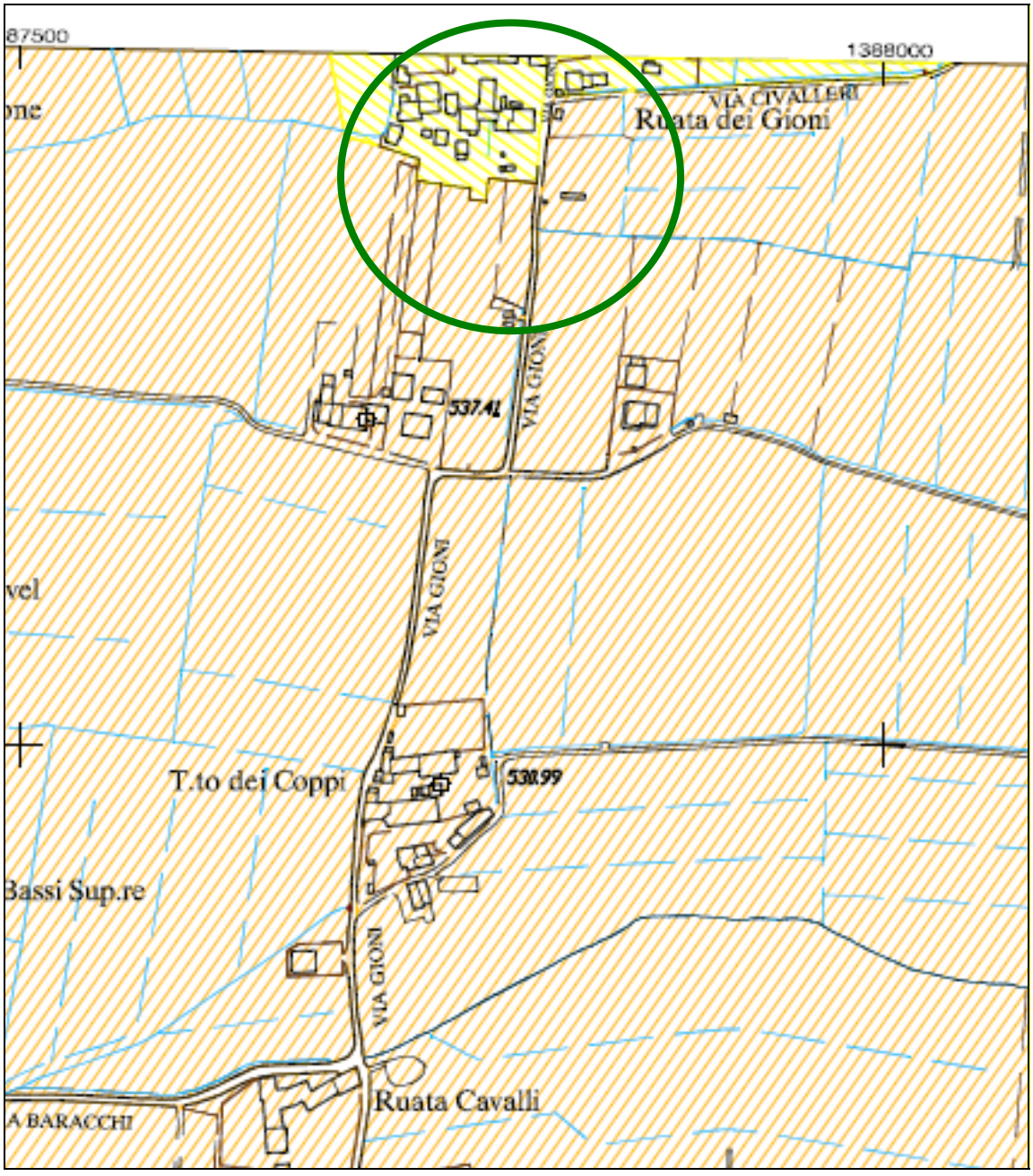


Tavola P5.32

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 9 (Rif. Richiesta 6Uff)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Madonna dell'Olmo

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO1"*

Estremi catastali: Fg.57 m.li 218 e altri

Destinazione P.R.G. Vigente: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO1"*

Destinazione P.R.G. Variante: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO1"*

Incremento/Decremento C.I.R.: INVARIATA *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**IV-V**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. Madonna dell'Olmo è censita al Catasto Terreni al Fg.57 m.li 218 e altri, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni– ATF1.MO1".*

Trattasi di un'area già stata assoggettata a S.U.E. e già parzialmente edificata ed abitata. In seguito al fallimento dell'operatore l'area è parzialmente in stato di abbandono ed è in parte gestita dal curatore fallimentare.

Si ritiene necessario suddividere l'ambito in comparti al fine di definire il comparto già edificato e urbanizzato, e suddividere la restante area da edificare e urbanizzare in tre comparti distinti per destinazione. Pertanto verrà creato un comparto "a" già edificato e urbanizzato con destinazione residenziale privata e erp, un comparto "b" con destinazione residenziale da edificare e urbanizzare, un comparto "c" da edificare a edilizia residenziale pubblica ed un comparto "d" con destinazione terziariada urbanizzare e edificare. Si è ritenuto inoltre, in accordo con il Settore lavori Pubblici, di modificare gli innesti viari dell'intero ambito.

La suddivisione dell'ambito pur incrementando la superficie territoriale non comporta incremento di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.10 - scala 1:5.000 | P5.10 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF1.MO1	St: 80.330 mq|	S.U.L.: priv 7.000 mq erp 8.000 mq
P.R.G. in variante	ATF1.MO1	St: 86.762 mq|	S.U.L.: priv 7.000 mq erp 8.000 mq
Differenza:		St ATF1.MO1: **+ 6432** mq	S.U.L.priv.: **invariata** erp : **invariata**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità edificatoria dell'ambito.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Pur incrementando la superficie territoriale dell'ambito, di fatto non viene incrementato il consumo di suolo in quanto sono state inserite nel perimetro dell'ambito stesso anche infrastrutture già esistenti da ultimare. Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

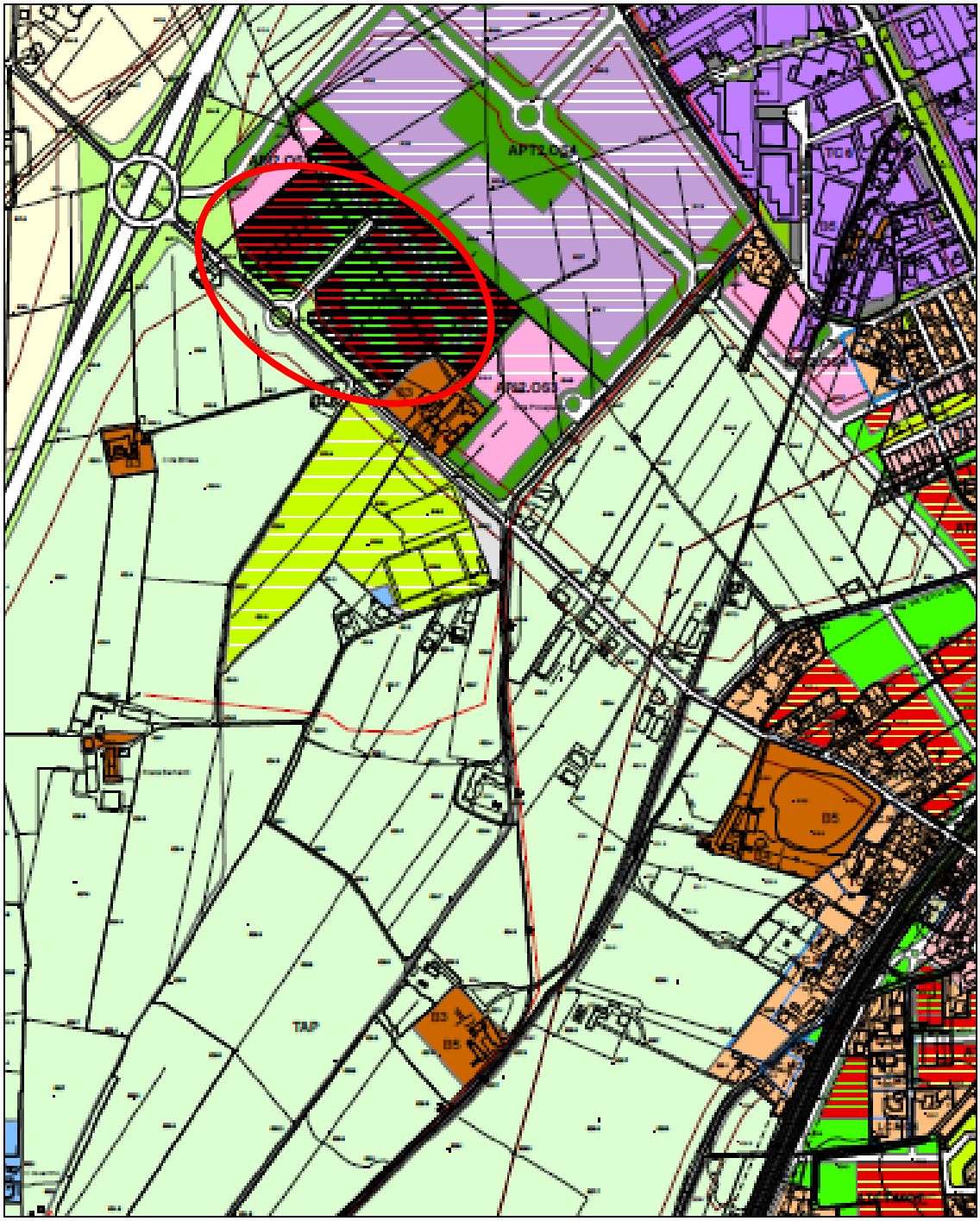


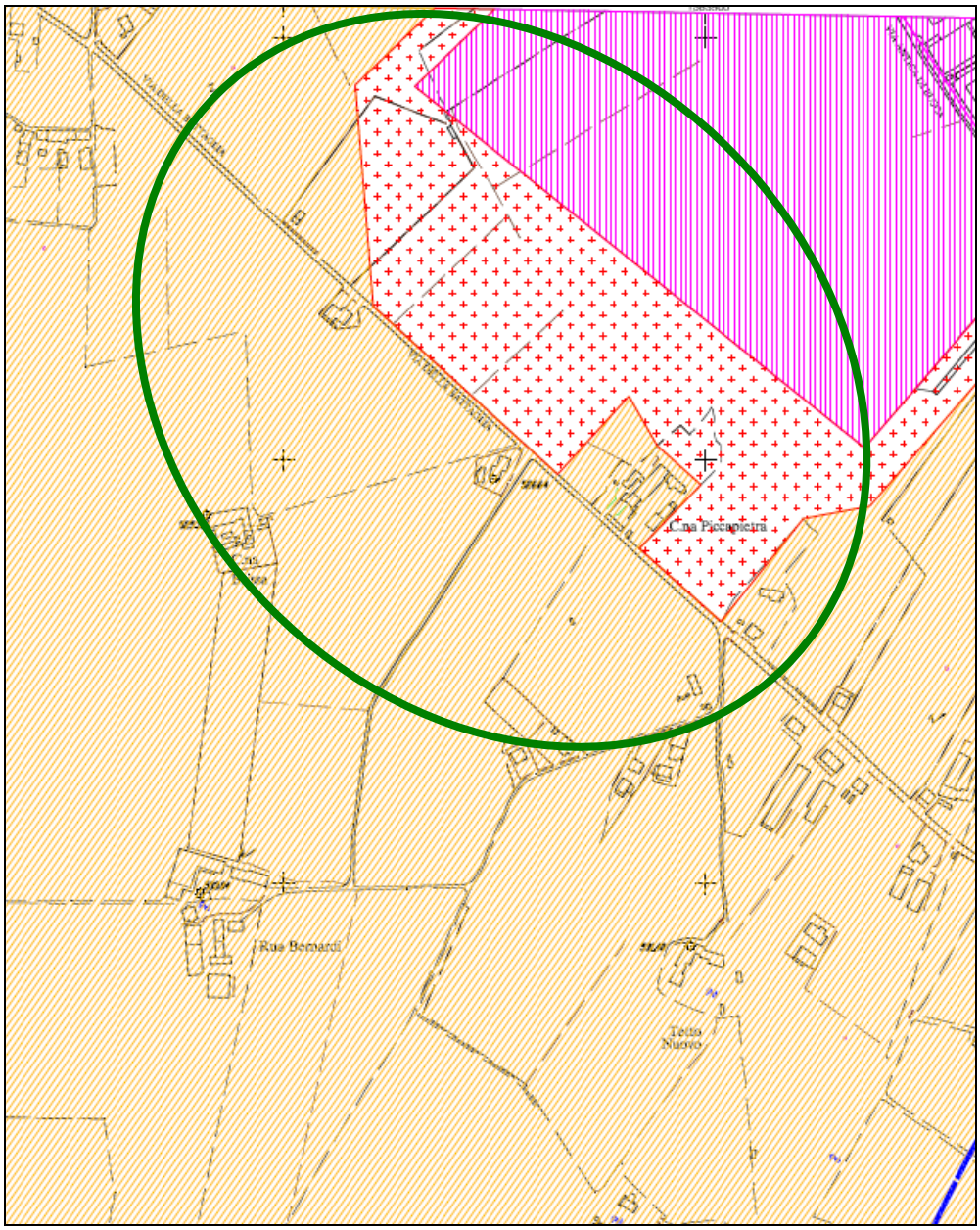
Tavola P4.19

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO



Tavola P5.9

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Art.52
Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.01 Gli *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono specificati nei seguenti commi.
Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

52.03 ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1.-MA2–MA3–MA4–MA5-MO4–MO5–MO7–MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 40% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- A*bitative*: Superficie minima = 60% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.M03 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.MO1 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + Ve = 52% St
- Vs = 48% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP – 23,08 comm./dir./ric.
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso
- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

……. *omissis*.……

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATE

Art.52
Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.01 Gli *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono specificati nei seguenti commi.
Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

52.03 ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1.-MA2–MA3–MA4–MA5-MO4–MO5–MO7–MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 40% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG

- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- A*bitative*: Superficie minima = 60% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.M03 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.MO1 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + Ve = 52% St
- Vs = 48% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP – 23,08 comm./dir./ric.
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso
- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

L'ambito ATF1.MO1 è da attuarsi secondo i seguenti comparti:

- ATF1.MO1a già edificato
  St = mq.24.900
  SUL res. = mq.2.260
  SUL erp = mq. 4.728
  (ACE+Ve)= mq. 5.488
  Vs = mq.19.414

- ATF1.MO1b
- St = mq.36.469
- SUL res. = mq.4.740
- (ACE+Ve)= mq. 14.699
- Vs = mq.21.770
-
- ATF1.MO1c
- St = mq.12.169
- SUL erp = mq. 3.272
- (ACE+Ve)= mq. 12.169
- Vs = (ACE + Ve)

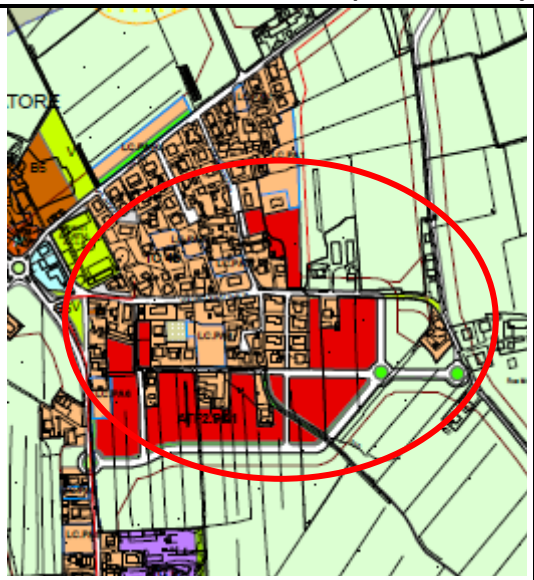
- ATF1.MO1d
- St = mq.13.224
- SUL terziario. = mq.4.500
- (ACE+Ve)= mq. 11.175
- Vs = mq.2.049

Grandezze ecologiche e altezza
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti terziari
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

…….. *omissis*……

MODIFICA: N° 10 (Rif. Richiesta n.8-10-11-13-16-28-42-44)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Passatore

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PA1"*

Estremi catastali: Fg.52 m.li 13-14p-143-473-474-166-218 e altri

Destinazione P.R.G. Vigente: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PA1"*

Destinazione P.R.G. Variante: *"Territorio agricolo periurbano"- "Lotti di completamento LC.PA11-LC.PA12-LC.PA13*

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II-III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. Passatore è censita al Catasto Terreni al Fg.52 m.li 13-14p-143-473-474-166-218 e altri, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso– ATF2.PA1".*

E' stato richiesto lo stralcio di diversi mappali dall'ambito ATF2.PA1 con riconversione in territorio agricolo per buona parte dei mappali e in tessuto consolidato residenziale per alcuni mappali già ricompresi nella perimetrazione del consolidato residenziale del PRG previgente.

Dato che è intenzione dell'amministrazione garantire l'operatività concreta degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) favorendo l'attuazione a breve termine degli ambiti di trasformazione si ritiene di procedere allo stralcio dei terreni per i quali non vi è più intenzione di edificare dall'ambito "ATF2.PA1" inserendoli in "Territori agricoli periurbani - TAP" con vincolo di inedificabilità. Mentre vengono inserite nel tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni "TC4b" con perimetrazione in lotti di completamento "LC" le

aree che già nel P.R.G. previgente erano inserite nel tessuto residenziale "R2PA". Nel contempo in accordo con il Settore Lavori Pubblici viene modifica la viabilità prevista nell'ambito stesso. Pertanto viene ridotta cartograficamente la perimetrazione del citato ambito di trasformazione e aggiornata la relativa quantificazione nella città della trasformazione.

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000 | P5.5 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF2.PA1	St: 82.042 mq| Ut 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 16.408 mq

P.R.G. in variante	ATF2.PA1 LC.PA11 LC.PA12 LC.PA13	St: 47.470 mq| Ut 0,20 mq/mq St: 2.097 mq| Ut 0,35 mq/mq St: 1.707 mq| Ut 0,35 mq/mq St: 8.102 mq| Ut 0,35 mq/mq	S.U.L.: priv 9.494 mq S.U.L.: priv 734 mq S.U.L.: priv 597 mq S.U.L.: priv 2.836mq
Differenza:		St ATF1.PA1: **- 22.666** mq	S.U.L.priv.: **- 2.747**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

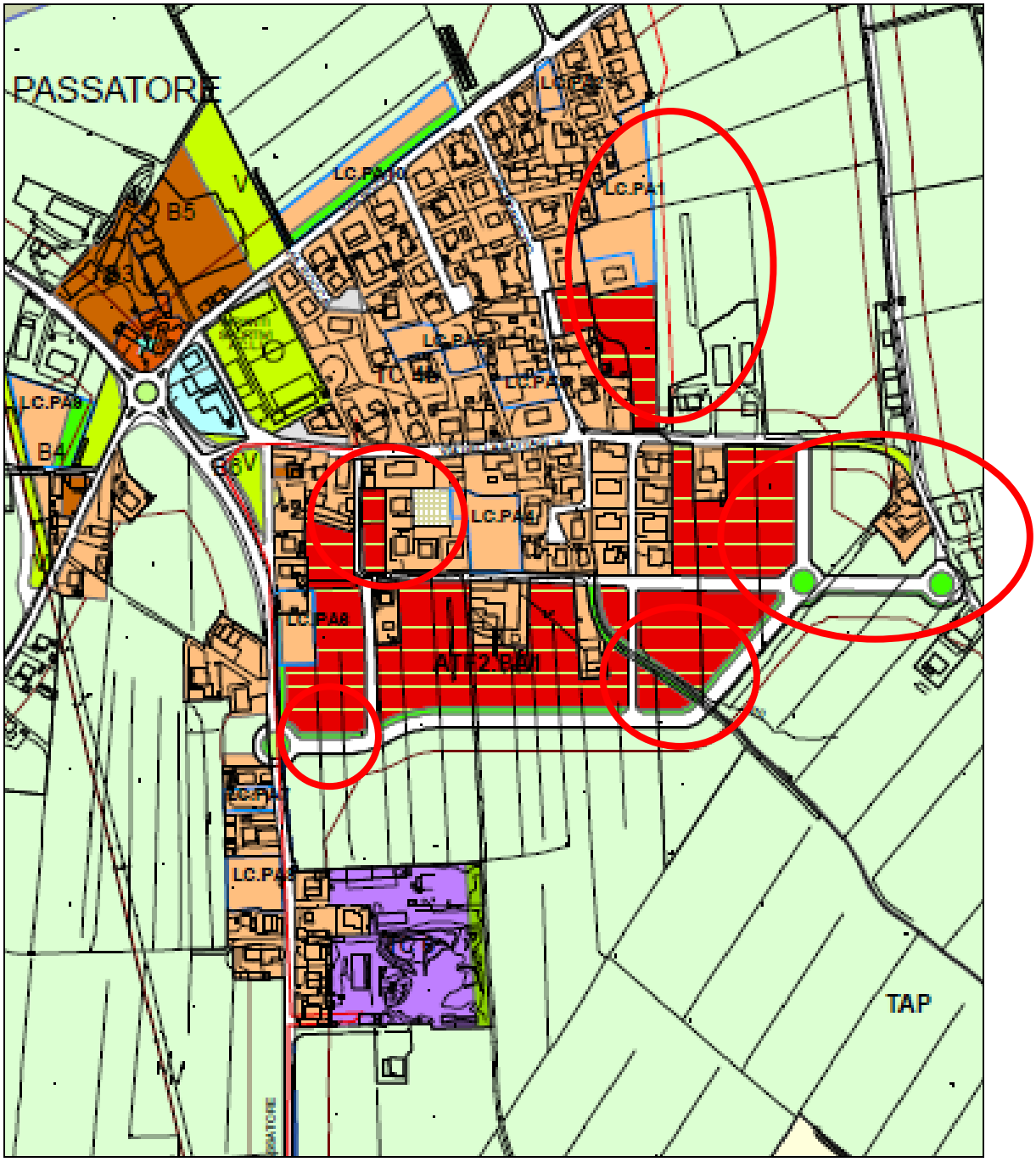


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

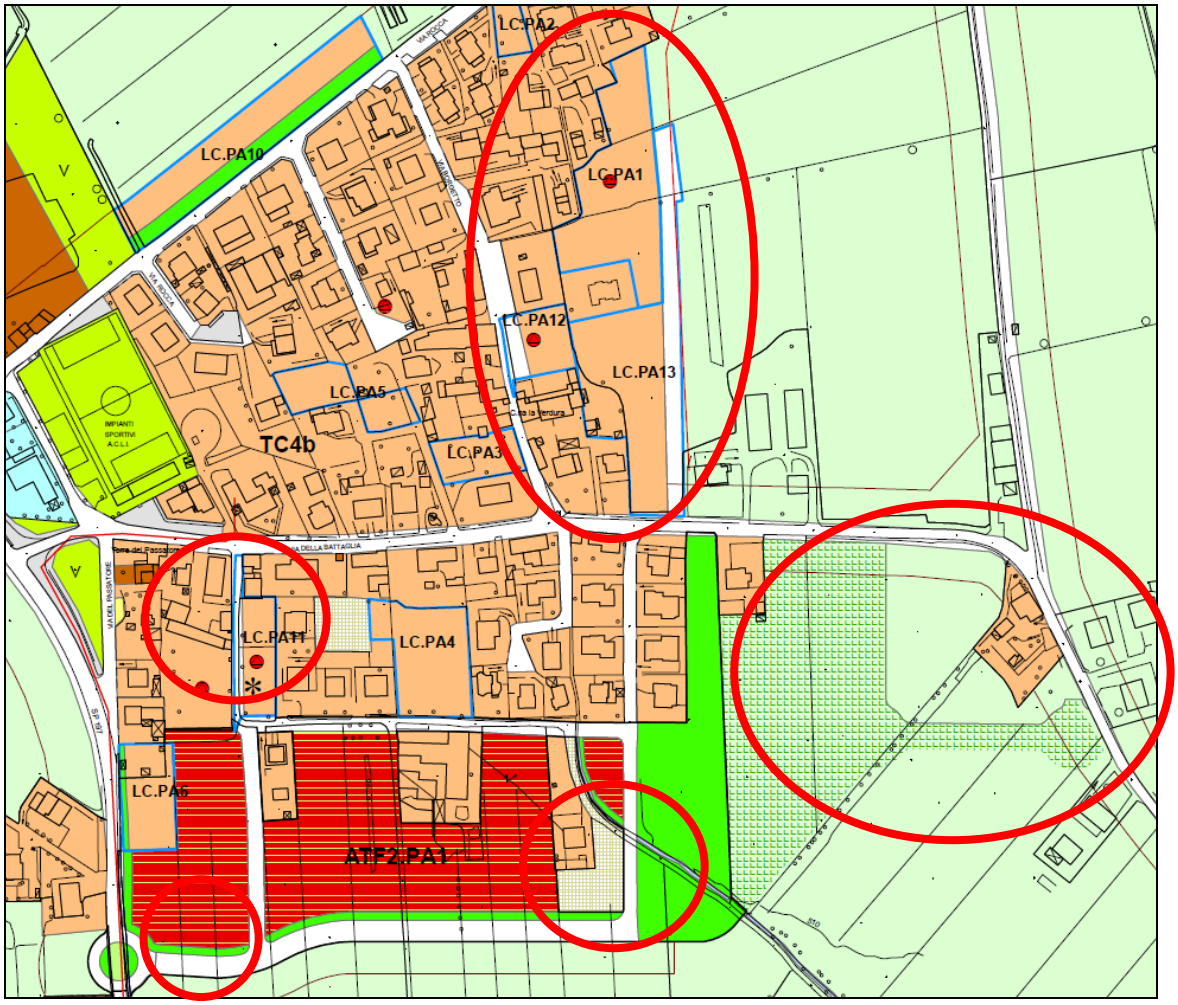
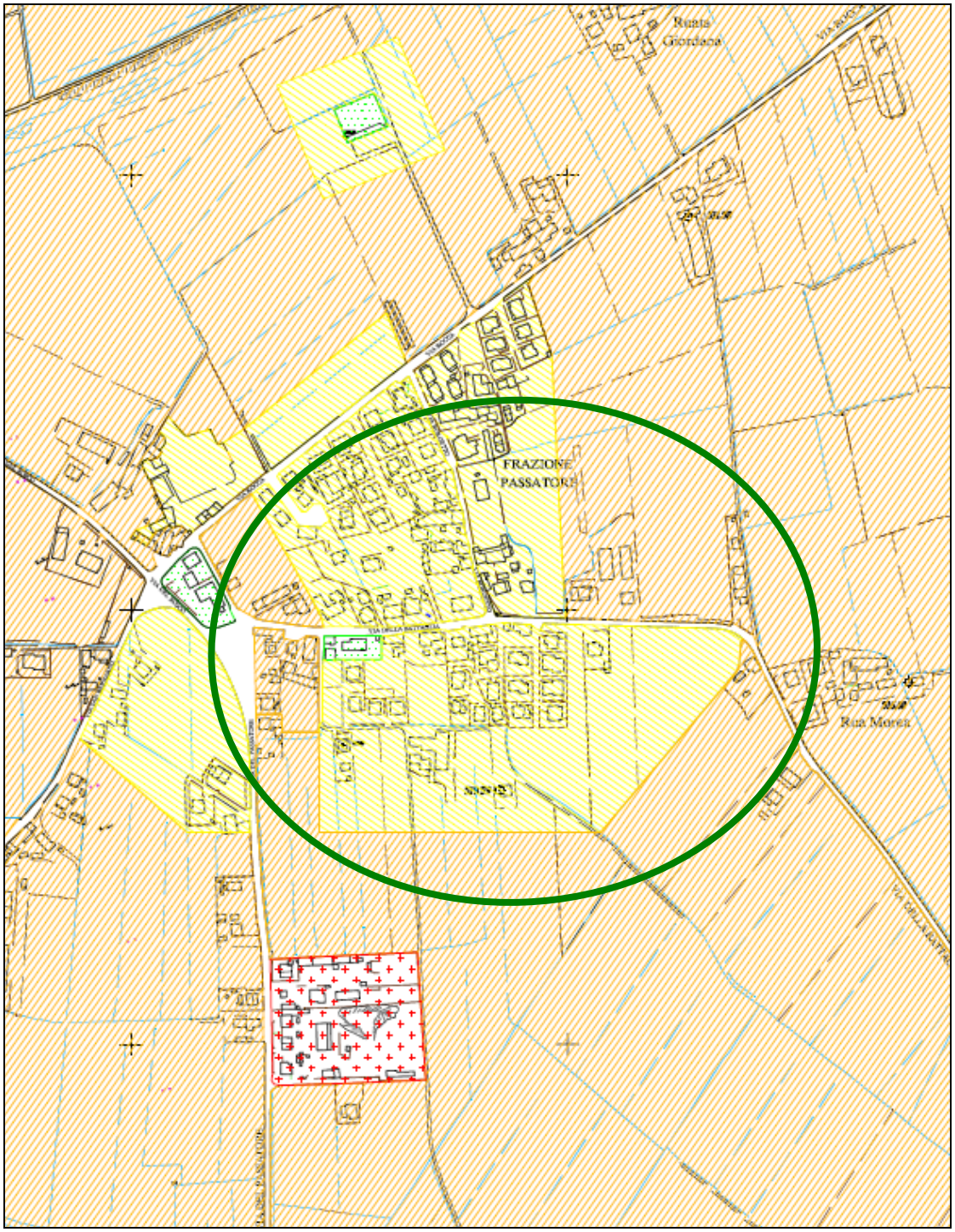


Tavola P5.5

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 11 (Rif. Richiesta n.83)

1a_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. San Pietro del Gallo

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PG1"*

Estremi catastali: Fg.7 m.li 225

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PG1"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – Tc4b"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NOI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Fraz. San Pietro del Gallo è censita al Catasto Terreni al Fg.7 m.le 225, e ricade in *"Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso– ATF2.PG1".*

E' stato richiesto lo stralcio del mappale 225 del foglio 7 dall'ambito ATF2.PA1 con riconversione in tessuto consolidato residenziale.

Considerato che il mappale in oggetto era già inserito nell'insediamento residenziale di completamento "R2PG" si ritiene di poterlo inserire nel tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni "TC4b".

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.2 - scala 1:5.000 | P5.1 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	ATF2.PG1	St: 56.619 mq| Ut 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 11.324 mq

P.R.G. in variante	ATF2.PG1	St: 55.172 mq| Ut 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 11.034 mq
Differenza:		St ATF1.PG1: - **1.447** mq	S.U.L.priv.: - **289**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

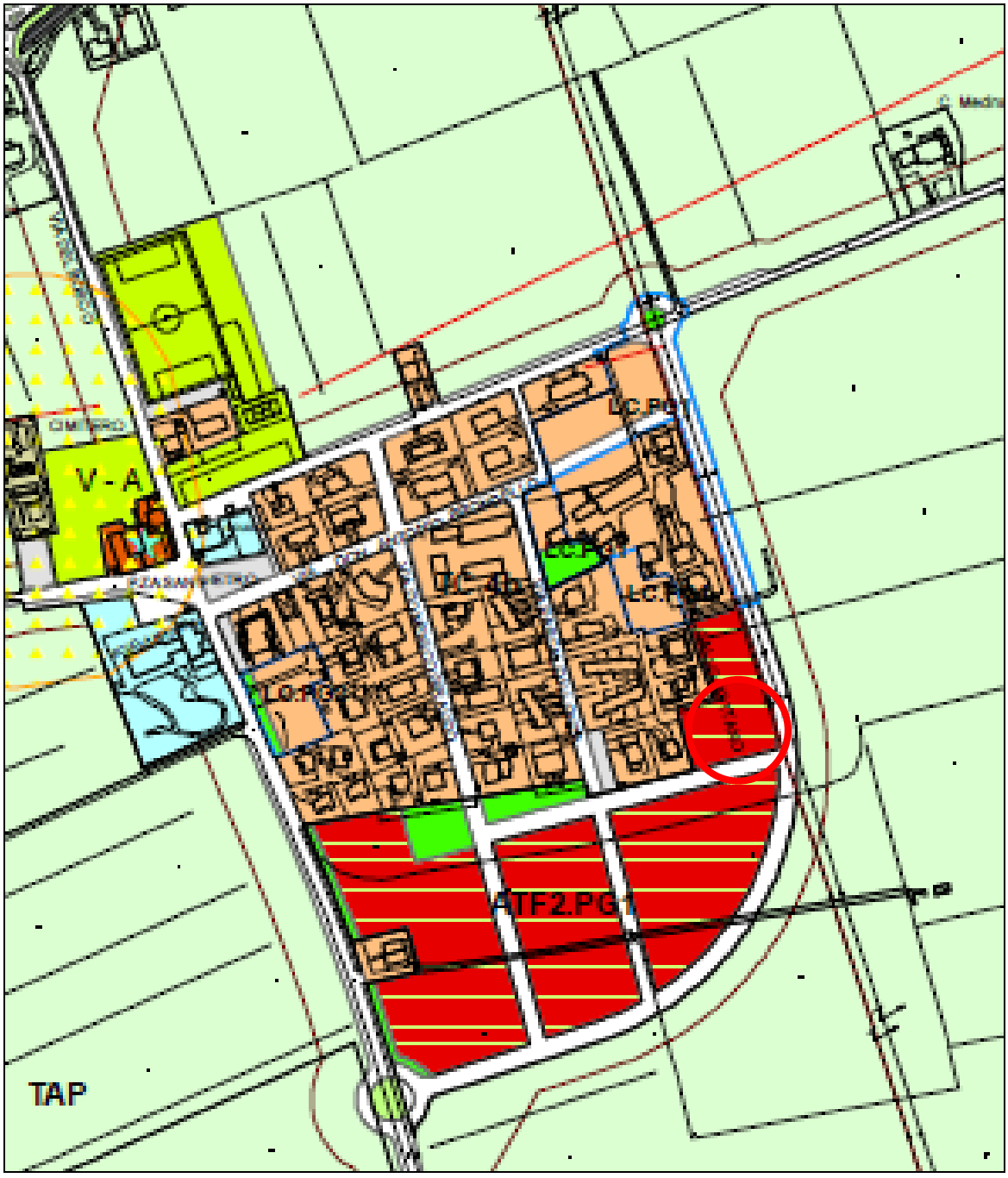


Tavola P4.2

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

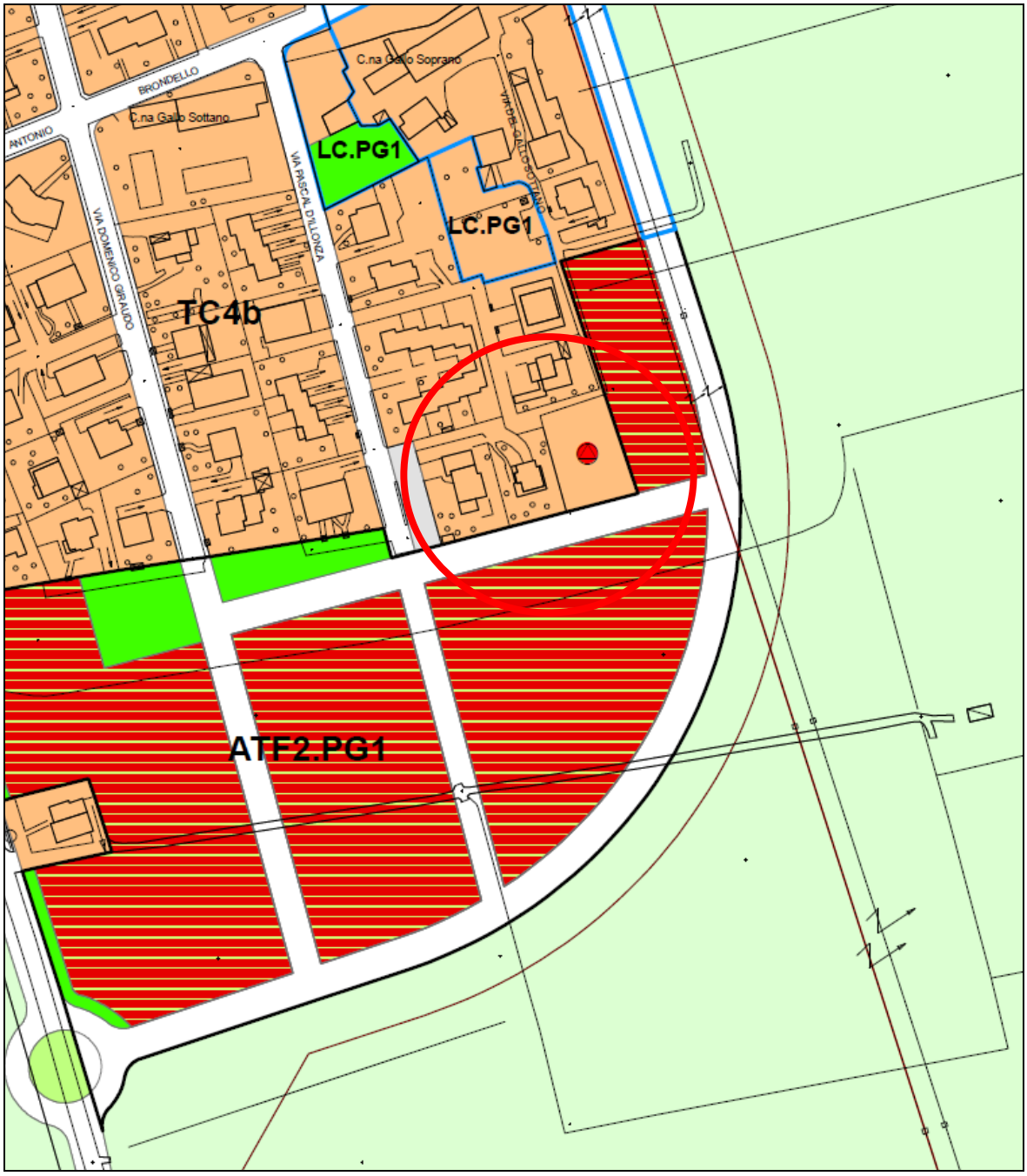
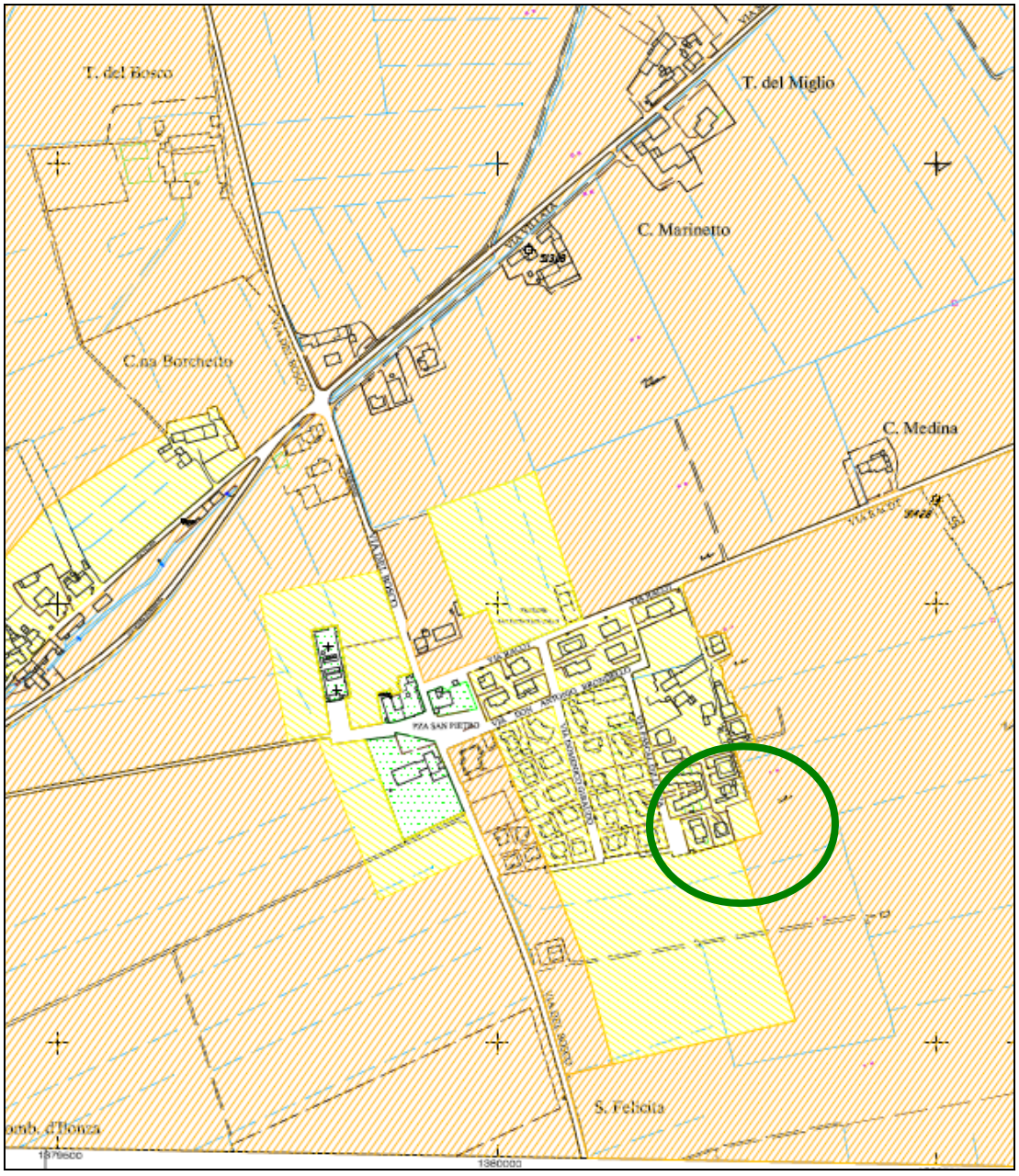


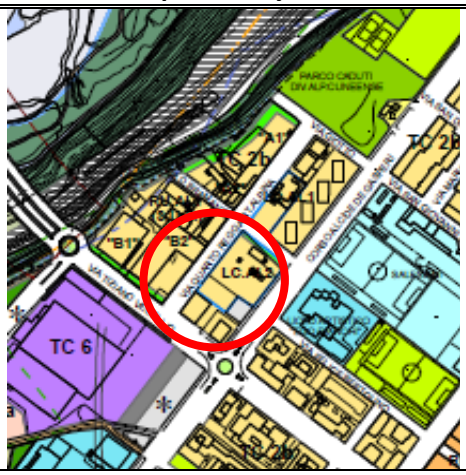
Tavola P5.1

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 12 (Rif. richiesta n.89)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Altipiano
Zona: Via Tiziano Vecellio
Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Lotto di completamento LC.AL2"*
Estremi catastali: Fg. 83 m.le 297
Destinazione P.R.G. Vigente: *"Lotto di completamento - LC.AL2"*
Destinazione P.R.G. Variante: *"Tessuto urbano con tipologie edilizie ad impianto aperto o libero – TC2b"*
Incremento/Decremento C.I.R: RIDUZIONE *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Tiziano Vecellio, censita al Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 297, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente in parte in "Lotto di completamento - LC.AL2".

E' stato segnalato all'Amministrazione la volontà di non edificare e di conseguenza è stato richiesto lo stralcio dal lotto di completamento dell'area ricadente nella perimetrazione dello stesso.

Considerato che la restante parte del lotto di completamento LC.AL2 è già stata oggetto di intervento si ritiene di poter eliminare l'area del mappale 297 del foglio 83 da tale perimetrazione a condizione che venga dismesso il parcheggio esistente lungo Corso Monviso.

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.23 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	LC.AL2	St: 4.465 mq | UT: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 4.465 mq

P.R.G. in variante	LC.AL2	St: 3.604 mq | UT: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 3.604 mq
Differenza:		St LC.AL2: **- 861** mq	S.U.L.: **- 861**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta riduzione della capacità insediativa residenziale e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

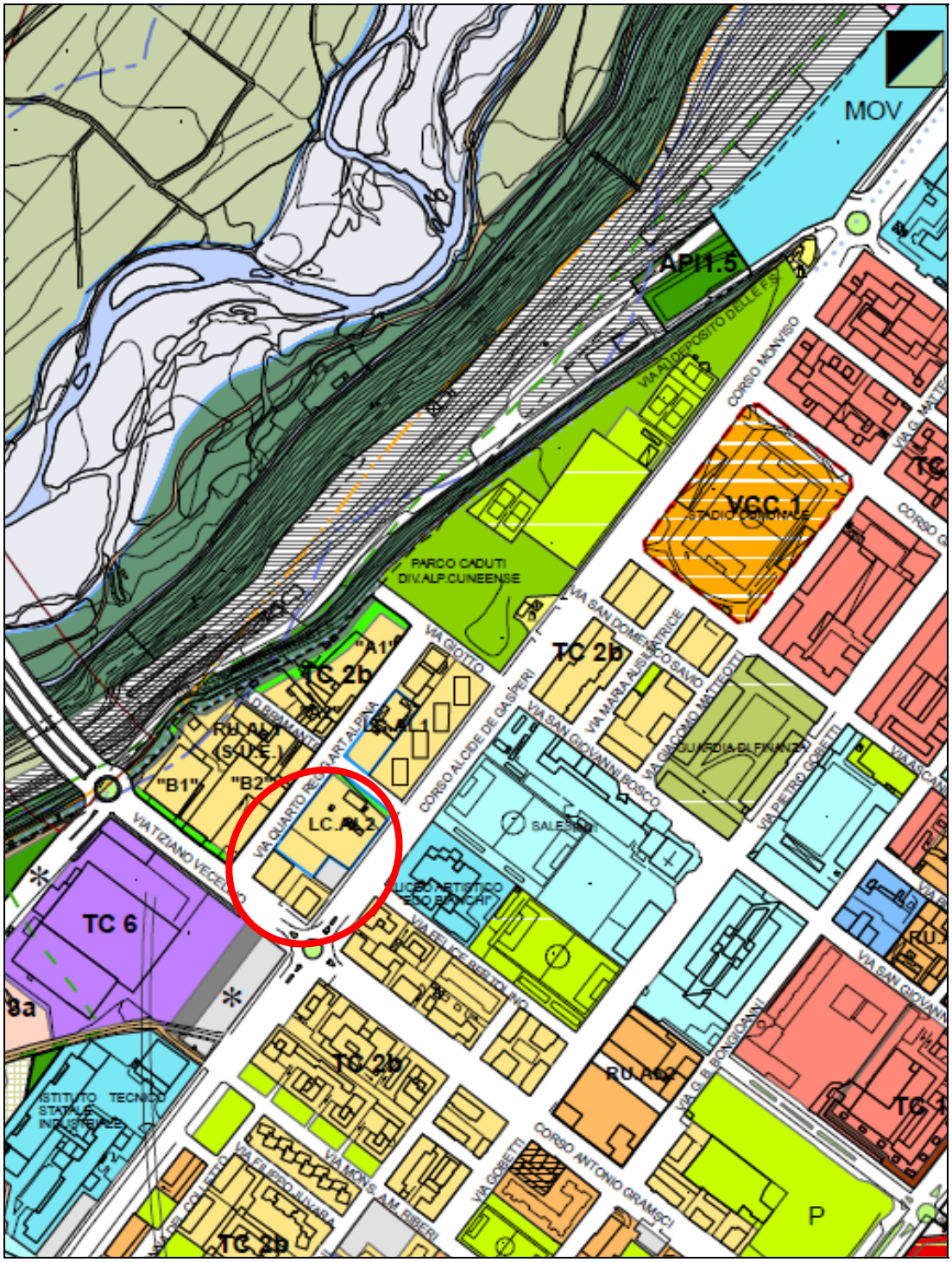


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

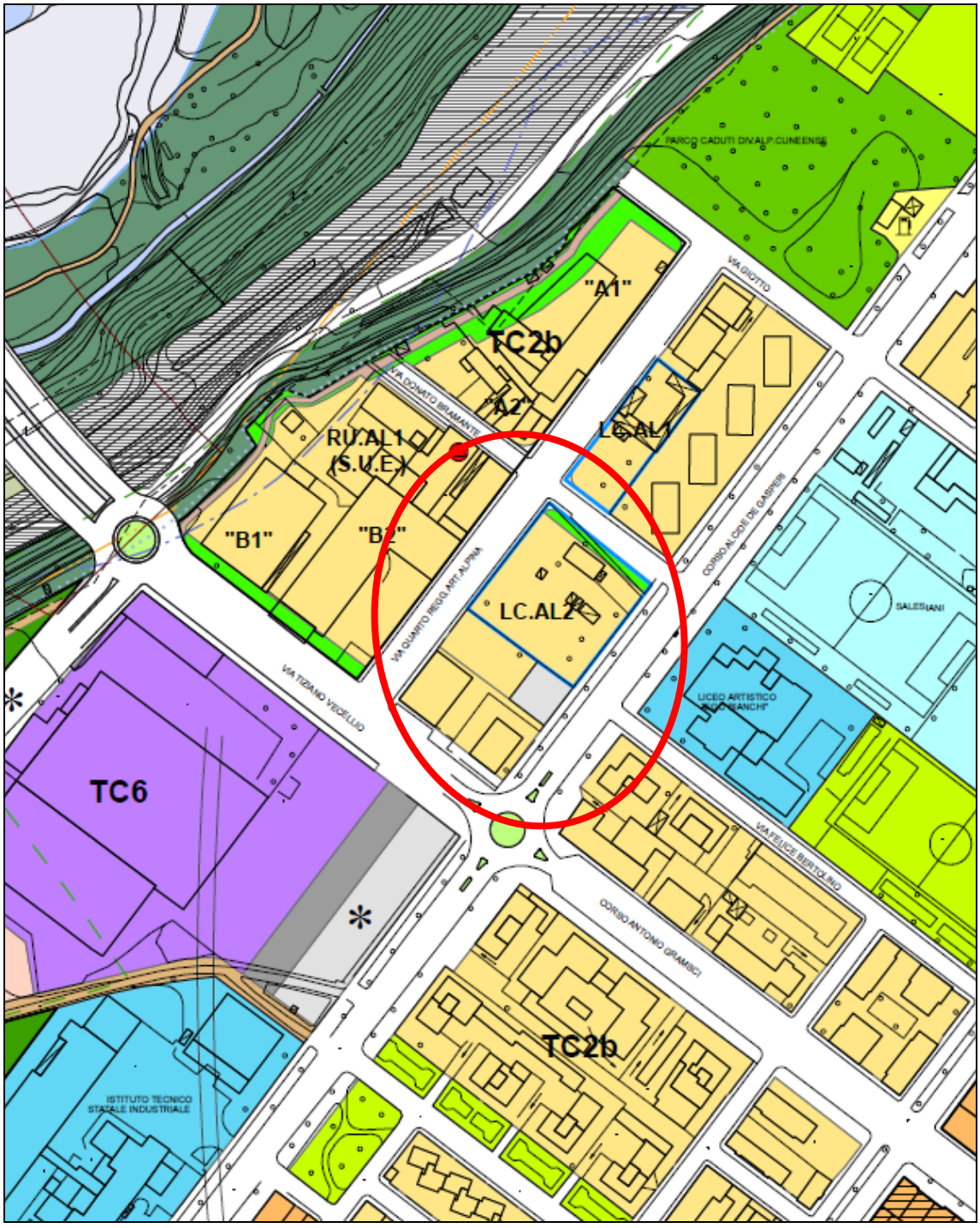
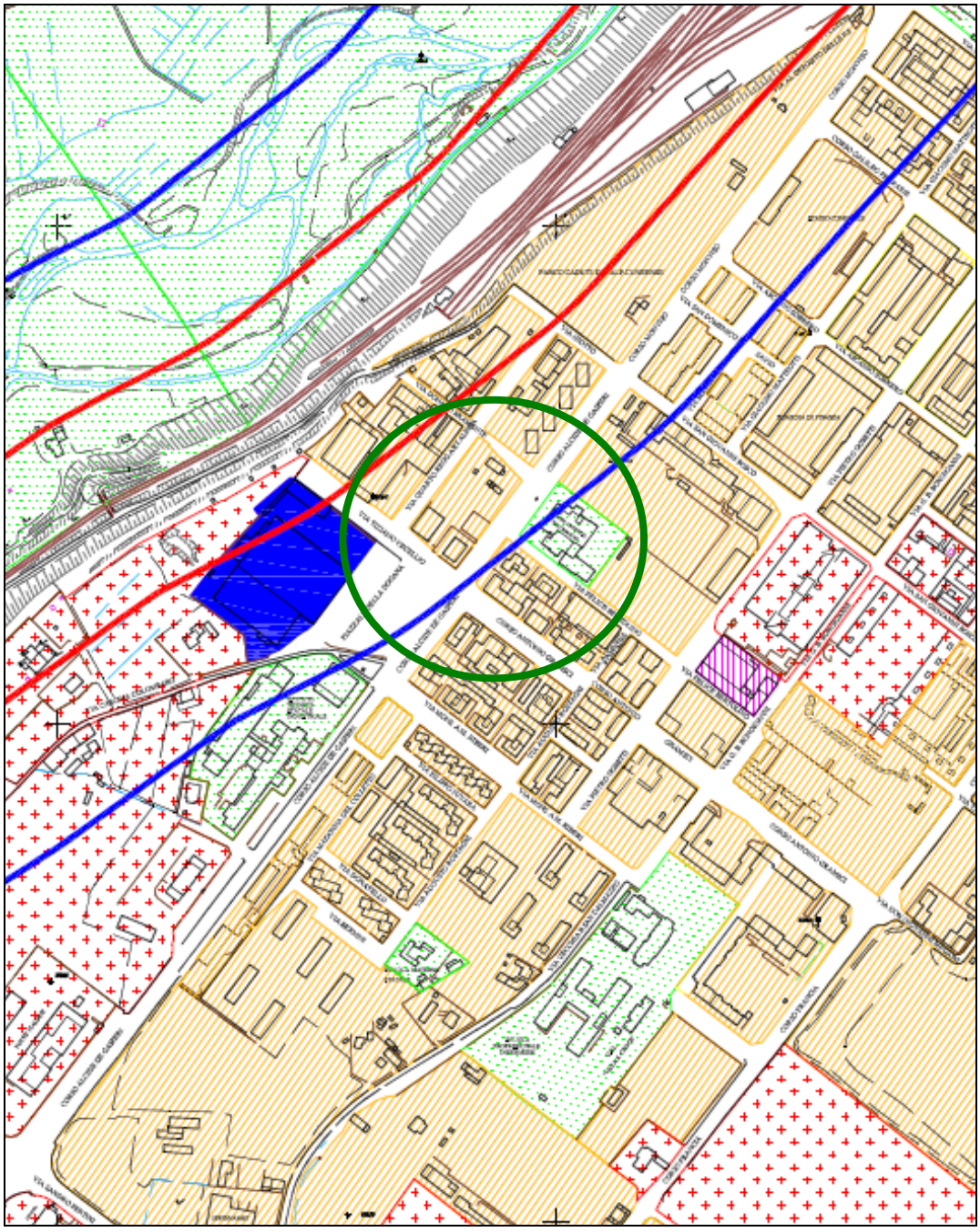


Tavola P5.23

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 13 (Rif. Richiesta n.45)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Altipiano

Zona: Via Bodina

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ristrutturazione Urbanistica – RU.AL3"*

Estremi catastali: Fg.91 m.li 804-805-127p

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero – TC2b"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ristrutturazione Urbanistica – RU.AL3"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SNO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Trattasi di un'area sita lungo la via Bodina censita al Fg.91 m.li 804, 805 e 127 parte ricadenti in *"Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero – TC2b".*

E' stato richiesto i m.li 804,805 e 127parte del foglio 91 vengano ricompresi nel perimetro dell'"Ambito di Ristrutturazione urbanistica – RUAL.3".

Il terreno in questione era già inserito nel perimetro della RU.AL3, con la variante parziale n.19 era stato stralciato da tale perimetro lasciandolo nel tessuto residenziale TC2b. Pertanto può essere reinserito nuovamente nell'ambito di ristrutturazione urbanistica RU.AL3.

La modifica comporta un incremento di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.30 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	RU.AL3 TC2b	St: 7.044 mq| Ut 0,1,00 mq/mq St: 301 mq	S.U.L.: 7.044 mq S.U.L.: 0 mq

P.R.G. in variante	RU.AL3	St: 7.345 mq| Ut 1,00 mq/mq	S.U.L.: 7.044 mq
Differenza:		St RU.AL3: + **301** mq	S.U.L.priv.: **+ 301**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una incremento della capacità edificatoria

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	in verifica	verificata	verificata	verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



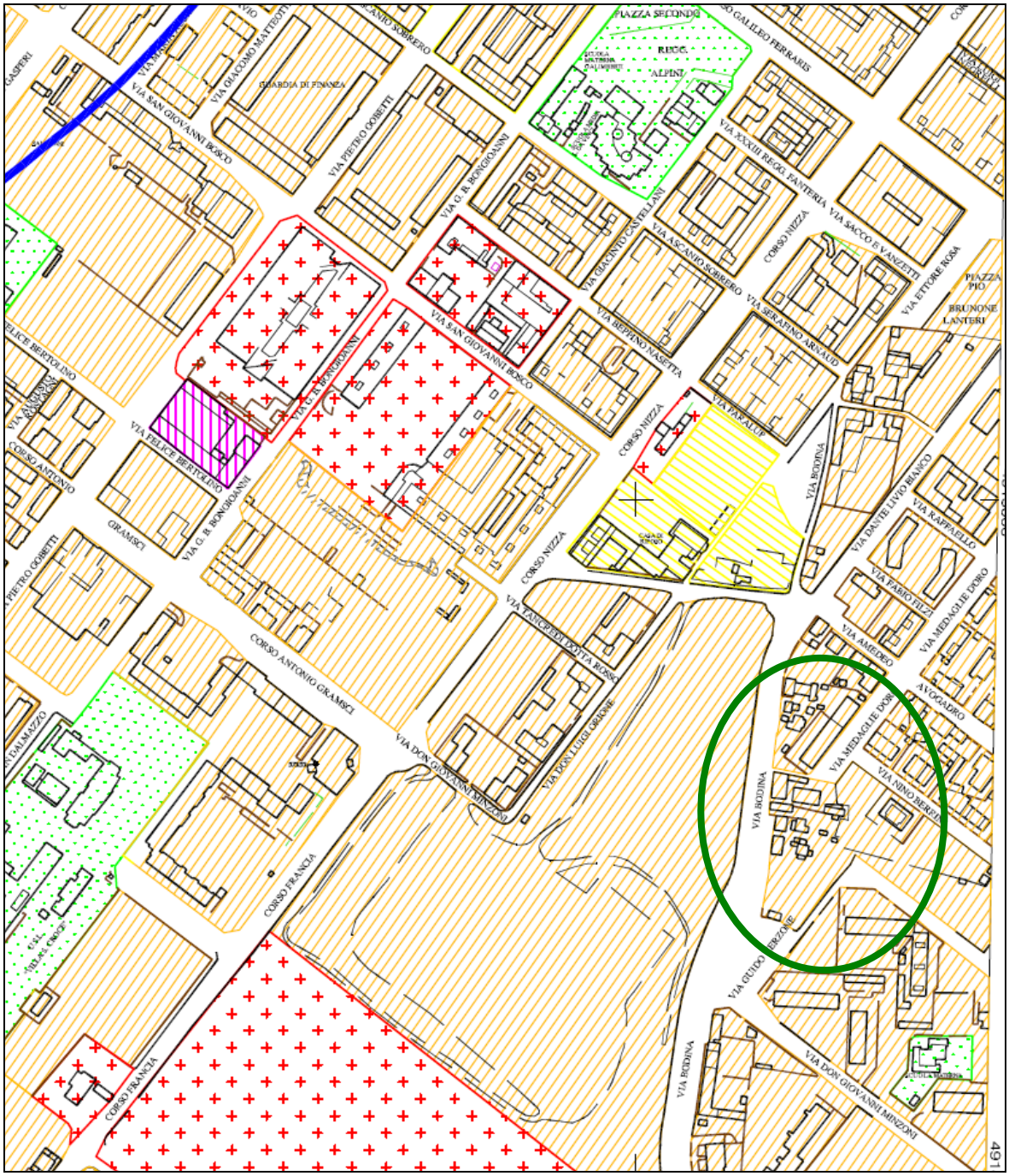
Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO



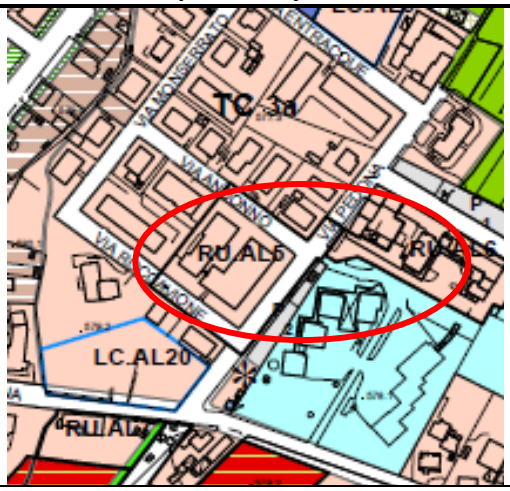
Tavola P5.30

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 14 (Rif. richiesta N° 29)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Altipiano
Zona: Via Roccavione
Tessuto/Ambito P.R.G.: TC3a/RU.AL5-RU.AL6
Estremi catastali: Fg. 78 m.le 448(ex 321) e altri
Destinazione P.R.G. Vigente: *"Tessuti urbani con unità insediative isolate– TC3a" e "Ambito di ristrutturazione urbanistica - RU.AL5-RU.AL6"*
Destinazione P.R.G. Variante: *"Tessuti urbani con unità insediative isolate– TC3a"*
Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Nessun vincolo	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III e fascia B**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

L'area interessata dalla modifica è sita in località San Rocco Castagnaretta, è censita al Foglio 78 mappale 448 (ex 321)- ed è classificata dal P.R.G. vigente quale "Tessuto urbano con unità insediative isolate – TC3a" assoggettata a strumento urbanistico esecutivo RU.Al5 da realizzarsi solo a seguito della rilocalizzazione della sede della società "Alpitour".

Il curatore fallimentare che ha in carico l'area in questione ha richiesto all'Amministrazione che possa essere aggiornata la previsione del P.R.G. vigente alla luce del fatto che la stessa non è più in capo alla società Alpitour.

Pertanto considerato che non sono più in capo alla società Alpitour sia gli immobili perimetrati nell'ambito RU.AL5 sia quelli perimetrati nell'ambito RU.AL6, si ritiene di eliminare la perimetrazione di tutte e due gli ambiti e la relativa norma specifica.

La modifica non incrementa la capacità insediativa residenziale in quanto non viene modificato il tessuto residenziale in cui ricade l'area.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.18 - scala 1:5.000 | P5.34 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	RU.AL5 in TC3a	St: 6980 mq	

P.R.G. in variante	TC3a	St: 6980 mq	
Differenza:		St: **INVARIATA**	S.U.L.: **INVARIATA**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

<u>COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:</u>

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

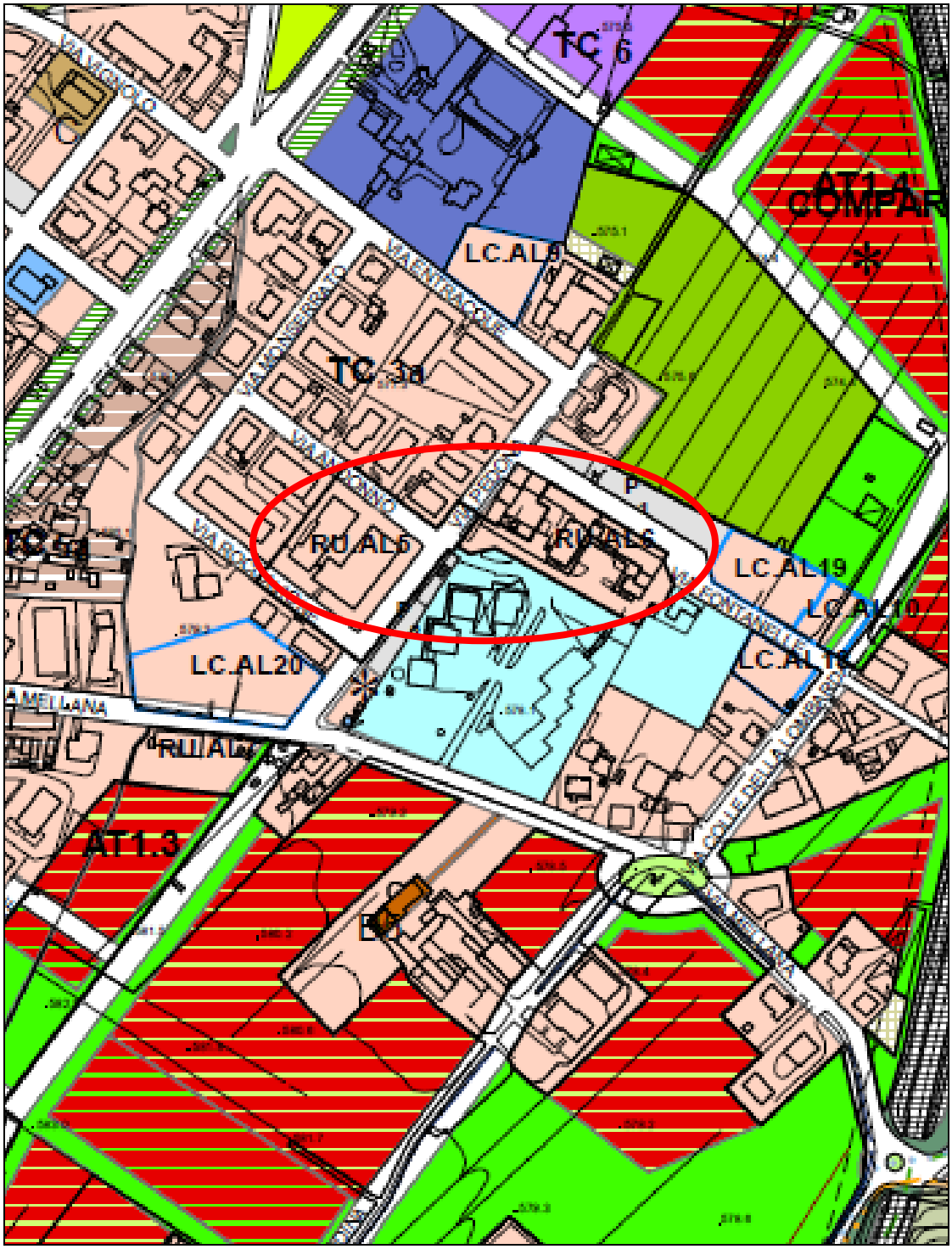


Tavola P4.18

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

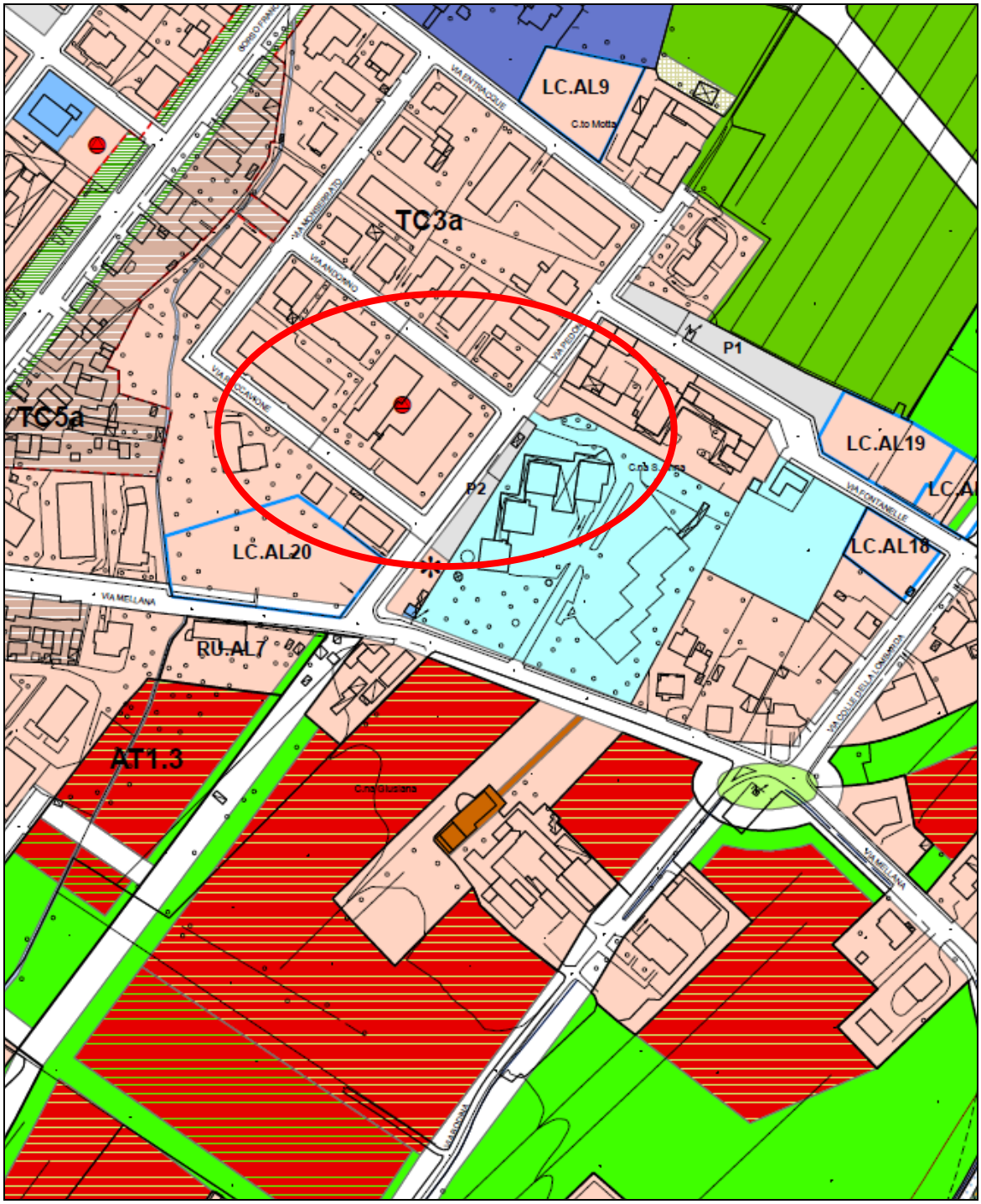
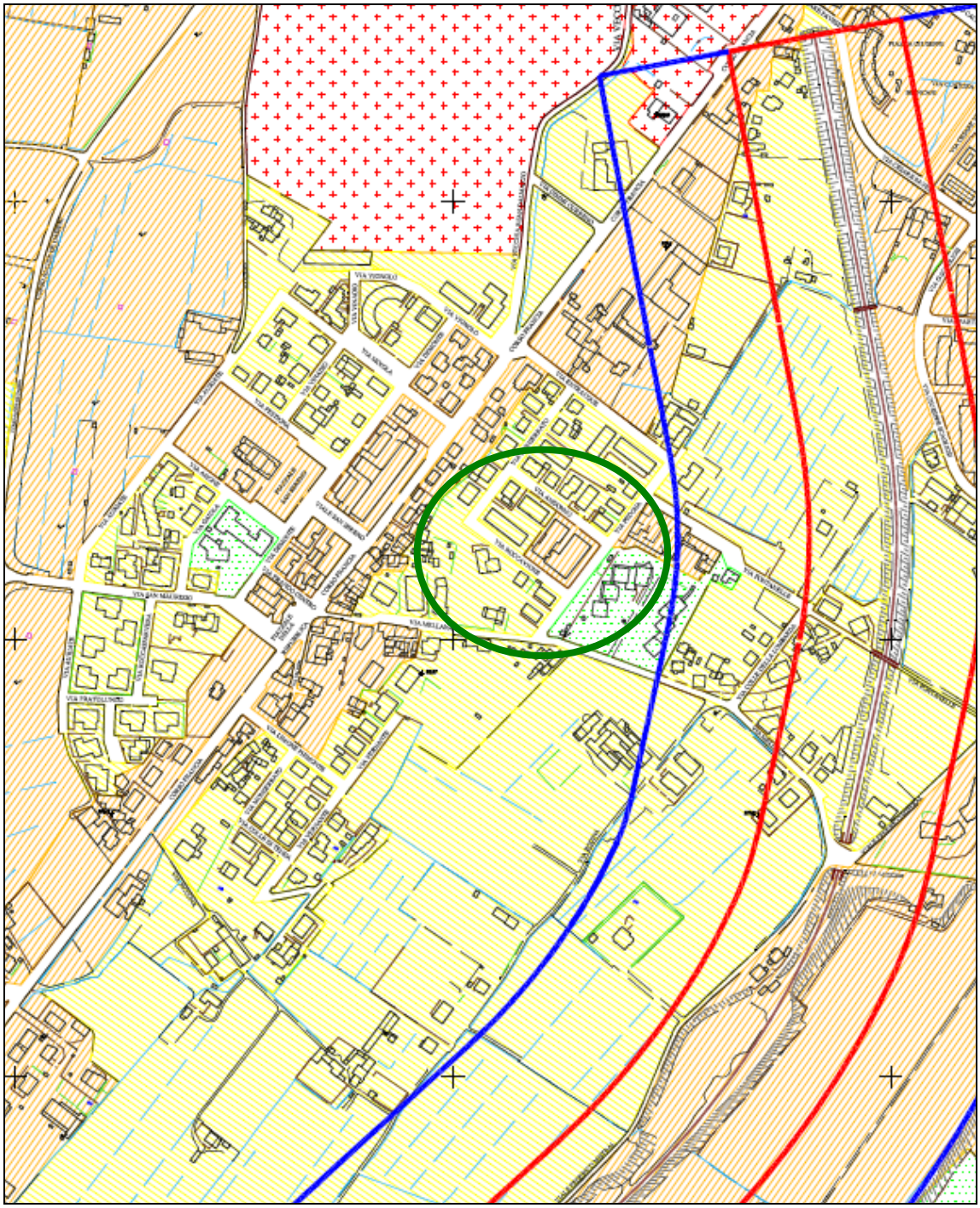


Tavola P5.34

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Art.41
Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)

41.01 Tessuti costituiti da ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde urbano".
Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 saranno distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC3a: Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli
- TC3b: Tipologia a villa isolata
- TC3c: Tipologia pluripiano del sistema di Viale Angeli
- TC3va: Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale Angeli

41.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

41.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento:

- TC3a:

  Uf = 0,70 mq/mq
  Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile; Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; Viale Angeli (lato ovest) = pilotis o piano terra + 2 piani e sottotetto abitabile; Viale Angeli (lato est) = 2 piani e sottotetto abitabile;

  Gli ambiti contraddistinti negli elaborati di PRG come RU*.AL5 e RU*.AL6 (sede Alpitour) potranno essere attuati con S.U.E. e con le modalità dell'art.53 della L.R. 56/77, con il trasferimento dell'attività.

- TC3b:

  Uf = 0,35 mq/mq.
  Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile;

- TC3c:

  Uf = 0,45 mq/mq
  Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile rispetto al piano naturale del terreno.

  L'intervento dovrà essere attuato mediante SUE in cui verranno valutate eventuali visuali ed alberature meritevoli di mantenimento, realizzazione extra-oneri e dismissione delle seguenti opere:
  - allargamento a metri 6,00 della via Tetto Cavallo dal mappale 386 al mappale 366 con realizzazione di un marciapiede di cm.120;
  - sistemazione dell'area verde-belvedere Parco Duilio del Prete.
  Si precisa che la SUL è confermata in mq 2.115, il muro di contenimento da realizzarsi per l'allargamento di via Tetto Cavallo dovrà essere costruito su sedime privato e la realizzazione e la sua futura manutenzione dovrà essere a totale carico dei proponenti dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

- TC3va: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla RE3

41.02.02 Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili)

fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici

- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:
  ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde.
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
  ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986.
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:
  sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.
  Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

41.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1 U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2

41.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 40%
- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq
  In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

41.05 Parametri edilizi

Ds = m 7,50; o fasce di rispetto e arretramento di PRG; Viale Angeli = m 10,00; C.so Francia = a filo strada; con demolizione e ricostruzione, i fili di fabbricazione esistenti escluso San Rocco Castagnaretta; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

D = m 10,00

Rc = 30% del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

– Il lotto di completamento LC.AL19 non può utilizzare l'indice fondiario delle aree a parcheggio pubblico di Via Fontanelle (P1) e di Via Pedona (P2) che dovranno essere cedute al Comune prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. La Sul derivante dal lotto posto lungo la Via Pedona contrassegnato con l'asterisco (*) sarà trasferita nel lotto di completamento LC.AL19, con rapporto di copertura complessivo LC.AL19 più LC.AL10 pari al 38%.

– Per il lotto di completamento LC.AL5 è confermata la Sul di mq. 2.923, con Rc 33%, mentre è consentita quale altezza massima per il terzo edificio 3 piani + sottotetto abitabile.

41.06 *Edifici di interesse architettonico*

41.06.01 Gli edifici di interesse architettonico esterni alla Città Storica sono individuati dal PRG e sono analizzati e articolati nella Guida G1 in:
- Ville e palazzine.

41.06.02 Per tali edifici sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, tenuto conto delle Schede C della Guida G1.

41.06.03 La disciplina relativa agli usi è la seguente: U1/1, U1/3, U2/4 (limitatamente a uffici, studi artistici e professionali).

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATE

Art.41
Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)

41.01 Tessuti costituiti da ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde urbano".
Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 saranno distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:
- TC3a: Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli
- TC3b: Tipologia a villa isolata
- TC3c: Tipologia pluripiano del sistema di Viale Angeli
- TC3va: Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale Angeli

41.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
41.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento:
- TC3a:
  Uf = 0,70 mq/mq
  Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile; Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; Viale Angeli (lato ovest) = pilotis o piano terra + 2 piani e sottotetto abitabile; Viale Angeli (lato est) = 2 piani e sottotetto abitabile;

  Gli ambiti contraddistinti negli elaborati di PRG come RU*.AL5 e RU*.AL6 (sede Alpitour) potranno essere attuati con S.U.E. e con le modalità dell'art.53 della L.R. 56/77, con il trasferimento dell'attività.

- TC3b:
  Uf = 0,35 mq/mq.
  Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile;

- TC3c:
  Uf = 0,45 mq/mq
  Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile rispetto al piano naturale del terreno.

  L'intervento dovrà essere attuato mediante SUE in cui verranno valutate eventuali visuali ed alberature meritevoli di mantenimento, realizzazione extra-oneri e dismissione delle seguenti opere:
  - allargamento a metri 6,00 della via Tetto Cavallo dal mappale 386 al mappale 366 con realizzazione di un marciapiede di cm.120;
  - sistemazione dell'area verde-belvedere Parco Duilio del Prete.

Si precisa che la SUL è confermata in mq 2.115, il muro di contenimento da realizzarsi per l'allargamento di via Tetto Cavallo dovrà essere costruito su sedime privato e la realizzazione e la sua futura manutenzione dovrà essere a totale carico dei proponenti dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

- TC3va: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla RE3

41.02.02 Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili)
  fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici
- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:
  ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde.
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
  ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986.
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:
  sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.
  Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

41.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1 U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2

41.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 40%
- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq
  In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

41.06 Parametri edilizi

Ds = m 7,50; o fasce di rispetto e arretramento di PRG; Viale Angeli = m 10,00; C.so Francia = a filo strada; con demolizione e ricostruzione, i fili di fabbricazione esistenti escluso San Rocco Castagnaretta; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

D = m 10,00

Rc = 30% del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

- Il lotto di completamento LC.AL19 non può utilizzare l'indice fondiario delle aree a parcheggio pubblico di Via Fontanelle (P1) e di Via Pedona (P2) che dovranno essere cedute al Comune prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. La Sul derivante dal lotto posto lungo la Via Pedona contrassegnato con l'asterisco (*) sarà trasferita nel lotto di completamento LC.AL19, con rapporto di copertura complessivo LC.AL19 più LC.AL10 pari al 38%.

- Per il lotto di completamento LC.AL5 è confermata la Sul di mq. 2.923, con Rc 33%, mentre è consentita quale altezza massima per il terzo edificio 3 piani + sottotetto abitabile.

41.06 *Edifici di interesse architettonico*

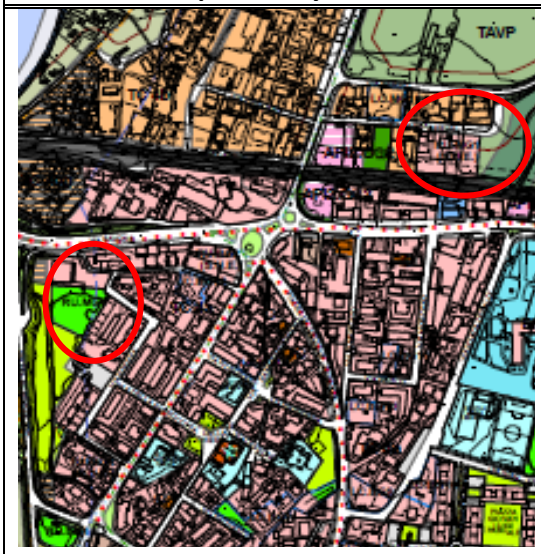
41.06.01 Gli edifici di interesse architettonico esterni alla Città Storica sono individuati dal PRG e sono analizzati e articolati nella Guida G1 in:
- Ville e palazzine.

41.06.02 Per tali edifici sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, tenuto conto delle Schede C della Guida G1.

41.06.03 La disciplina relativa agli usi è la seguente: U1/1, U1/3, U2/4 (limitatamente a uffici, studi artistici e professionali).

MODIFICA: N° 15 (Rif. Richiesta 5Uff)

1b_recepimento di modifiche aa ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Madonna delle Grazie/Fraz. Borgo San Giuseppe

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Ristrutturazione Urbanistica – RU.MG1"*

Estremi catastali: Fg.104 m.li 255-2002-795p-1124 e Fg.98 77-298-399-402

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ristrutturazione Urbanistica – RU.MG1"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ristrutturazione Urbanistica – RU.MG1 comparto a e comparto b"

Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**SI**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**SI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**SI**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III-IV - fascia A e B ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I e II**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Trattasi di due aree, la prima sita in Fraz. Madonna della Grazie, censita al Fg.104 Fg.104 m.li 255-2002-795p-1124, e la seconda sita in Fraz. Borgo San Giuseppe, censita Fg.98 77-298-399-402, ricadenti in *"Ambito di ristrutturazione urbanistica – RU.MG1".*

In seguito alle interlocuzioni avute dagli uffici con le proprietà facenti parte dell'ambito RU.MG1 si è addivenuti ad un accordo affinchè non venga realizzata la viabilità di collegamento della via Barbaresco con la via Piozzo, ritenuta dagli uffici non strategica, ma venga realizzata parte della pista ciclabile lungo la via Bisalta/via del Borgo Gesso da parte delle proprietà dei terreni sulla via Barbaresco, e venga migliorata la viabilità della via Bassano/via Bossea e ceduta parte dell'area da parte della proprietà su via Bassano/via Bossea. Si ritiene pertanto di suddividere l'ambito RU.MG1 in due ambiti distinti il primo RU.MG1a con obbligo di dismettere parte dell'area necessaria alla realizzazione della pista ciclabile e di realizzarla per il tratto di collegamento con l'esistente. Mentre per il secondo ambito RU.MG1b viene prevista la dismissione di parte

dell'area per servizi, che sia modificata e migliorata la viabilità di via Bassano/via Bossea, con l'ampliamento del perimetro del tessuto TC4b a cui assegnare parte della SUL già realizzabile nella RU.MG1.

Pertanto l'ambito RU.MG1 viene suddiviso in due comparti distinti "RU.MGa" e "RU.MGb", viene ridotta cartograficamente la perimetrazione del citato ambito e aggiornata la relativa quantificazione nella città della trasformazione. Viene inoltre introdotta una norma specifica per l'attuazione dei comparti.

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.25 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	RU.MG1	St: 9.518 mq| Ut 0,70 mq/mq	S.U.L.: priv 6.663 mq
P.R.G. in variante	RU.MG1a RU.MG1b	St: 5.172 mq| Ut 0,70 mq/mq St: 4.051 mq| Ut 0,70 mq/mq	S.U.L.: priv 3.620mq S.U.L.: priv 2.836 mq
Differenza:		St RU.MG1: **- 295** mq	S.U.L.priv.: **- 207**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria e un lieve decremento di area a servizi.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	in verifica	verificata	verificata	Verificata

-

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

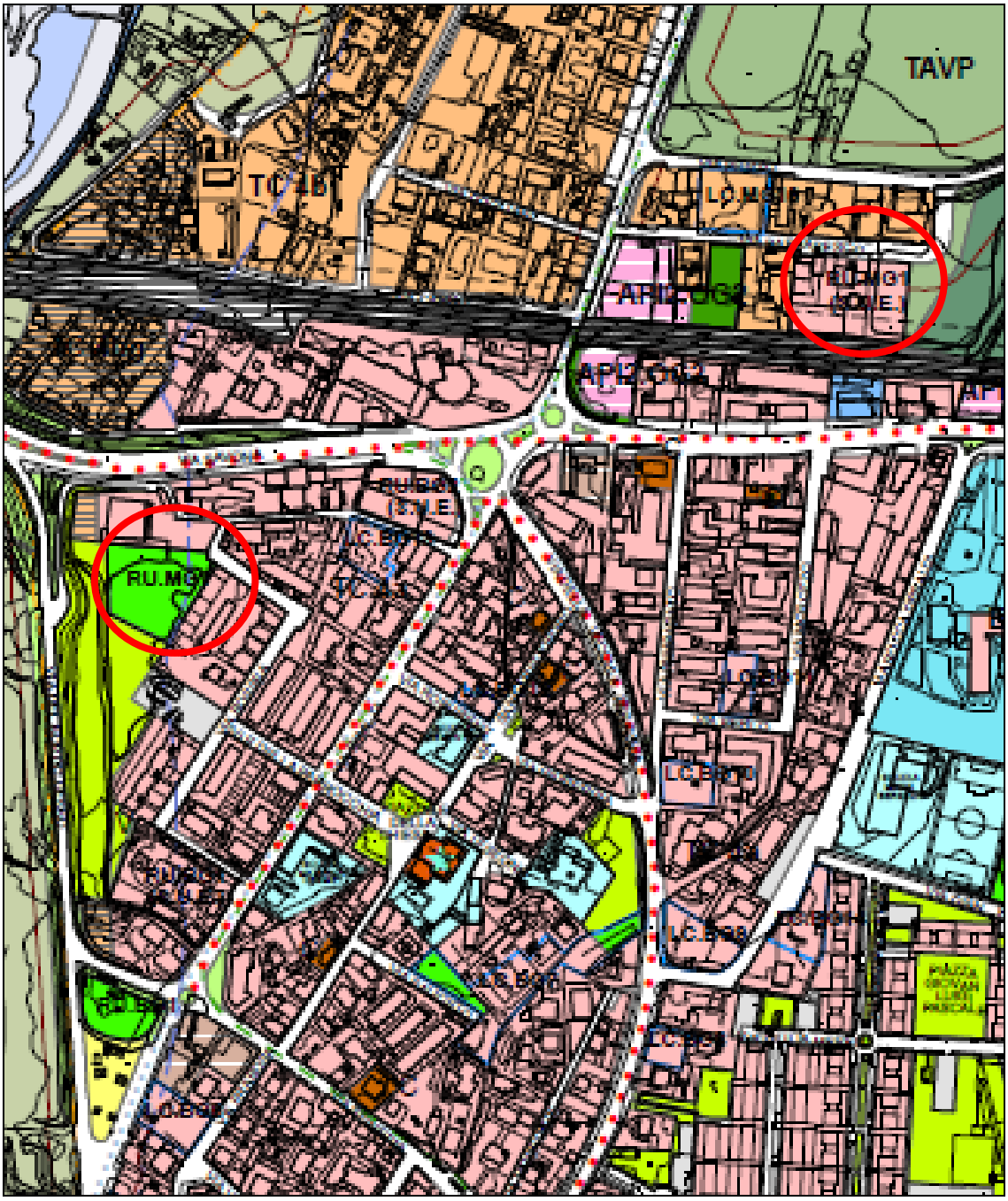


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

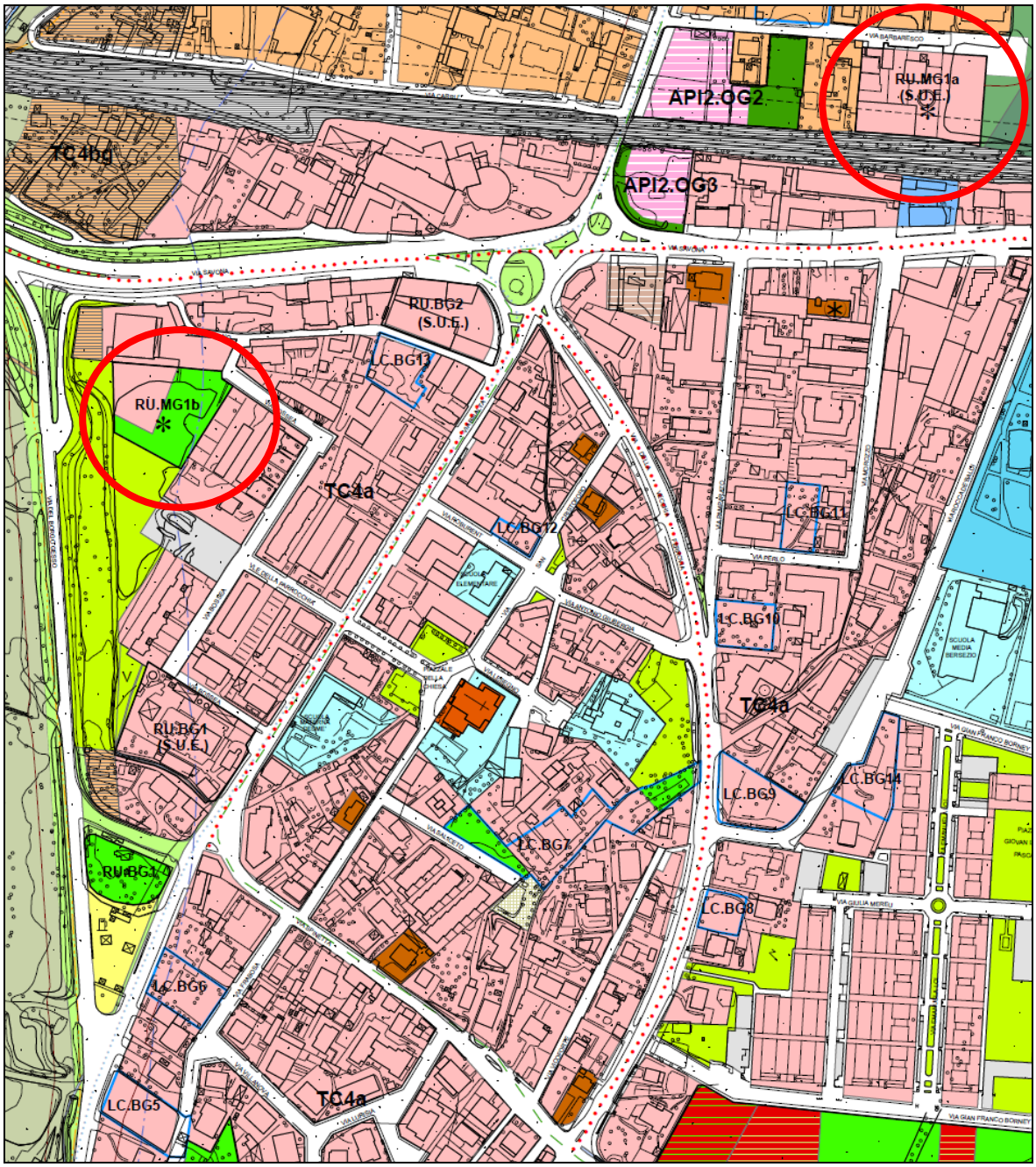
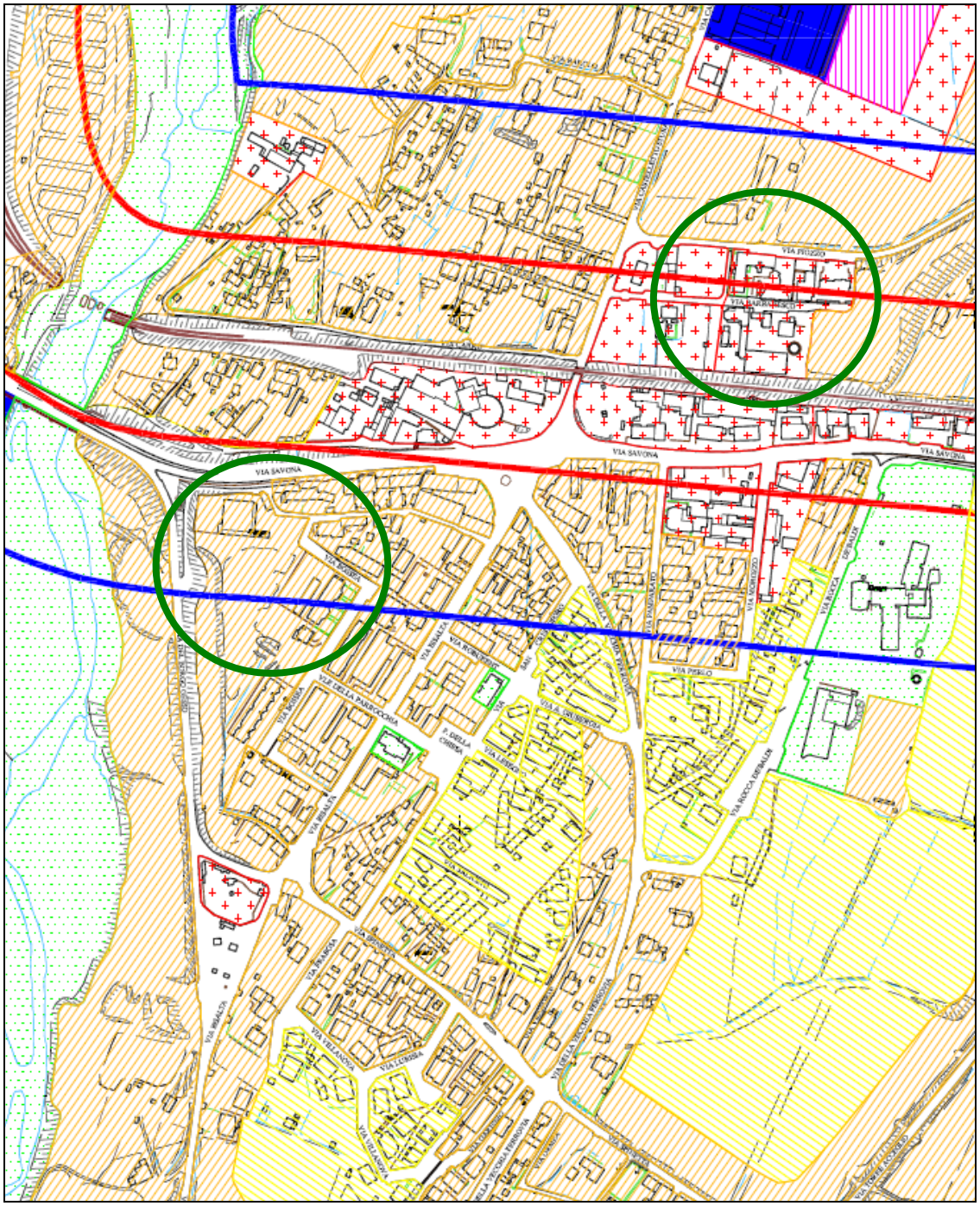


Tavola P5.25

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



ESTRATTO N.d.A. VIGENTE

Art.42
Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)

42.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino.

La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde urbano".

Nelle tavole definitive di piano in scala 1:2.000 vengono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata
- TC4b: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate
- TC4bG: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico

42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

42.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC4a:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax= 3 piani e sottotetto abitabile

- TC4b:

Uf = 0,35 mq/mq.

Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile

- TC4bG:

per tali ambiti si rimanda alla normativa geologica di cui all'Elaborato P8 e relativi allegati.

42.02.02 - Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):

fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;

- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:

ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde e nel rispetto dei parametri edilizi dell'ambito;

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

ricostruzione con vincolo tipologico (TC4a o TC4b) della Suv demolita entro il limite di zona; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di zona;

- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:

sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

42.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U3/1, U3/2

42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 40%
- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

42.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 6° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

42.06 42.06 Parametri edilizi
Ds = m 7,50 o fasce di rispetto e arretramento di PRG; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.
Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore**.** E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.
D = m 10,00
Rc = 30% del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

42.07 Per gli edifici esistenti con attività terziarie, per provata e documentata necessità aziendale, sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 escluse le altezze che non dovranno superare quelle dell'ambito di appartenenza o quelle in atto. Tali ampliamenti non potranno essere oggetto di cambi di destinazione d'uso e non contribuiranno alla Sul eventualmente ricostruibile.

42.08 Il lotto LC.SP1 è edificabile con un limite di 2 piani abitabili e senza accessi diretti sulla S.P. 5 – Via Spinetta.

42.09L'edificazione del lotto di completamento LC.RC5 della frazione di Roata Canale dovrà rispettare il distacco di m. 20 dal corpo principale del contiguo edificio speciale isolato (tipo B5)

42.10Il fabbricato di Via Savona n.32 con "asterisco" è limitato alla destinazione d'uso U2/4.

42.11L'edificazione del lotto di completamento LC.RO5 della frazione di Ronchi è subordinata alla dismissione dell'area VS ed avrà una capacità pari a mq 1.429 di SUL.

42.12L'edificazione del lotto di completamento LC.RR6 della frazione di Roata Rossi è subordinata alla cessione dei terreni necessari alla realizzazione della prevista viabilità ed avrà una capacità edificatoria complessivamente pari a mq 1.023 di SUL.

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATE

Art.42
Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)

42.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino.

La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde urbano".
Nelle tavole definitive di piano in scala 1:2.000 vengono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata
- TC4b: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate

- TC4bG: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico

42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
42.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:
- TC4a:
Uf = 0,70 mq/mq
Hmax= 3 piani e sottotetto abitabile

L'ambito contrassegnato come RU.MG1a potrà essere attuato previa cessione dell'area individuata catastalmente al Foglio 98 mappale n. 90 necessaria alla realizzazione di pista ciclabile, con realizzazione della pista ciclabile stessa e oltre alla messa in sicurezza del tratto già esistente di pista ciclabile (illuminazione, messa in sicurezza dell'attraversamento e sistemazione del collegamento tra la via del Borgo Gesso e la via Spinetta).
L'ambito contrassegnato come RU.MG1b potrà essere attuato previo cessione dell'area prevista in cartografia e alla modifica e miglioramento delle vie Bassano e Bossea.

- TC4b:
Uf = 0,35 mq/mq.
Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile

- TC4bG:
per tali ambiti si rimanda alla normativa geologica di cui all'Elaborato P8 e relativi allegati.

42.02.02 - Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;
- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:
ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde e nel rispetto dei parametri edilizi dell'ambito;
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
ricostruzione con vincolo tipologico (TC4a o TC4b) della Suv demolita entro il limite di zona; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di zona;
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.
42.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U3/1, U3/2

42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- Ip = 40%
- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq
In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

42.06 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 6° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

42.06 42.06 Parametri edilizi
Ds = m 7,50 o fasce di rispetto e arretramento di PRG; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.
Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore**.** E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.
D = m 10,00
Rc = 30% del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

42.07 Per gli edifici esistenti con attività terziarie, per provata e documentata necessità aziendale, sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 escluse le altezze che non dovranno superare quelle dell'ambito di appartenenza o quelle in atto. Tali ampliamenti non potranno essere oggetto di cambi di destinazione d'uso e non contribuiranno alla Sul eventualmente ricostruibile.

42.08 Il lotto LC.SP1 è edificabile con un limite di 2 piani abitabili e senza accessi diretti sulla S.P. 5 – Via Spinetta.

42.09L'edificazione del lotto di completamento LC.RC5 della frazione di Roata Canale dovrà rispettare il distacco di m. 20 dal corpo principale del contiguo edificio speciale isolato (tipo B5)

42.10Il fabbricato di Via Savona n.32 con "asterisco" è limitato alla destinazione d'uso U2/4.

42.11L'edificazione del lotto di completamento LC.RO5 della frazione di Ronchi è subordinata alla dismissione dell'area VS ed avrà una capacità pari a mq 1.429 di SUL.

42.12L'edificazione del lotto di completamento LC.RR6 della frazione di Roata Rossi è subordinata alla cessione dei terreni necessari alla realizzazione della prevista viabilità ed avrà una capacità edificatoria complessivamente pari a mq 1.023 di SUL.

MODIFICA: N° 16 (Rif. richiesta n.26)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Borgo San Giuseppe Via Saliceto

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Lotto di completamento LC.BG7"*

Estremi catastali: Fg. 99 m.le 653

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Lotto di completamento - LC.BG7"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Verde privato pertinenziale - VPP"

Incremento/Decremento C.I.R: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I e II**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Saliceto, censita al Catasto Terreni al Foglio 99 mappale 653, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente in "Lotto di completamento - LC.BG7".

E' stato segnalato all'Amministrazione la volontà di non edificare in quanto trattasi di un'area utilizzato a giardino di pertinenza dell'abitazione e di conseguenza ne è stato richiesto lo stralcio dal lotto di completamento LC.BG7.

Si ritiene di poter eliminare il mappale 653 del foglio 99 dalla perimetrazione del lotto di completamento LC.BG7 e di inserirlo in verde privato pertinenziale.

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.25 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	LC.BG7	St: 4.908 mq | UT: 0,70 mq/mq	S.U.L.: 3.436 mq

P.R.G. in variante	LC.BG7	St: 4.175 mq | UT: 0,70 mq/mq	S.U.L.: 2.923 mq
Differenza:		St LC.BG7: **- 733** mq	S.U.L.: **- 513**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta riduzione della capacità insediativa residenziale e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

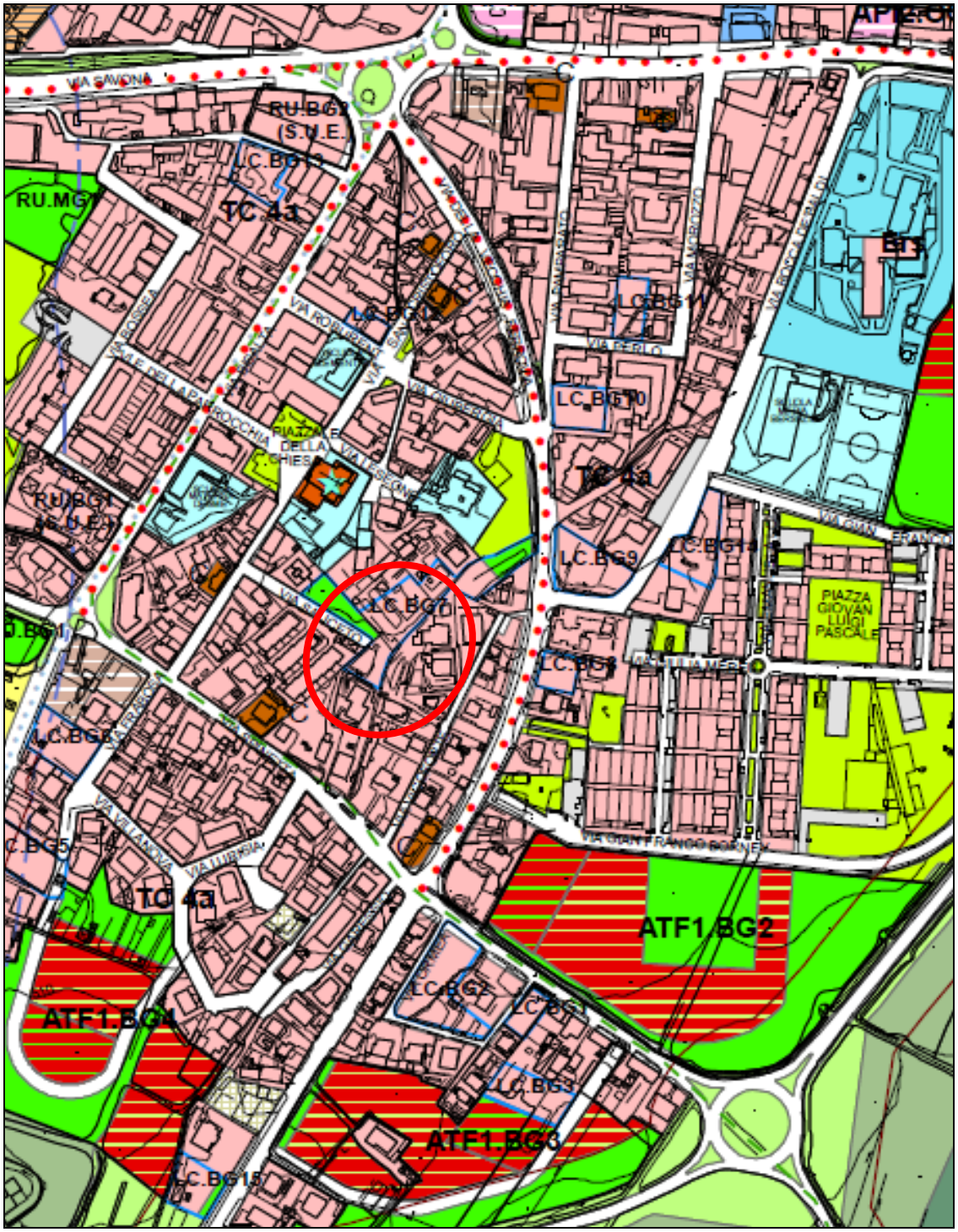


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

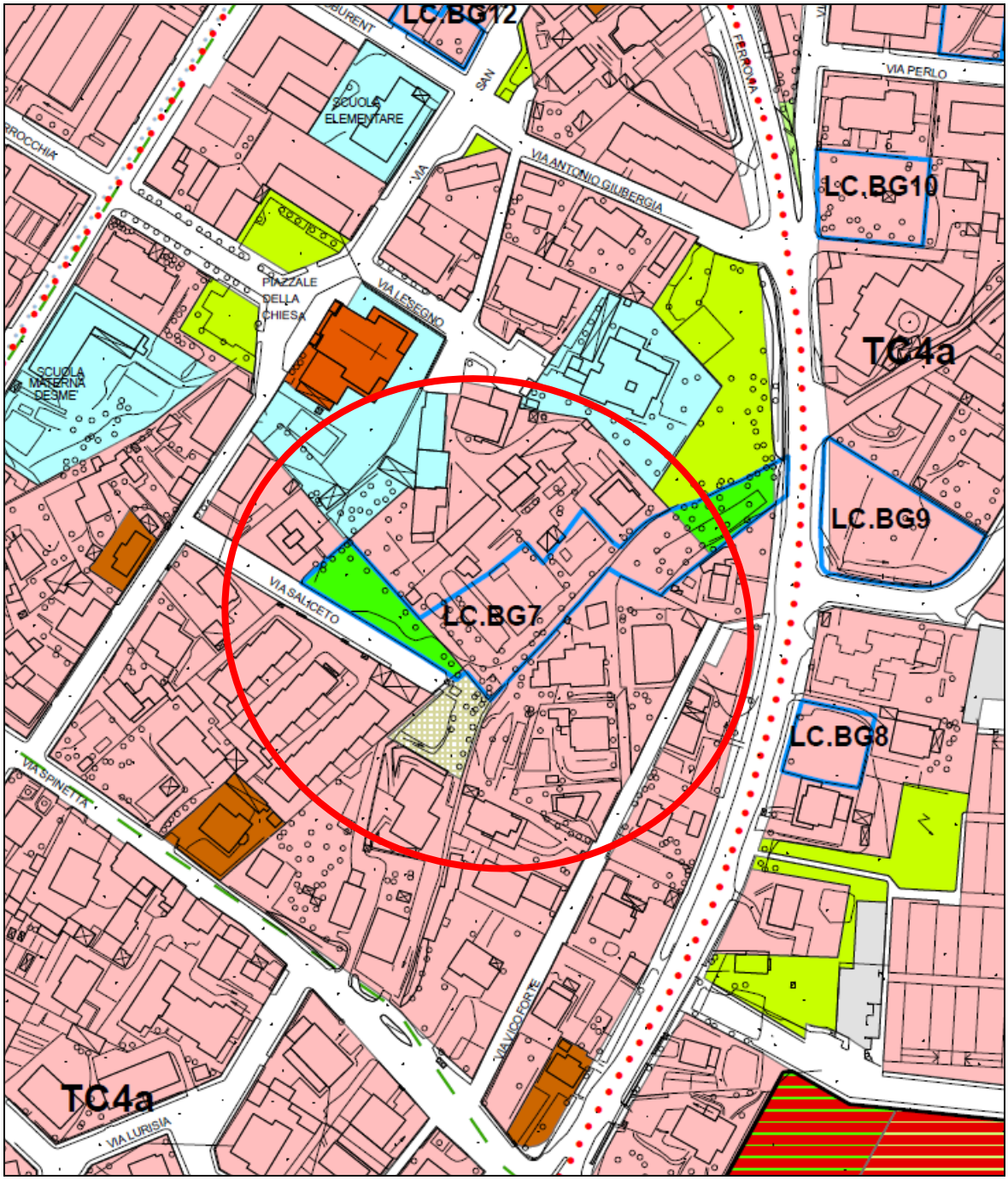
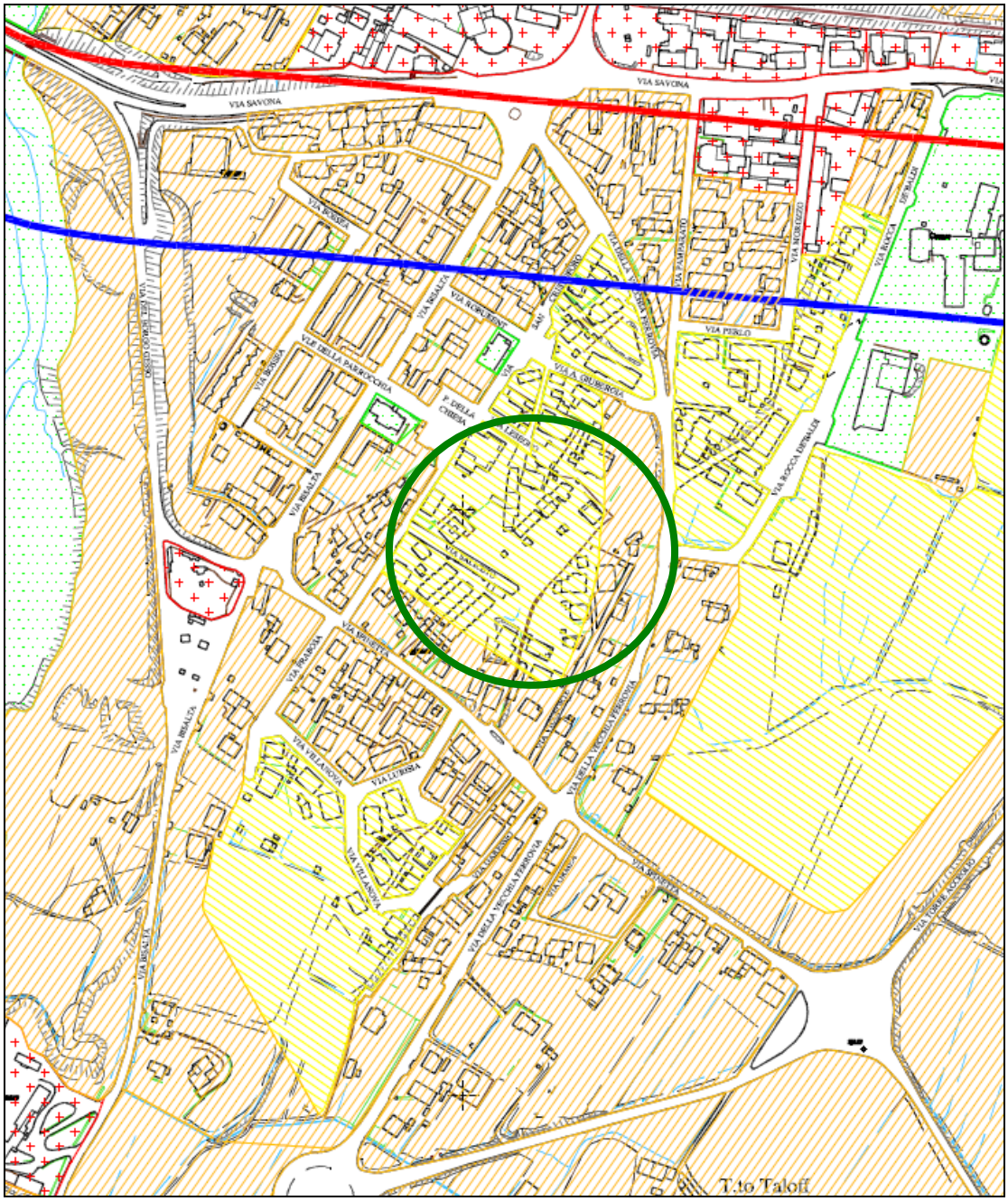


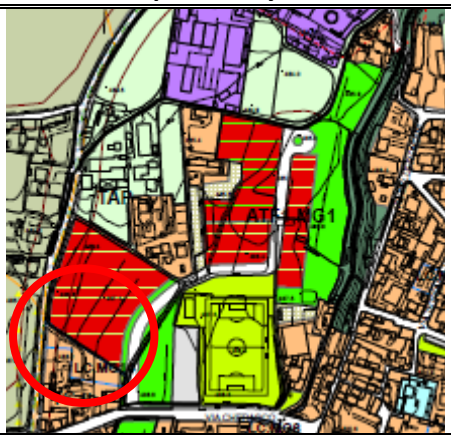
Tavola P5.25

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 17 (Rif. richieste nn.54-55-56)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Oltregesso

Zona: Via Saliceto

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Lotto di completamento LC.MG14"*

Estremi catastali: Fg. 121 m.li 726-257-188

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Lotto di completamento - LC.MG14"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Verde privato pertinenziale - VPP"

Incremento/Decremento C.I.R: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I e II**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Castelletto Stura, censita al Catasto Terreni al Foglio 121 mappali 726-257-188, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente in parte in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni" ed in parte in "Lotto di completamento - LC.MG14".

E' stato segnalato all'Amministrazione la volontà di non edificare in detti terreni in quanto trattasi di un'aree utilizzate a giardino di pertinenza dell'abitazioni e di conseguenza ne è stato richiesto lo stralcio dal lotto di completamento LC.MG14 e il totale inserimento in "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria –VPP" .

Si ritiene di poter inserire la totalità delle superfici in verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria, mantendo comunque l'obbligo alla dismissione delle superfici previste per l'allargamento della via Castelletto Stura.

La modifica comporta una riduzione di capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.11 - scala 1:5.000 | P5.16 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	LC.MG14	St: 2.450 mq | UT: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 858 mq

P.R.G. in variante	LC.MG14	St: 1.632 mq | UT: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 571 mq
Differenza:		St LC.MG.14: **- 818** mq	S.U.L.: **- 286**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta riduzione della capacità insediativa residenziale e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	Verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

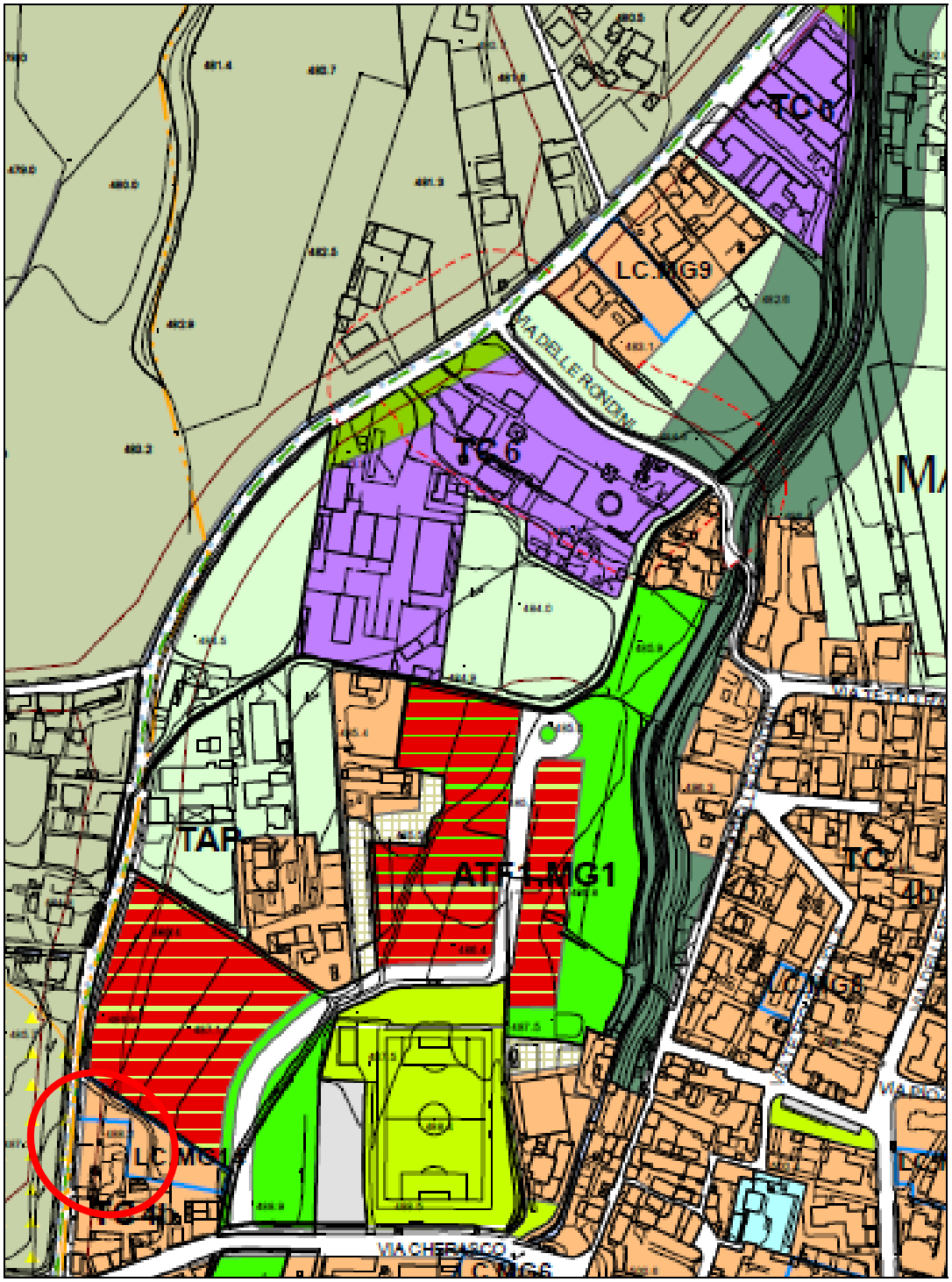


Tavola P4.11

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

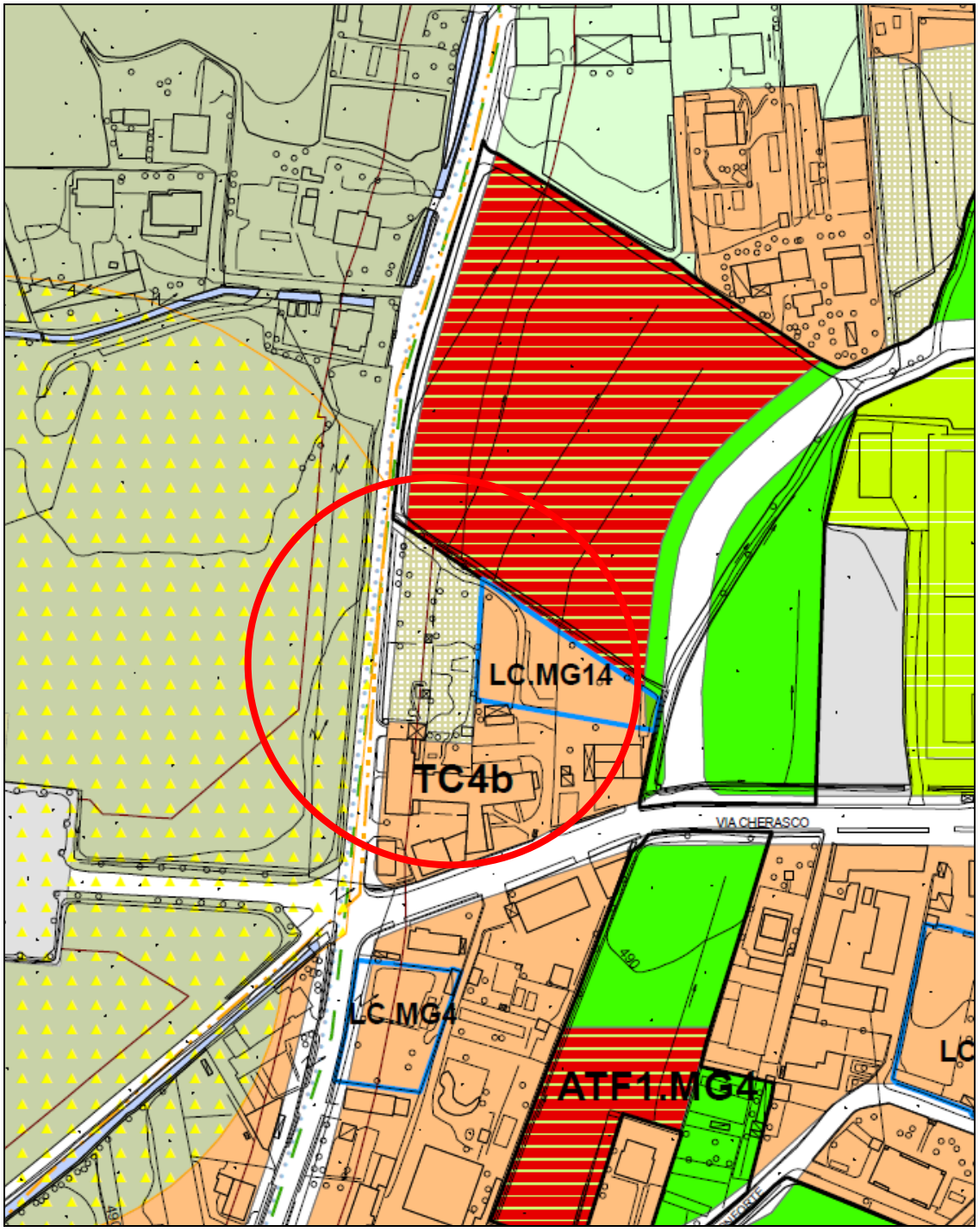
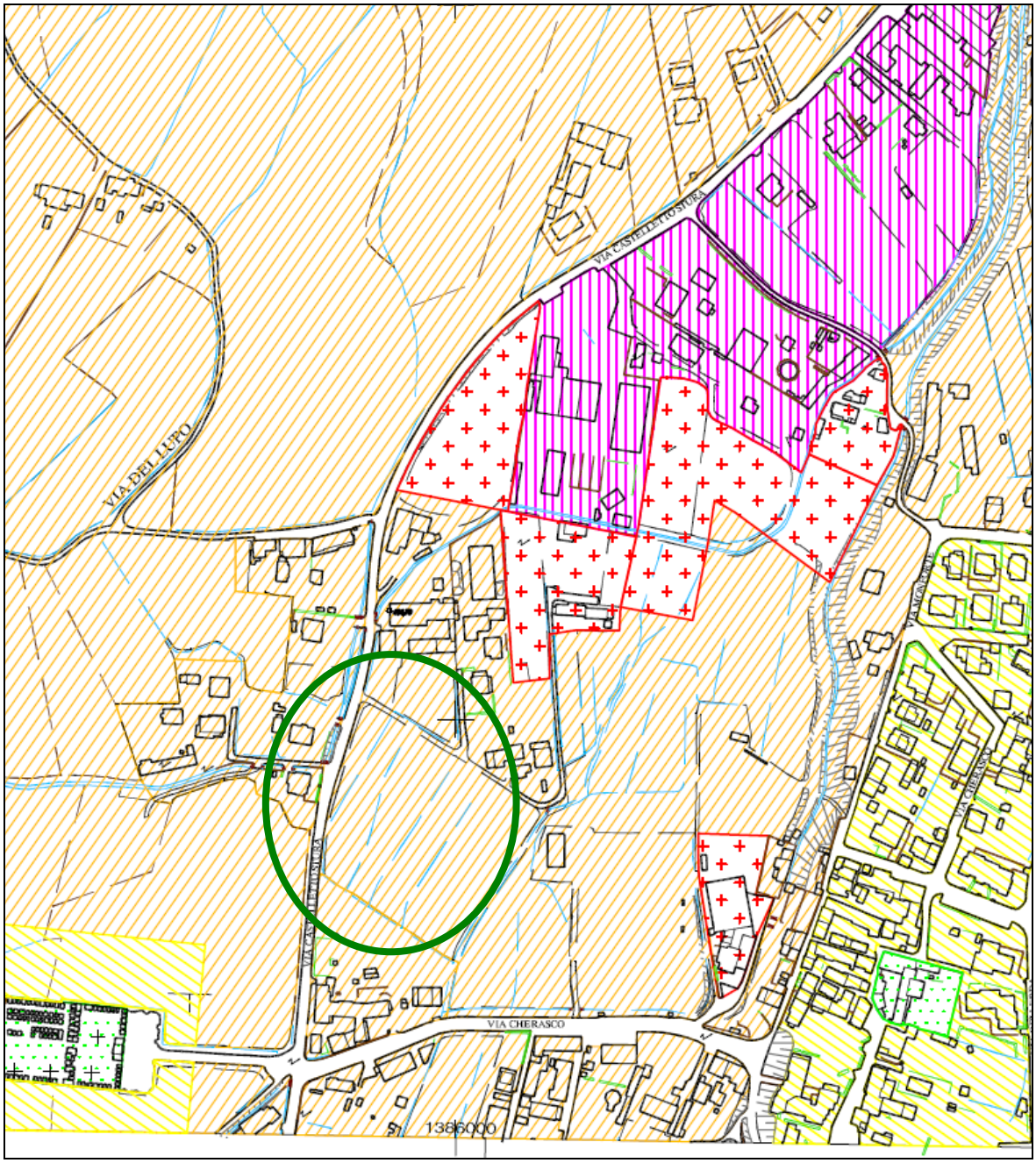


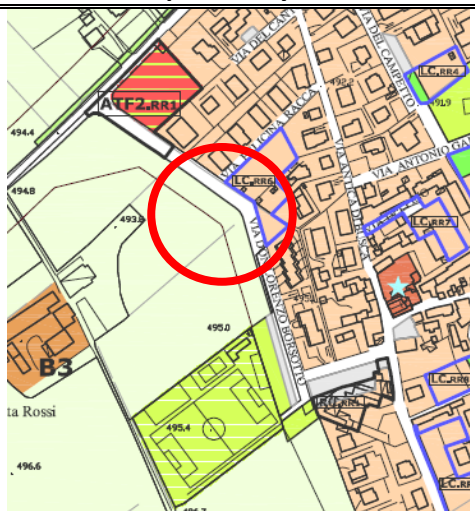
Tavola P5.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 18 (Rif. Richiesta 4Uff)

1b_recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)



Territorio: Oltrestura
Zona: Roata Rossi
Tessuto/Ambito P.R.G.: *Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"*
Estremi catastali: Fg. 55 m.li 1870, 223, 494, 755 e 760
Destinazione P.R.G. Vigente: *Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"*
Destinazione P.R.G. Variante: *Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"*
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Classe di uso dei suoli	**III**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Roata Rossi, censita al Catasto Terreni al Foglio 55 mappali 1870, 223, 494, 755 e 760, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente in parte in sedime viario previsto in "*Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b".*
E' stato segnalato all'Amministrazione che tale viabilità di collegamento tra la via Rocca e la via Don Lorenzo Borsotto prevista dal P.R.G. vigente potrebbe rappresentare alcune problematiche per gli abitanti per una insufficiente visibilità e per una carenza di parcheggi.

A fronte di quanto sopra in accordo con il Settore Lavori Pubblici è stato rivisto il disegno della viabilità prevista con l'inserimento di aree a servizio che potranno essere realizzate e attrezzate in sede di edificazione del lotto di completamento LC.RR6.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000 | P5.3 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Viabilità prevista	St: 617 mq |	

P.R.G. in variante	Verde previst	Sup: 617 mq |	Servizi.: **+ 617 mq**
Differenza:			

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, mentre incrementa di mq.617 la dotazione di servizi e pertanto rientra nella verifica di cui ai punti c) e d).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata	verificata	verificata

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con l'osservazione n.14 viene espresso quanto segue.
Viene lamentata la mancanza del presupposto dell'interesse pubblico sulla modifica già approvata con la variante parziale n.23 e lamentate condizioni di rischio e pericolo dal punto di vista della sicurezza stradale richiedendo una revisione degli interventi programmati ai fini di autotutela dell'Amministrazione.
In via secondaria richiedono la modifica della sede viaria con allargamento della stessa di m.4,00 per il tratto che va dal nuovo lotto con la via F.Racca fino alla piazza, con realizzazione di una zona di rispetto di analoga larghezza sul lato delle abitazioni già esistenti in via Don Borsotto, attraverso lo spostamento su quel lato dei parcheggi.

Premesso che non è questa la sede per muovere osservazioni ad una modifica già approvata si precisa comunque che l'interesse pubblico della modifica è stata quella di rendere attuabile un intervento che prevedesse la realizzazione del tratto di viabilità mancante e che limitasse la velocità di percorrenza. In accoglimento alla richiesta di allargamento della sede viaria, Sentito il Settore Lavori Pubblici si ritiene di operare un ampliamento della viabilità/parcheggio di m.4,00 con ridistribuzione dell'area a parcheggio a parità di superficie per parte della via Don Borsotto, tenuto conto che la sistemazione della viabilità e delle aree di rispetto saranno comunque correttamente identificate in sede di progetto dell'intervento con l'eventuale realizzazione di idonei marciapiedi.

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

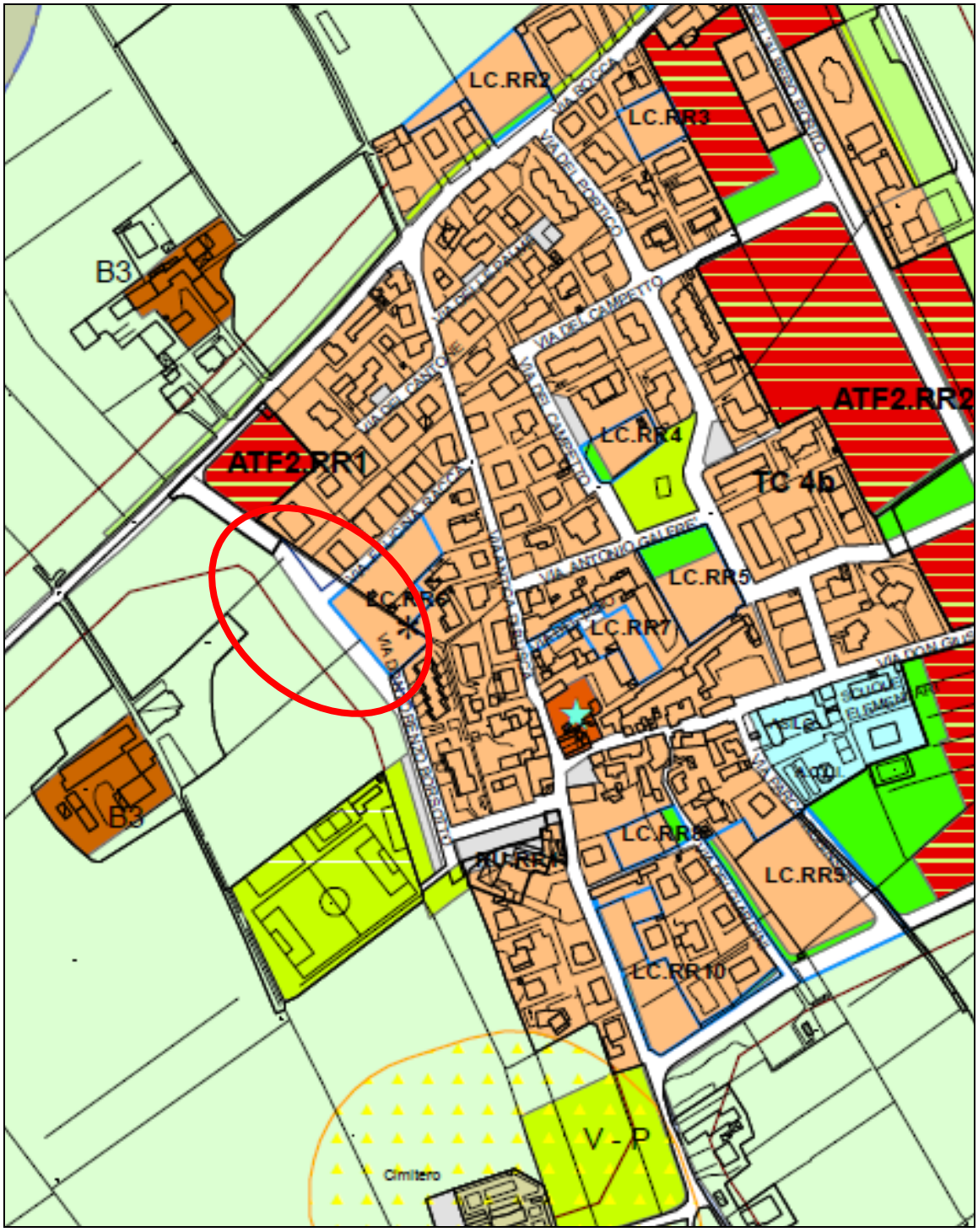


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

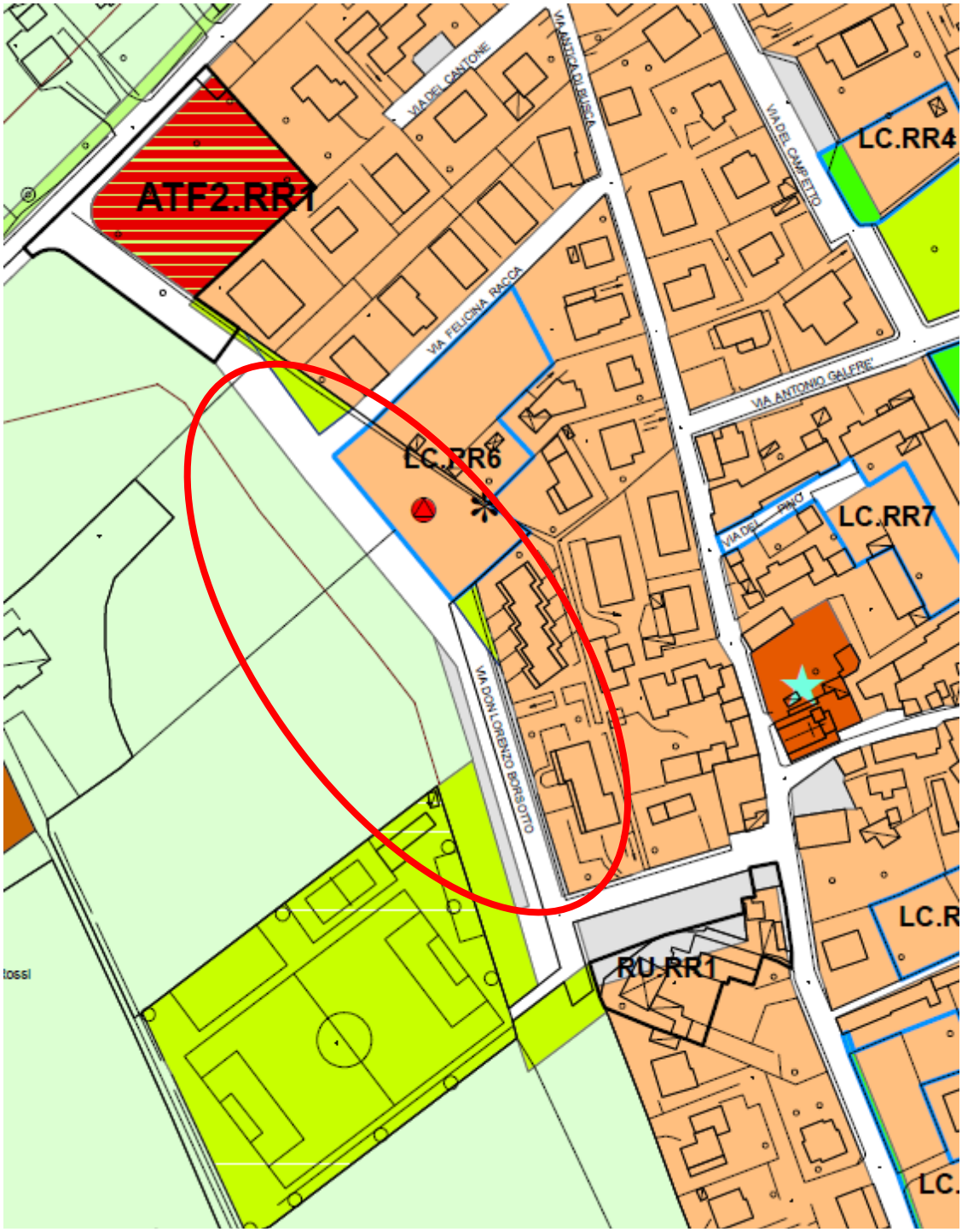
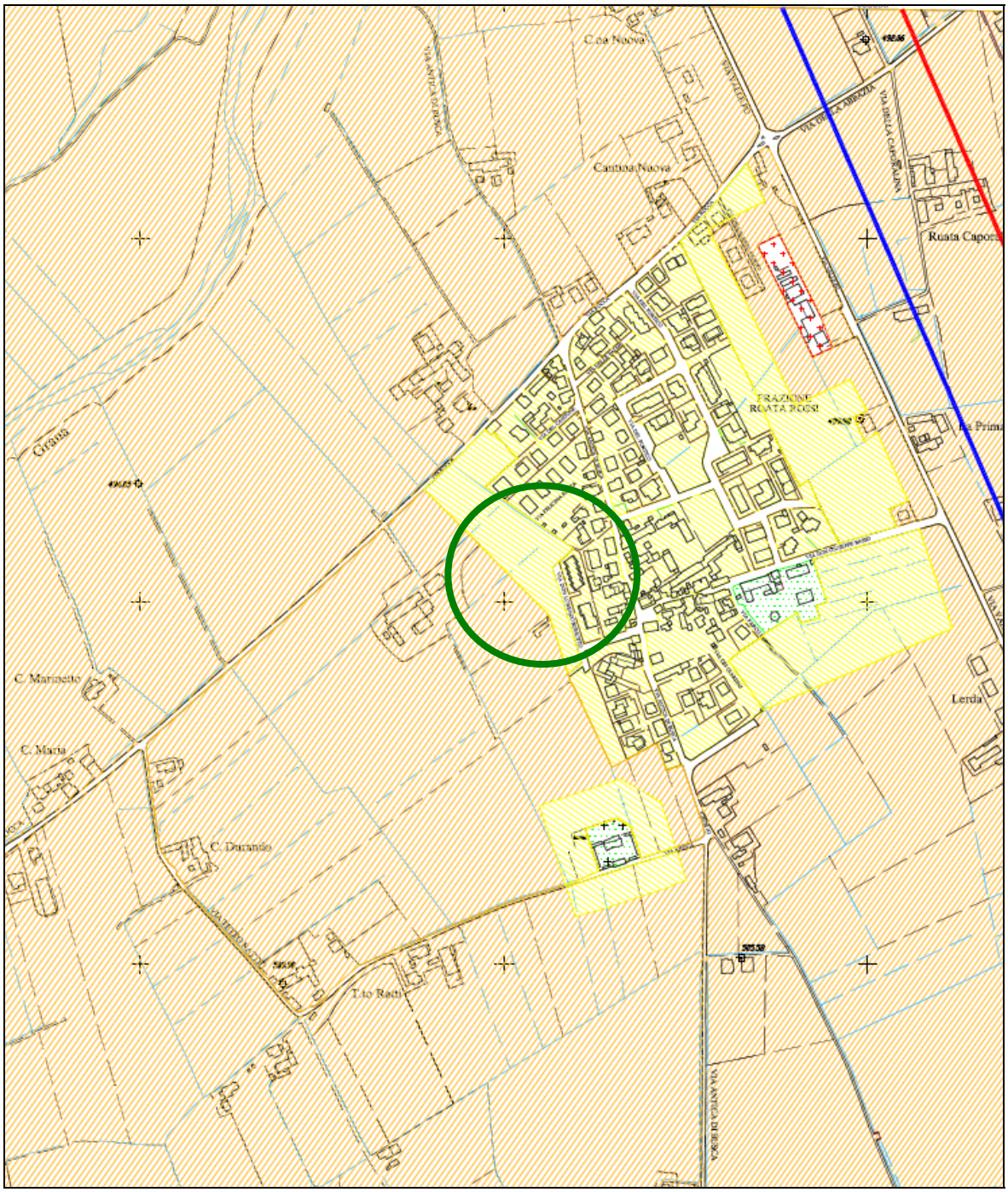


Tavola P5.3

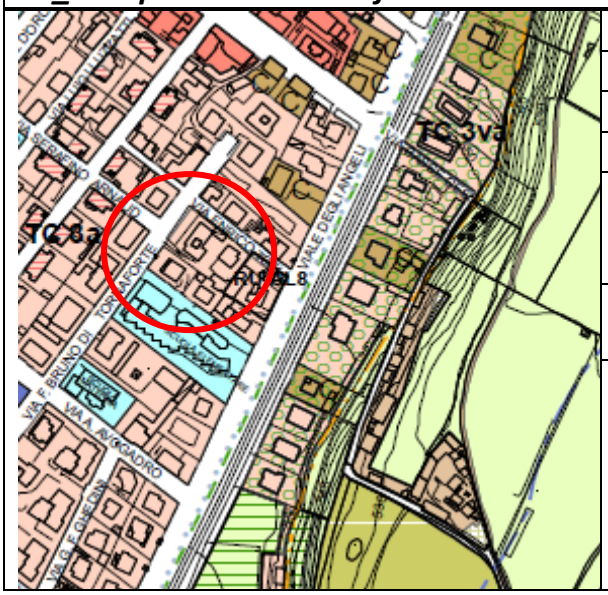
ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



2_Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata)

MODIFICA: N° 19 (Rif. Richiesta N° 99)

2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata



Territorio: Altipiano

Zona: Via Toti/Via Tornaforte

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC3a

Estremi catastali: Fg. 91

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti urbani con unità insediative isolate– TC3a"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Verde privato pertinenziale - VPP"

Incremento/Decremento C.I.R.T.:
INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Nessun vincolo	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

L'area interessata dalla modifica è sita all'intersezione fra la via Enrico Toti e la via Tornaforte, è censita al Foglio 91 quale demanio strade- ed è classificata dal P.R.G. vigente quale "Tessuto urbano con unità insediative isolate – TC3a".

Il Settore Patrimonio al dovendo procedere con l'alienazione di detta area, di fatto un incolto, ha richiesto di modificarne la destinazione in verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria.

Pertanto al fine dell'eliminazione di una fonte di degrado per la zona residenziale, della razionalizzazione delle proprietà comunali si ritiene di modificare la destinazione dell'area in "Verde privato pertinenziale – VPP" privo di capacità edificatoria.

La modifica pertanto non incrementa la capacità insediativa residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.30 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC3a	St: 264 mq	

P.R.G. in variante	VPP	St: 264 mq	
Differenza:		St: - 264	S.U.L.: **INVARIATA**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

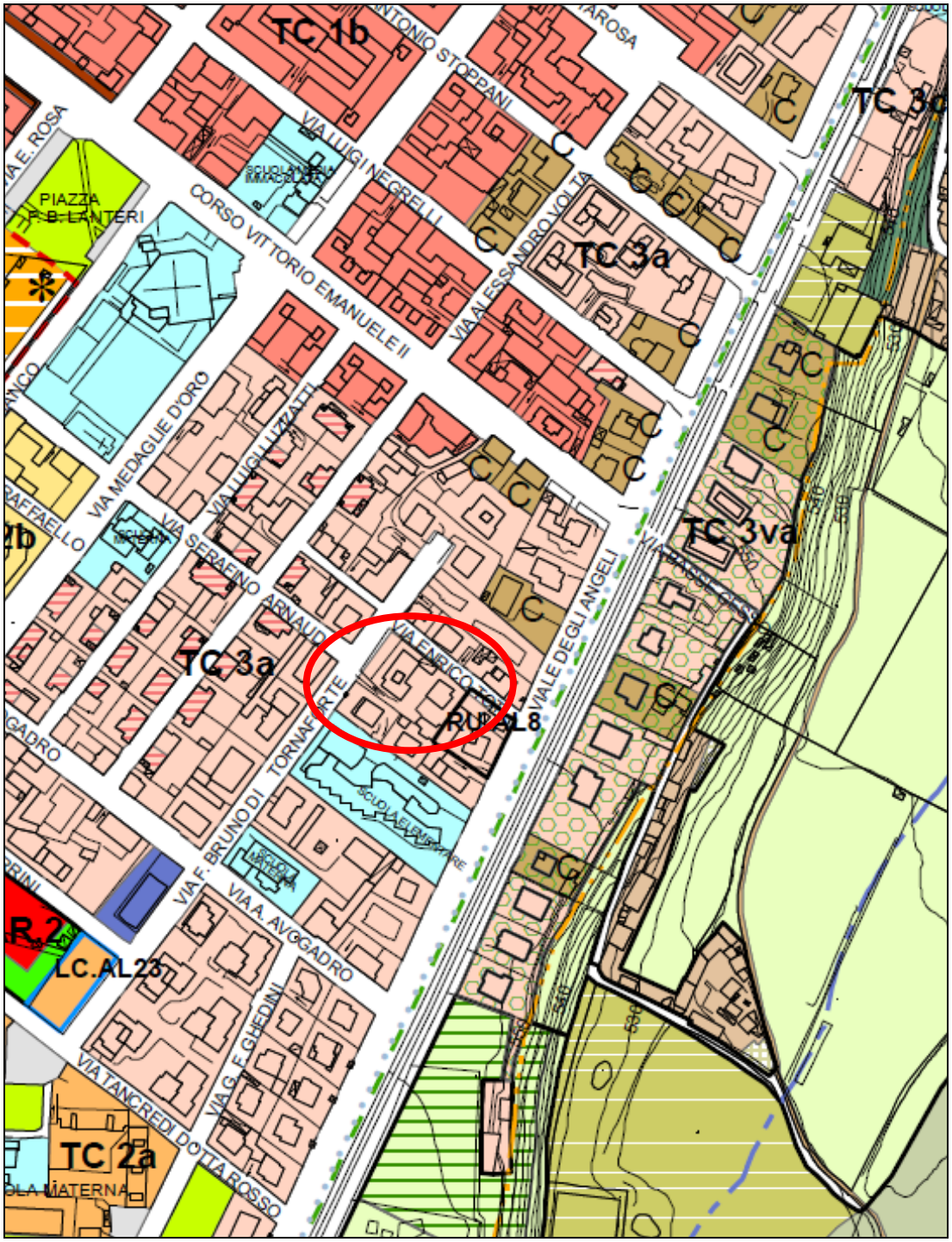


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

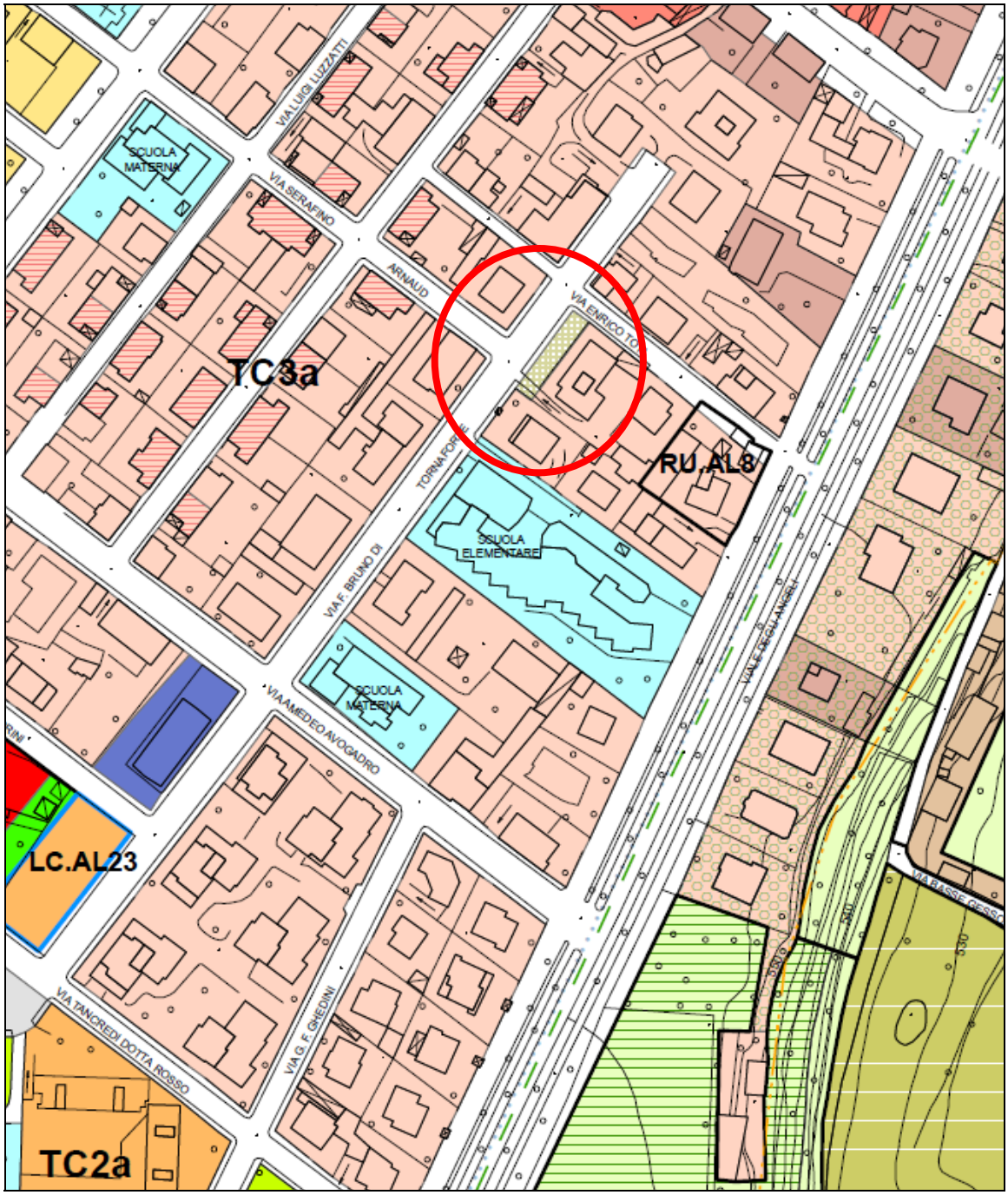
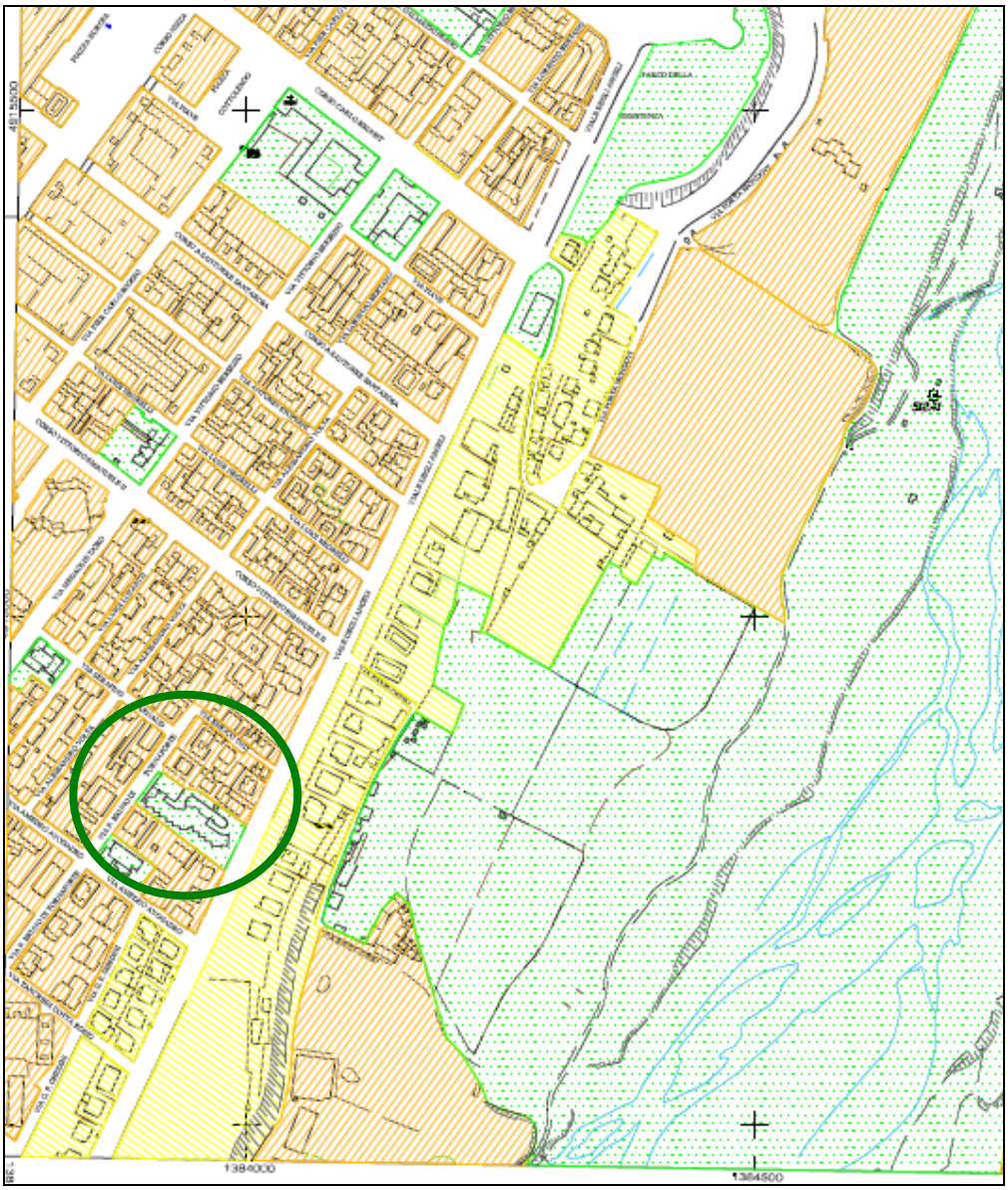


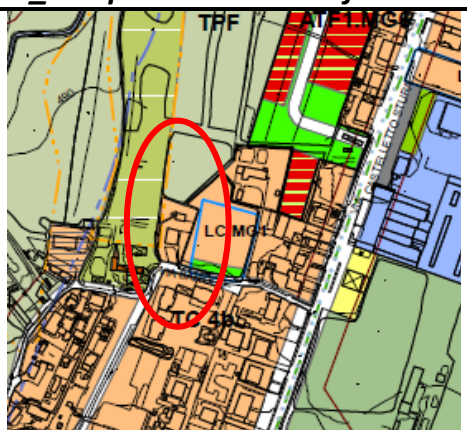
Tavola P5.30

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 20 (Rif. Richiesta N° 36)

2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata



Territorio: Oltregesso

Zona: Via Barolo

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b

Estremi catastali: Fg.105 m.li 101

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Verdeprivato pertinenziale – VPP"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**SI**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**SI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**SI**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I-II-III**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**SI**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Barolo, è censita al Catasto Terreni al Fg. 105 m.li 101, e ricade in parte in *"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"* ed in parte in *"Territorio a parco fluviale".*
E' stata segnalato all'amministrazione che parte del terreno ricade impropriamente nel tessuto residenziale TC4b, in quanto di fatto è una strada privata.
Valutata la posizione e la destinazione a strada privata si ritiene di rettificare il perimetro del *"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"* e di inserire l'area stralciata in oggetto in "V*erde privato pertinenziale – VPP".*

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.21 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC4b	Sf: mq 1027	
P.R.G. in variante	TC4b	Sf: mq 1190	
Differenza:		St: mq **163**	S.U.L. : **invariata**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

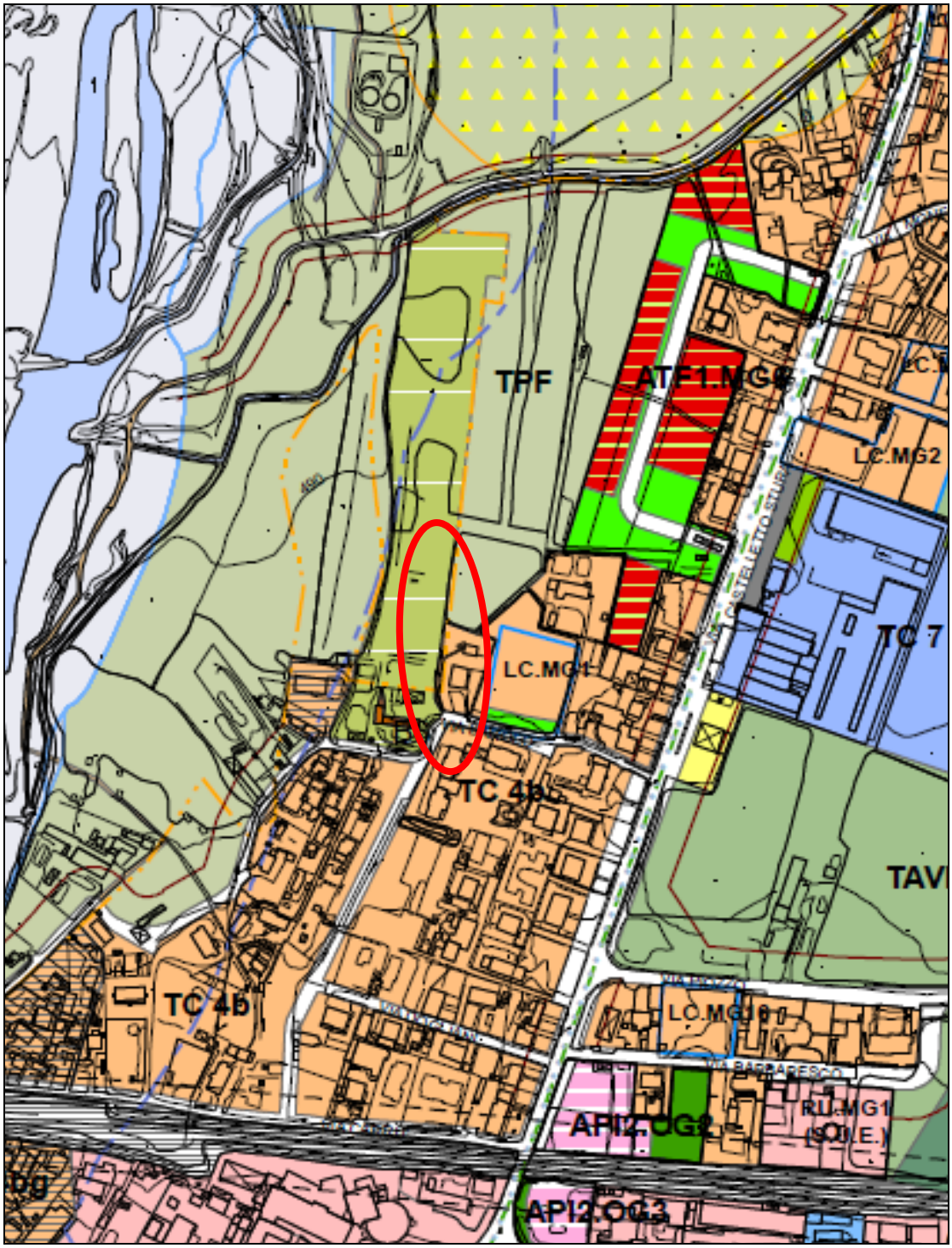


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

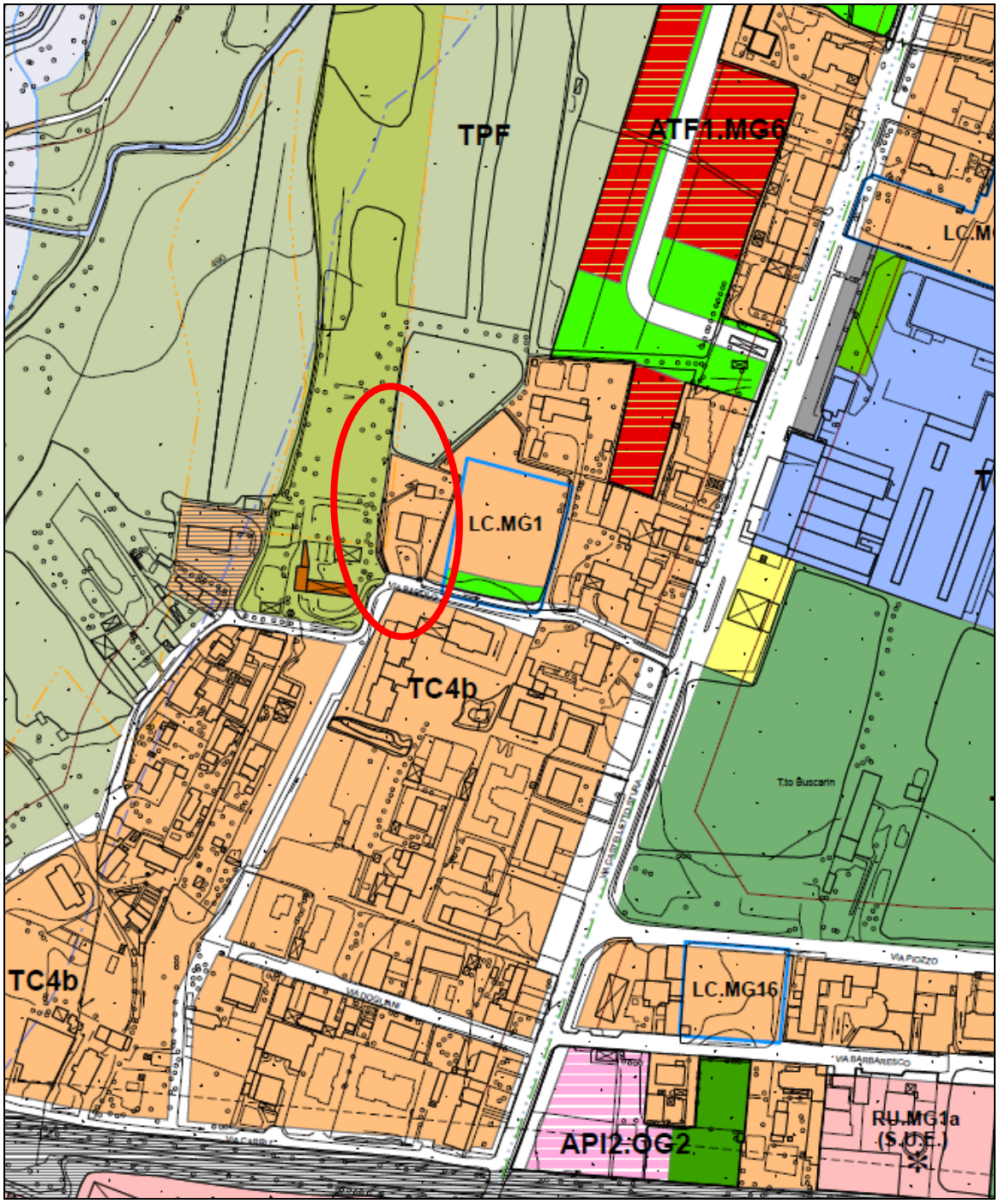
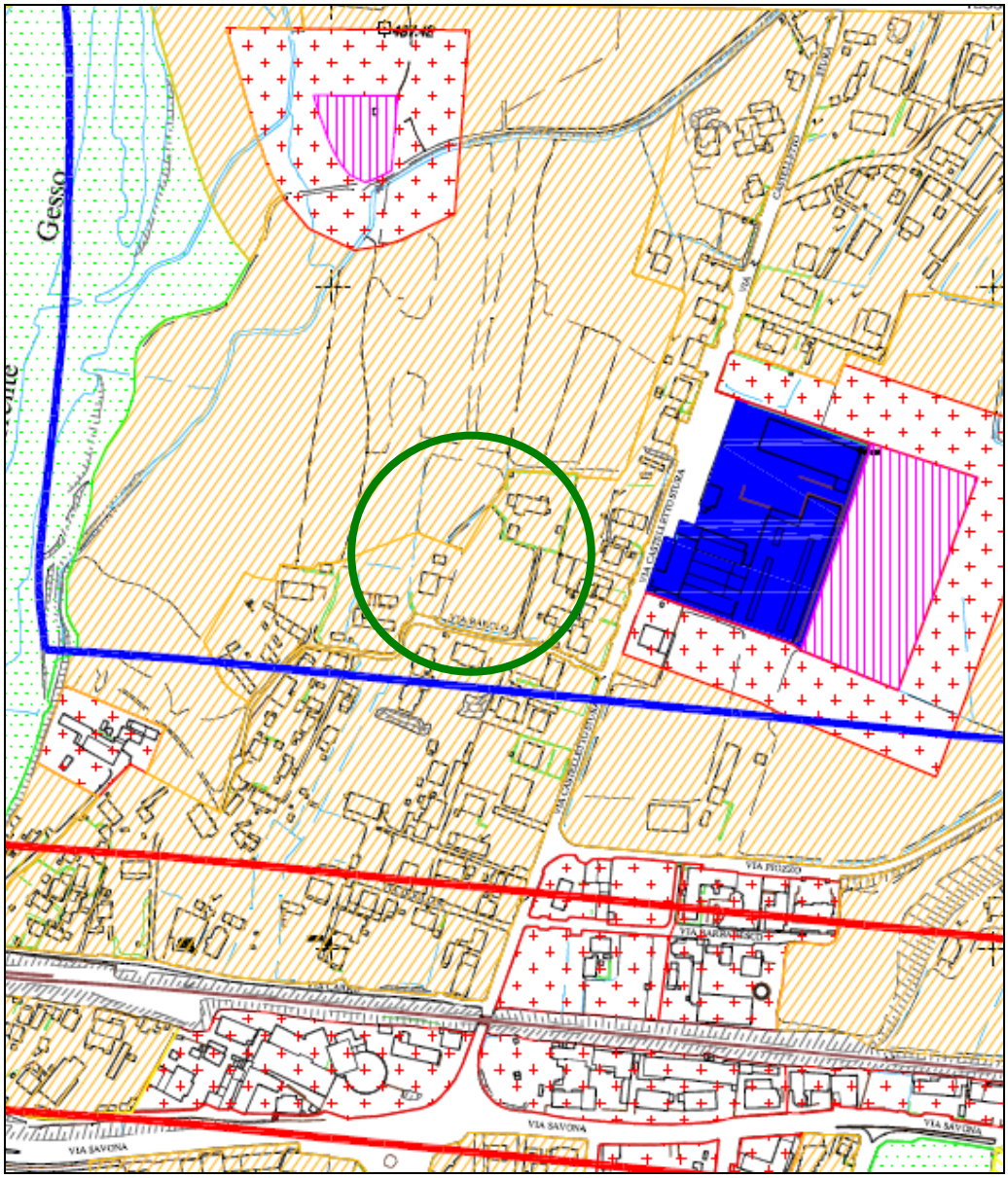


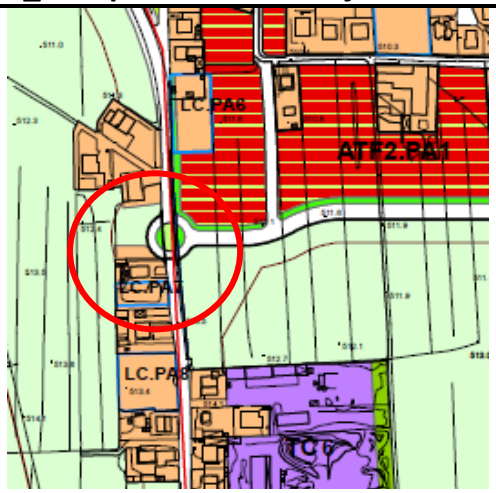
Tavola P5.21

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 21 (Rif. richiesta N° 21)

2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata



Territorio: Oltrestura

Zona: Via del Passatore

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b/TAP

Estremi catastali: Fg. 52 m.le 279

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e "Territorio agricolo periurbano – TAP".

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e "Territorio agricolo periurbano – TAP".

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Nessun vincolo	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

L'area interessata dalla modifica è sita nella frazione Passatore lungo la via del Passatore, è censita al Foglio 52 mappale 279 ed è classificata dal P.R.G. vigente quale "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni - TC4b" ed in parte in "Territorio agricolo periurbano – TAP".

La proprietà ha richiesto all'Amministrazione che, nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi, le parti di area ricadenti in TC4b vengano rimodulate in contiguità a parità di superficie.

La modifica non incrementa la capacità insediativa residenziale in quanto è previsa la sola redistribuzione dell'area esistente.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000 | P5.5 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC4b TAP	St: 1080 mq St: 1242 mq	

P.R.G. in variante	TC4b TAP	St: 1080 mq St: 1242 mq	
Differenza:		St: **INVARIATA**	S.U.L.: **INVARIATA**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

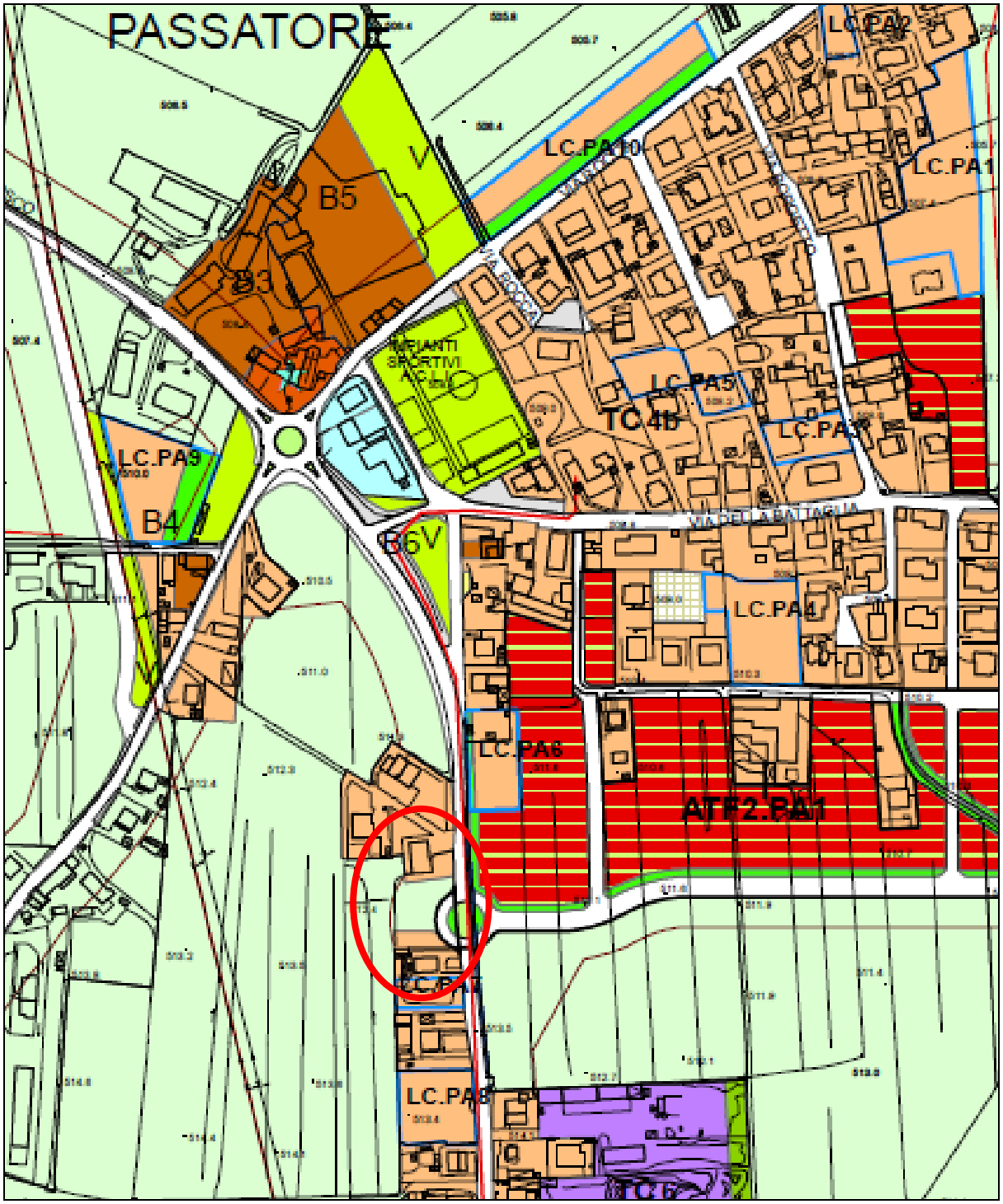


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

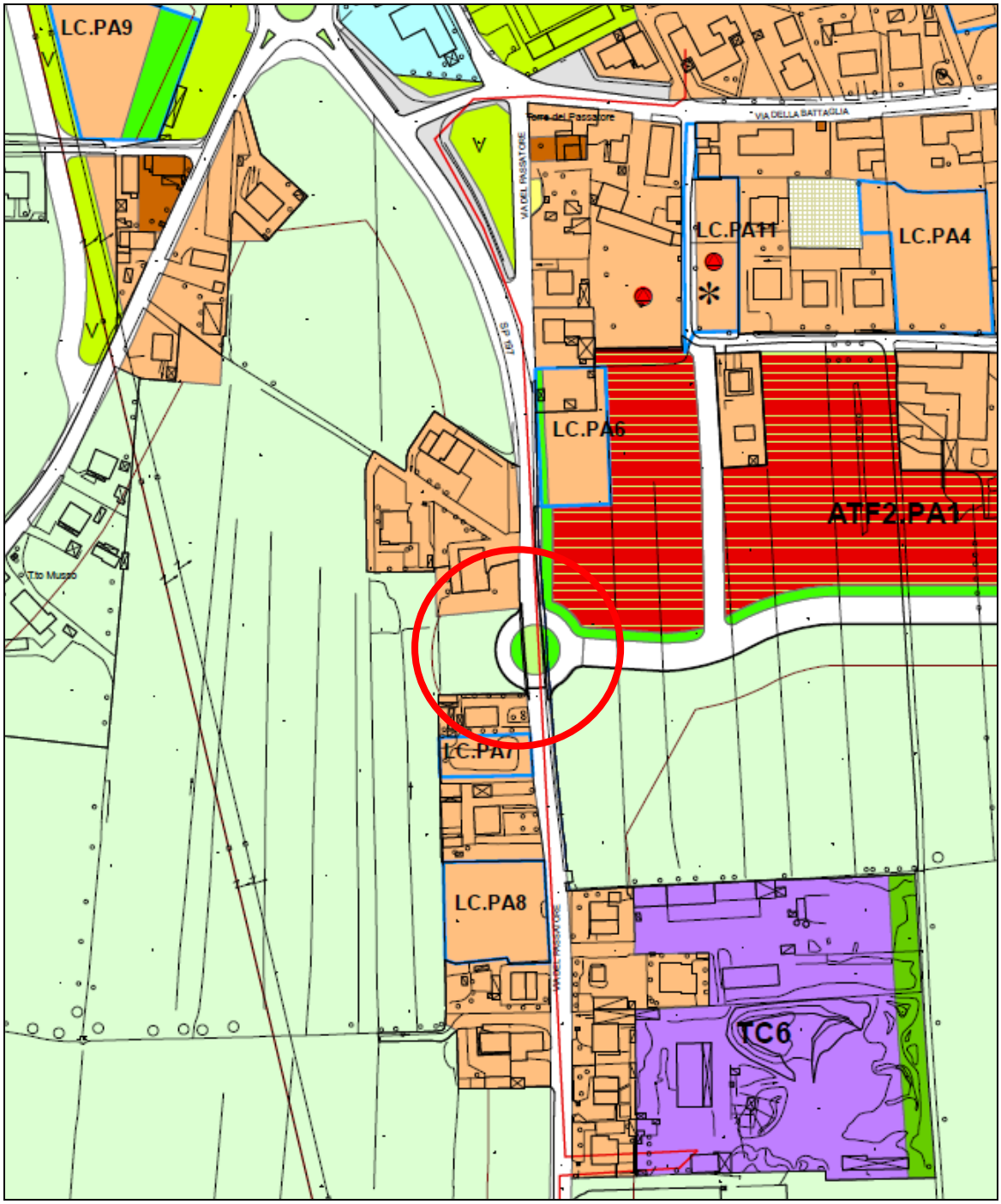
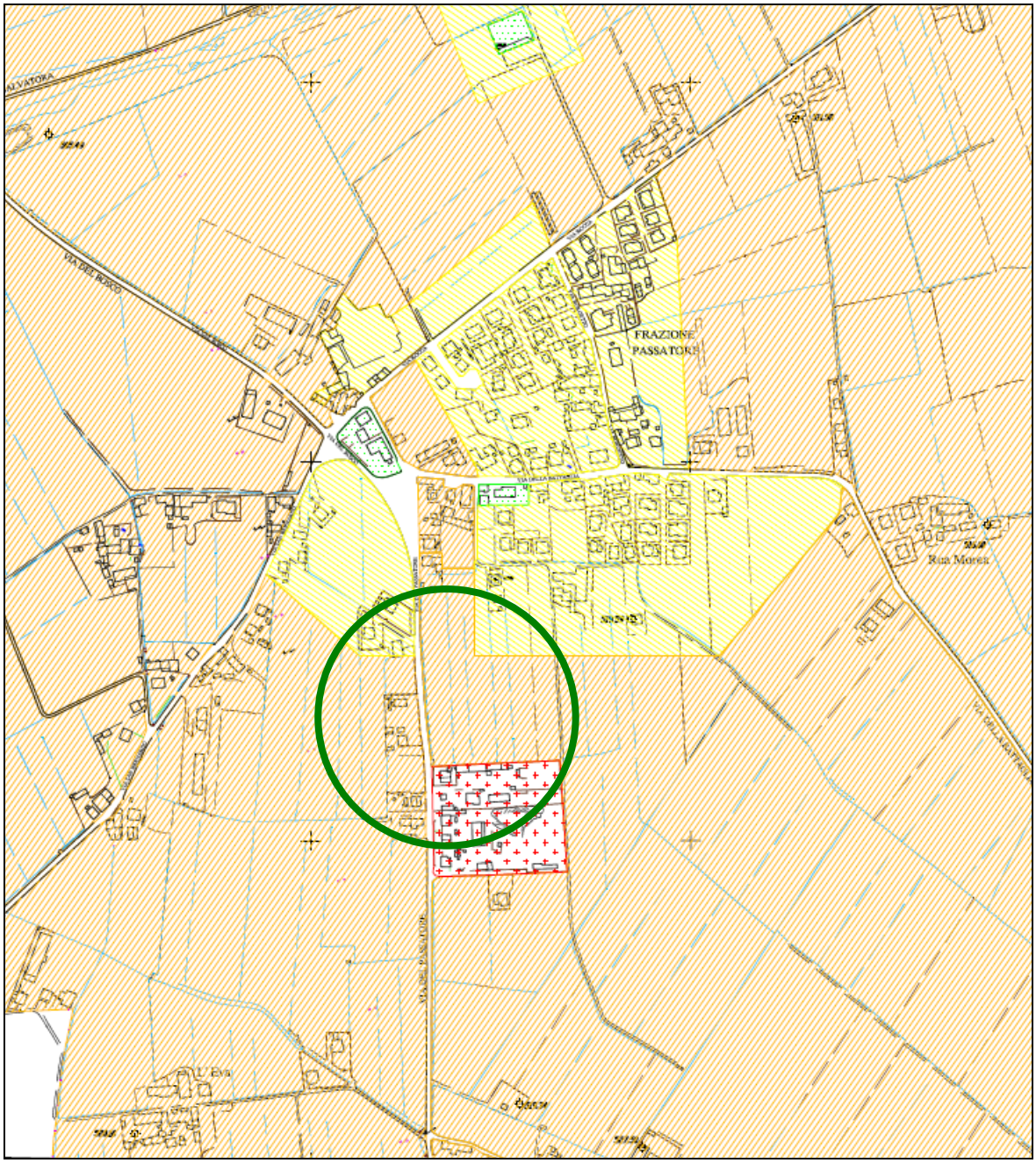


Tavola P5.5

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 22 (Rif. Richiesta N° 31)

2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata



Territorio: Oltrestura

Zona: Via Passatore

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b – Sedime stradale

Estremi catastali: Fg.68 m.li 246

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e sedime stradale

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e sedime stradale

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Passatore, è censita al Catasto Terreni al Fg. 68 m.li 246, e ricade in parte in *"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"* ed in parte in S*edime stradale.*
E' stata segnalato all'amministrazione che a seguito della realizzazione di opere stradali lungo la via del Passatore sono stata occupata la superficie di proprietà privata esistente all'esterno della recinzione esistente. Pertanto viene richiesto di poter rettificare la perimetrazione del "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b", al fine di correttamente riconoscere quanto già ricadente nel sedime stradale ed inserire la restante superficie esistente all'interno della recinzione nel tessuto stesso.
Sentito il Settore Lavori Pubblici si ritiene di riperimetrare il tessuto TC4b circostante lungo le recinzioni esistenti.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.10-P5.14 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC4b	Sf: mq 1027	
P.R.G. in variante	TC4b	Sf: mq 1190	
Differenza:		St: mq **163**	S.U.L. : **invariata**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta un incremento della superficie fondiaria, ma non della capacità edificatoria, in quanto ai sensi dell'art.38.08 delle N.d.A. nei lotti di completamento, nel consolidato e negli ambiti di ristrutturazione urbanistica le aree interessate da nuovi tracciati viari concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

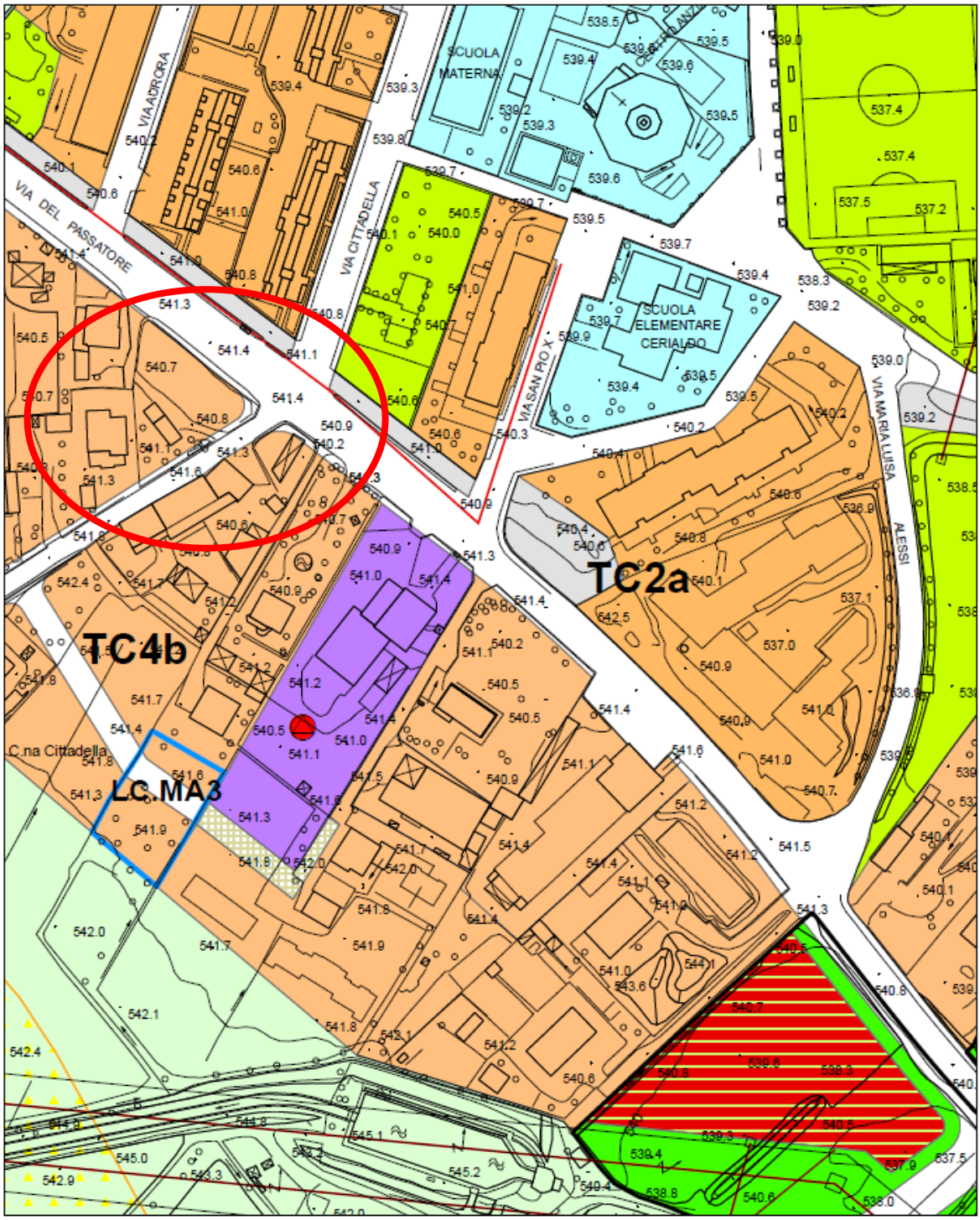


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

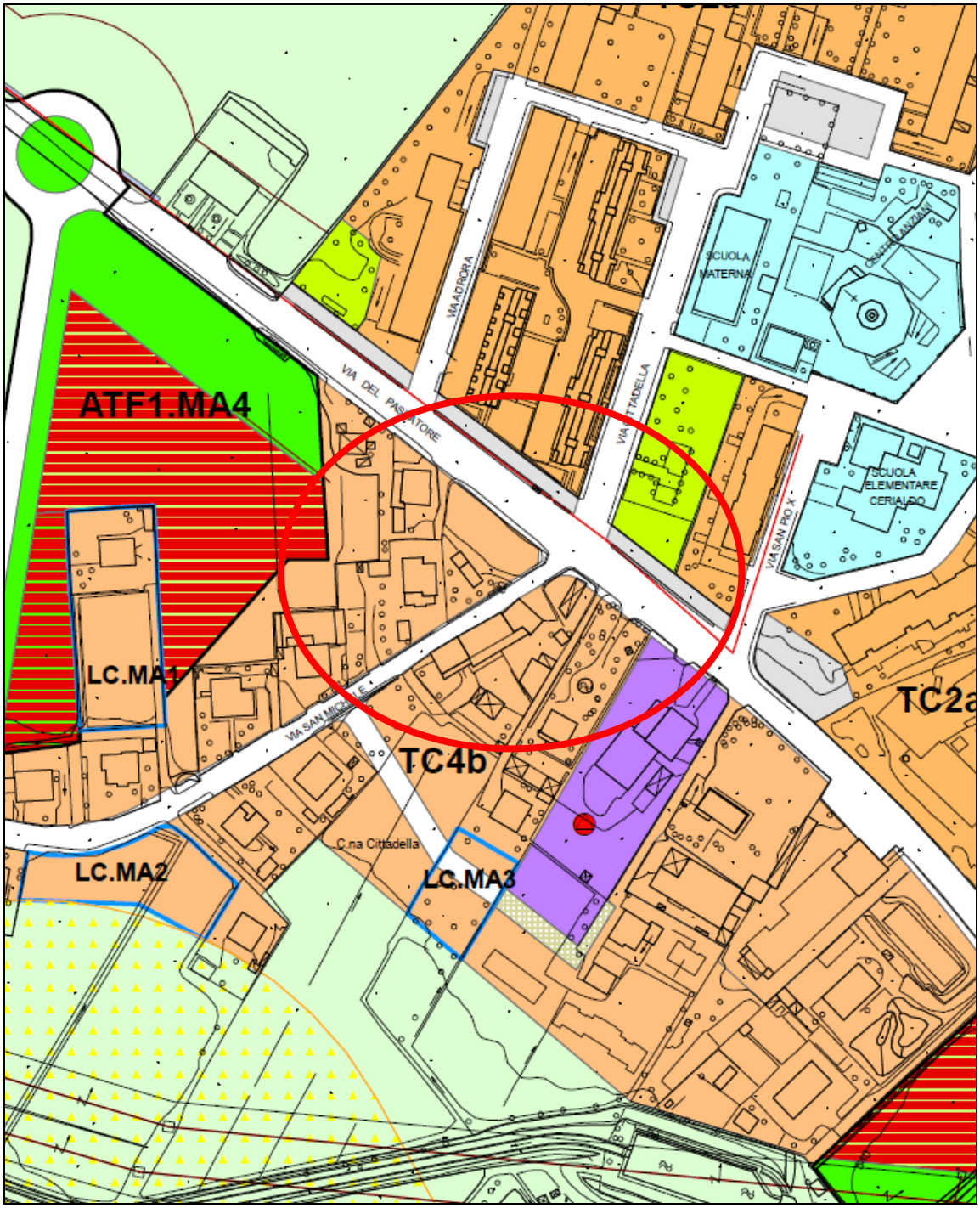
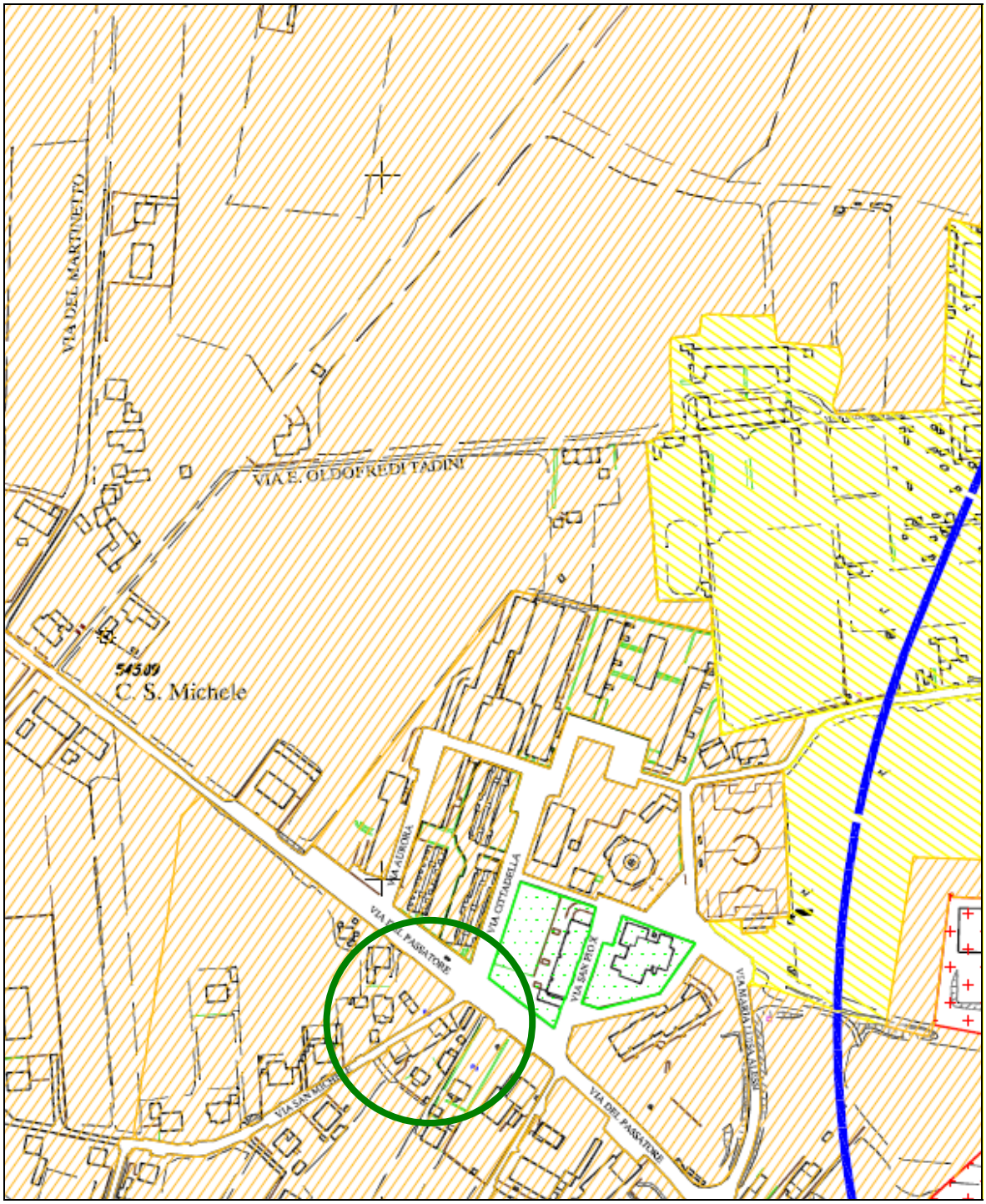


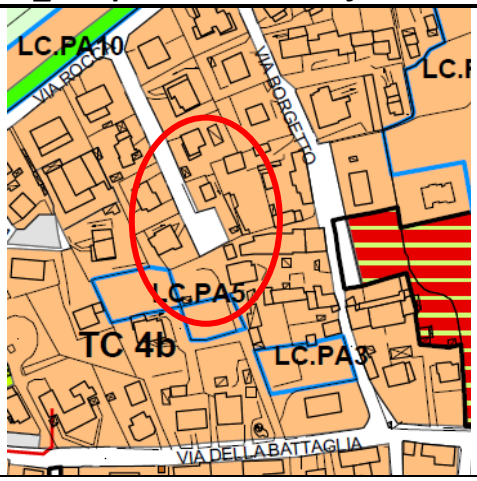
Tavola P5.14

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 23 (Rif. Richiesta N° 74)

2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Passatore Via Rocca

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b/viabilità

Estremi catastali: Fg.50 m.li 573-574

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e viabilità

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e viabilità

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Rocca nella Fraz. Passatore, è censita al Catasto Terreni al Fg. 50 m.li 573-574, e ricade in parte in *"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"* ed in parte in viabilità prevista.
E' stata richiesto all'amministrazione di modificare a parità di superficie il perimetro del tessuto TC4b e della viabilità prevista.
Valutata la richiesta con il Settore Lavori pubblici si ritiene di rettificare il perimetro del *"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b", modificando la dismissione prevista per la realizzazione del tratto finale di via Rocca a parità di superficie.*

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000 | P5.5 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC4b viabilità	Sf: mq 75 mq 75	

P.R.G. in variante	TC4b viabilità	Sf: mq 75 Mq 75	
Differenza:		St: mq **invariata**	S.U.L. : **invariata**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

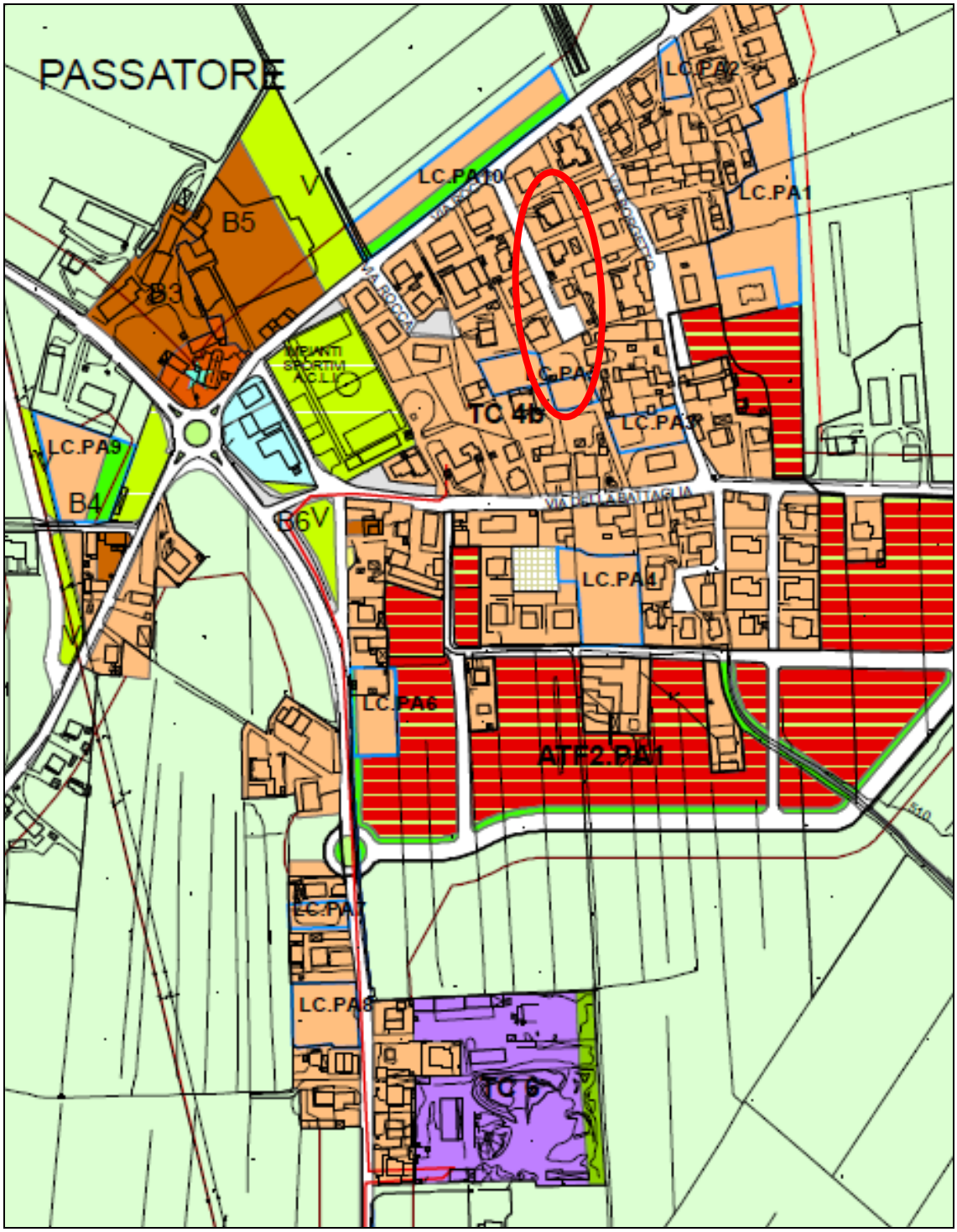


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

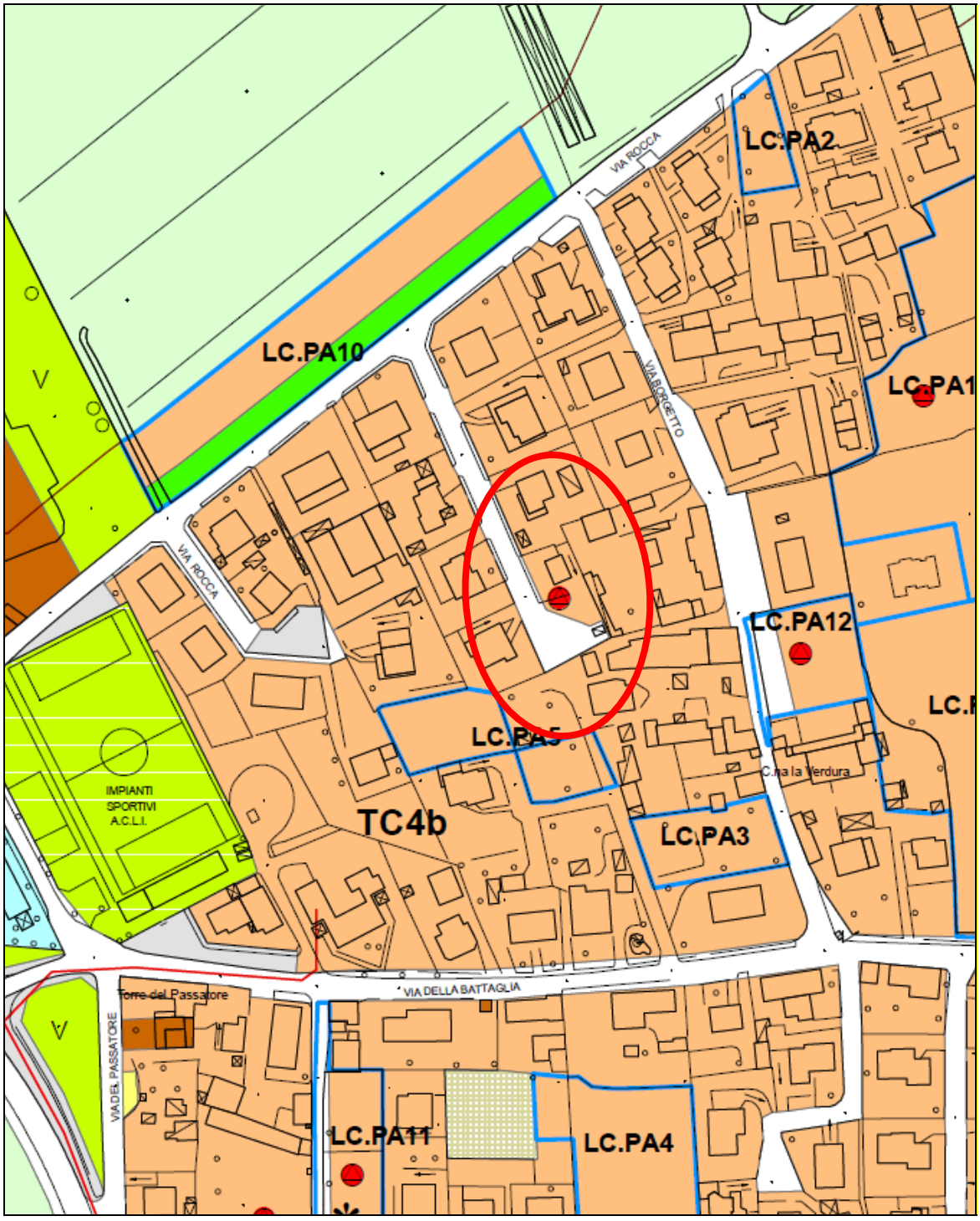
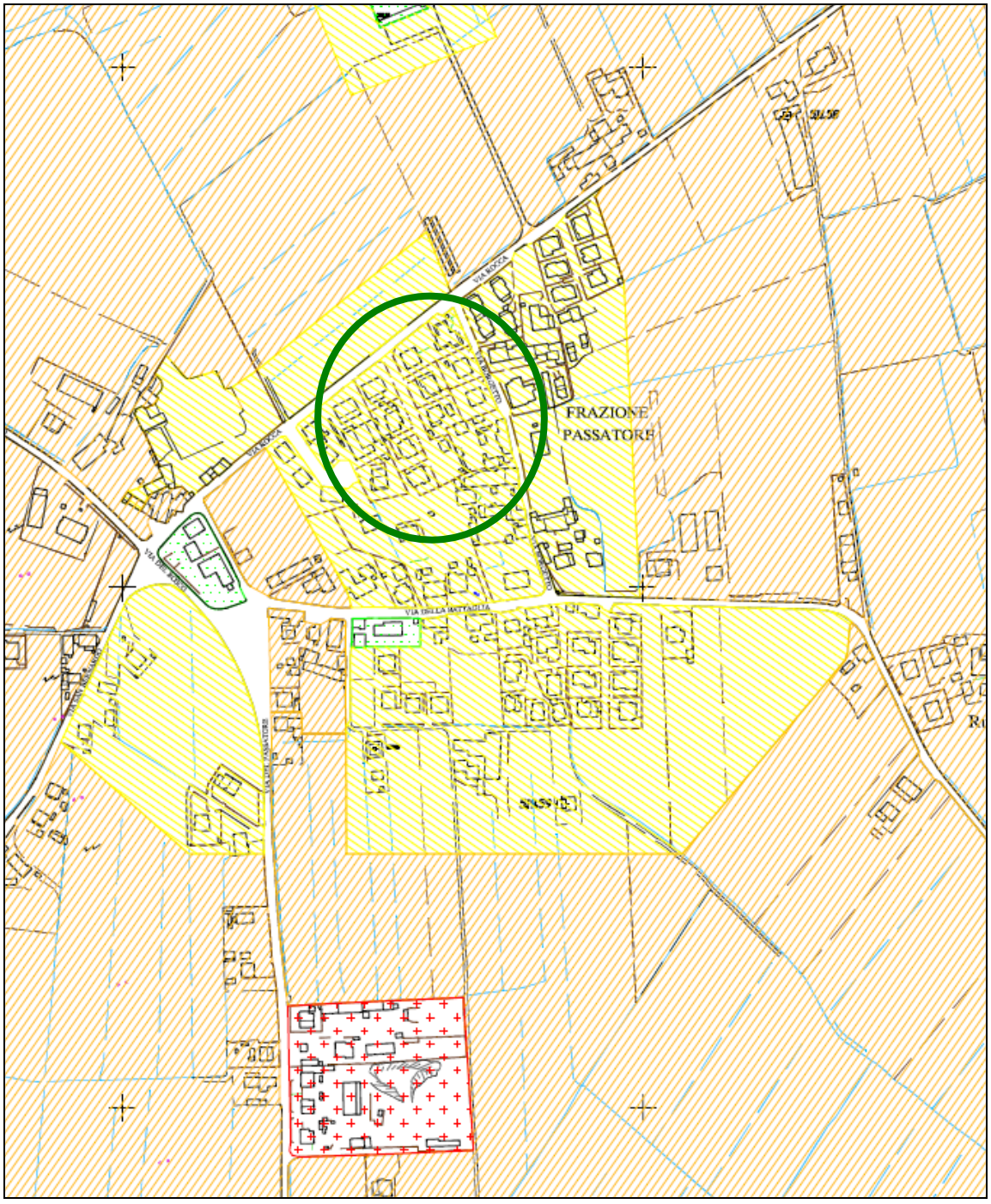


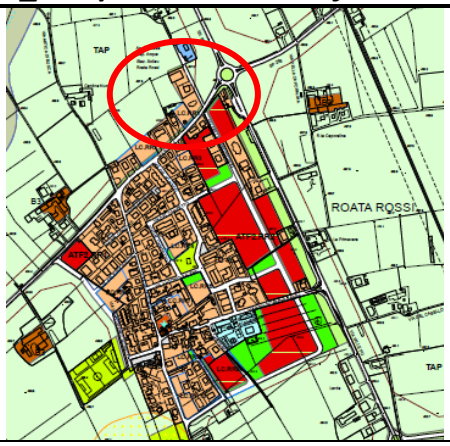
Tavola P5.5

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 24 (Rif. Richiesta N° 71)

2a_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Roata Rossi

Tessuto/Ambito P.R.G.: TAP

Estremi catastali: Fg.48 m.li 151-181-183-184

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Territorio agricolo periurbano – TAP"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita nella Fraz. Roati Rossi, è censita al Catasto Terreni al Fg.48 m.li 151-181-183-184, e ricade in *"Territorio agricolo periurbano – TAP".*
E' stato richiesto all'amministrazione di ampliare il perimetro del tessuto consolidato TC4b al fine di ricomprendere i suddetti terreni e consentire di ampliare l'area a servizio di una attività esistente.
Valutata la richiesta si ritiene di rettificare il *"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b".*

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000 | P5.3 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TAP	Sf: mq 3771	
P.R.G. in variante	TC4b	Sf: mq 3771	
Differenza:		St: mq **invariata**	S.U.L. : **invariata**

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con l'osservazione n.13 viene fatto rilevare che con l'ampliamento della perimetrazione vengono stravolti i criteri urbanistici con i quali le aree artigianali dovrebbero insistere su

aree propriamente destinate dal P.R.G. e che si viene ad aumentare il valore di un'area agricola non rispettando criteri seguiti in ambito di commissione urbanistica.

Si fa presente che il P.R.G. vigente nel "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4" all'art.42.07 riconosce le attività produttive esistenti, consentendo ampliamenti fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 "Tessuti per attività polifunzionali". Inoltre la modifica comporta l'incremento di valore dell'area e pertanto la corresponsione del contributo straordinario.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

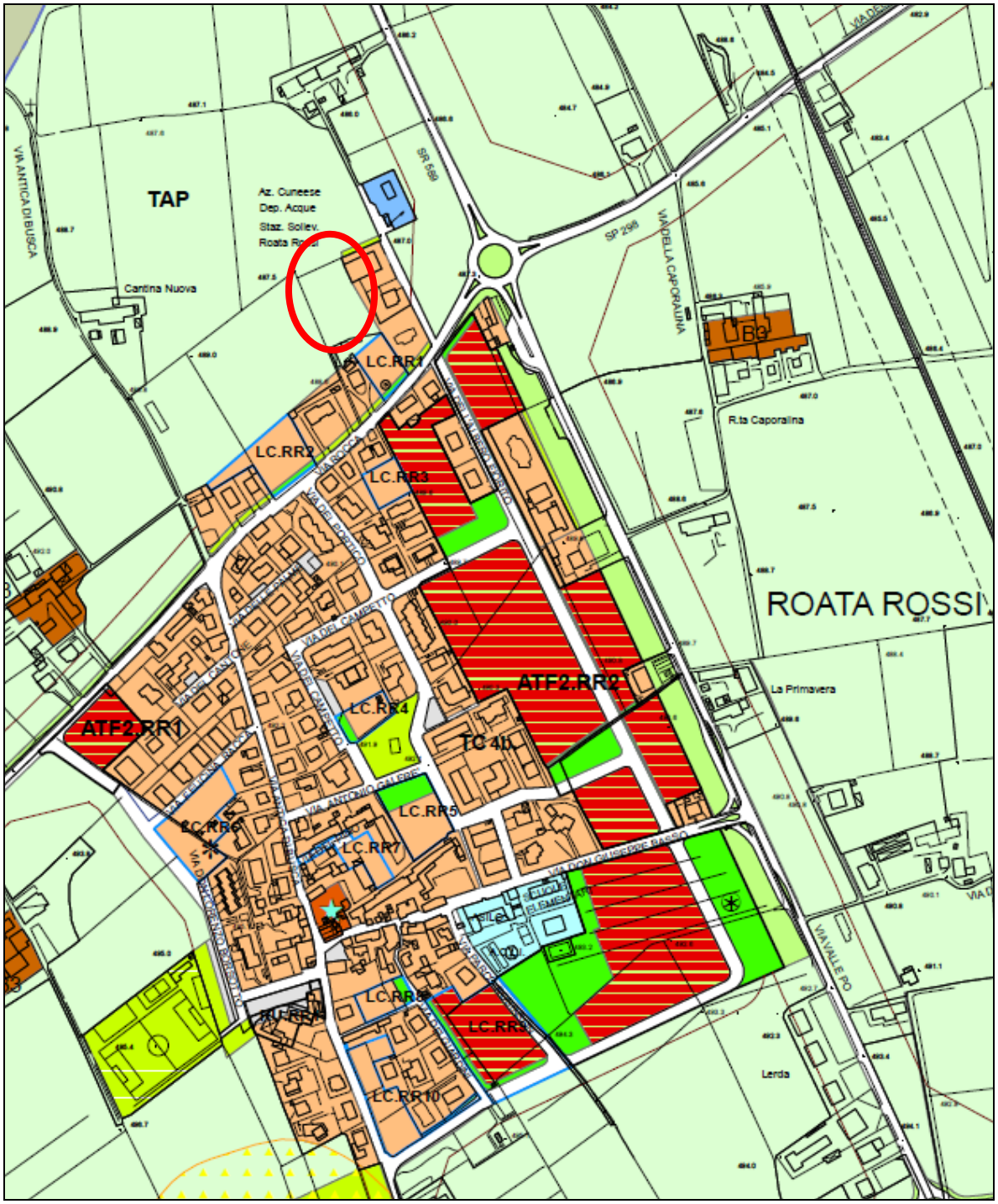


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

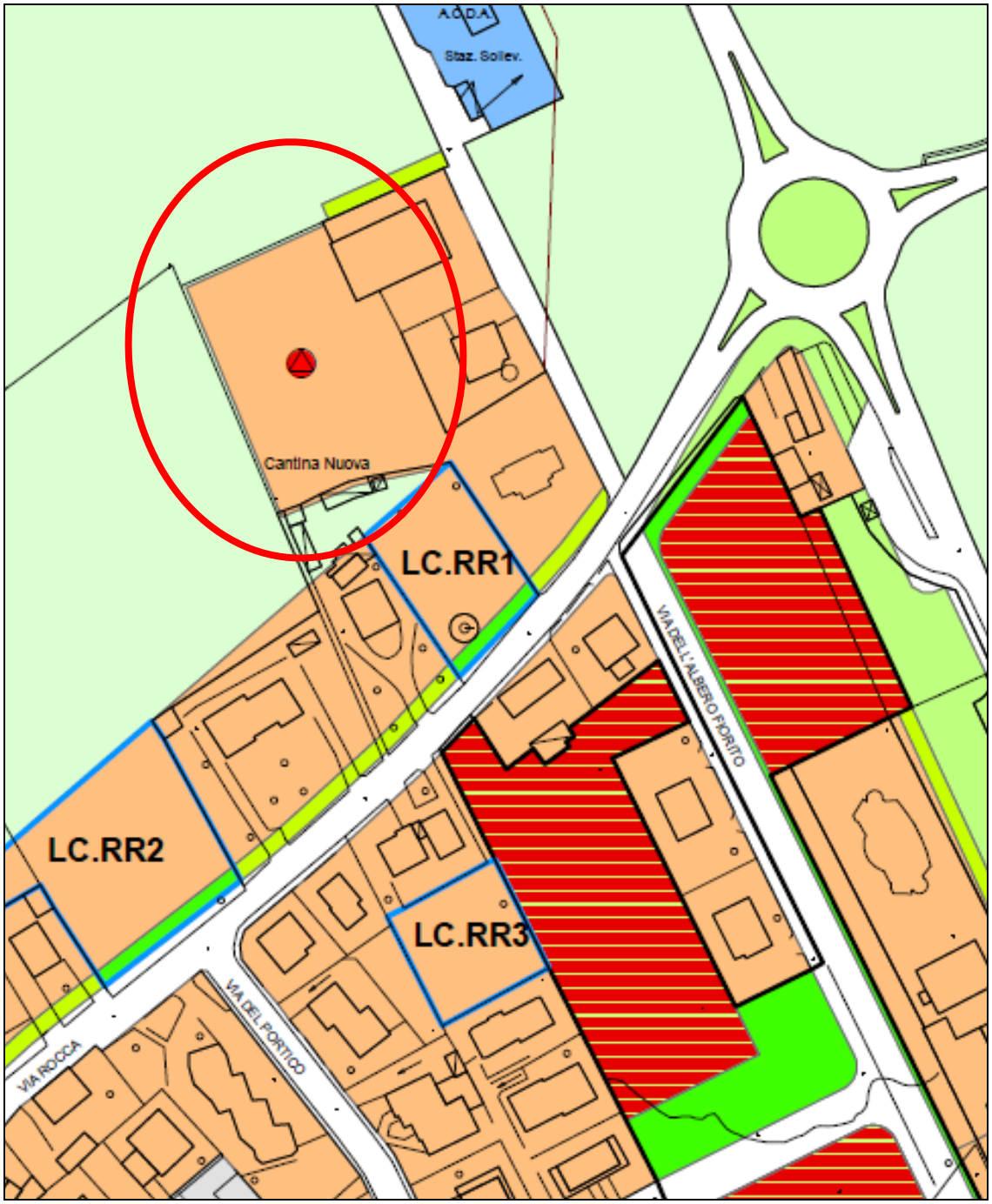
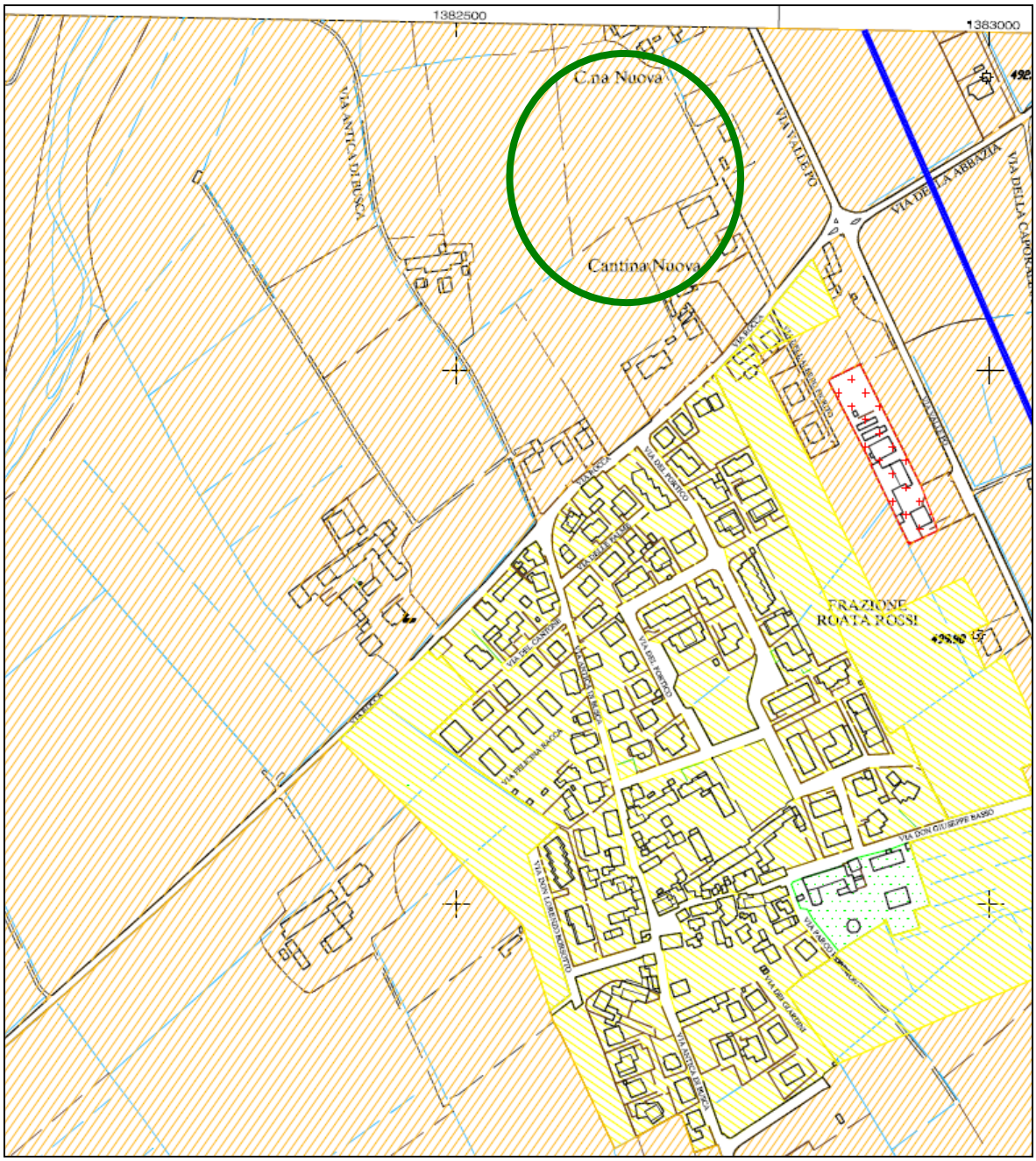


Tavola P5.3

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



3_Recepimento di modifiche al tessuto storico

MODIFICA: N° 25 (Rif. Richiesta n. 53) ***3a_recepimento di modifiche al tessuto storico***	
	**Territorio:** Altipiano
	Zona: via Massimo d'Azeglio/via Luigi Gallo
	Tessuto/Ambito P.R.G.: Altre attrezzature di interesse generale
	Estremi catastali: Fg.90 m.le 160
	Destinazione P.R.G. Vigente: *"Altre attrezzature di interesse generale – Attrezzature tecnologiche"*
	Destinazione P.R.G. Variante: *"Ambito di valorizzazione della Città Storica – VCS.11"*
	Incremento/Decremento C.I.R.T.: INCREMENTO *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**SI**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto che l'edificio attualmente occupato dalle strutture tecniche della Soc. Telecom venga riclassificato in tessuti di espansione ottocentesca TS4 tipologia A6 "Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" con interventi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia RE3 in modo che nel caso di dismissione da parte della Soc. Telecom possa essere riconvertito con tale intervento a destinazione residenziale.

L'edificio *è* parte di isolato del periodo eclettico posto tra le vie Massimo d'Azeglio e via Luigi Gallo e ricade in area per altre attrezzature d'interesse generale quale struttura tecnologica ed è inserito nelle attrezzature di servizio del periodo eclettico B12. Pertanto è una componente della Città Storica del P.R.G., individuato e perimetrato ai sensi art.24 della L.R. 56/77 "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici". Considerato che l'edificio dall'epoca della costruzione è stato oggetto di interventi anche importanti che ne hanno snaturato la struttura stessa adattandola agli impianti in essa contenuti. Si ritiene sia necessario, in caso di riconversione alla destinazione residenziale, un intervento che va oltre a quanto ammesso dal PRG vigente. Pertanto anziché un intervento di ristrutturazione edilizia RE3 come richiesto l'isolato viene perimetrato ad ambito di "Valorizzazione della Città Storica – VCS11" quale ambito di "Valorizzazione della Città Storica" da assoggettare a piano di recupero includendo il

cambio della destinazione d'uso nei limiti del volume esistente per una S.U.L. complessiva di mq. 3.470.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Altre attrezzature di interesse generale	Sf: mq 1612	

P.R.G. in variante	VCS11	Sf: mq 1612	S.U.L.: 3.470 mq
Differenza:		Sf: mq **invariata**	S.U.L. : **+ 3.470 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verifica	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

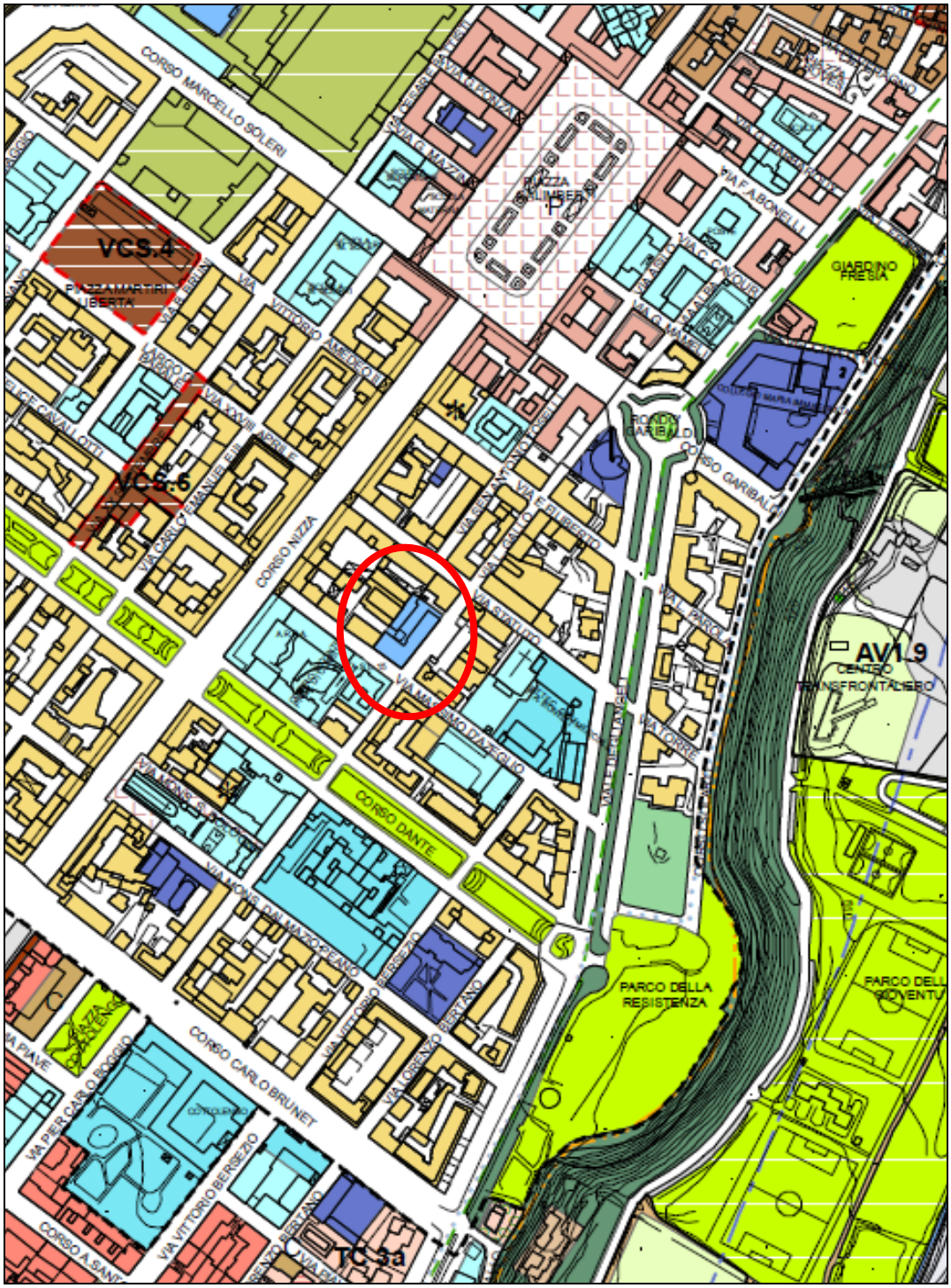


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

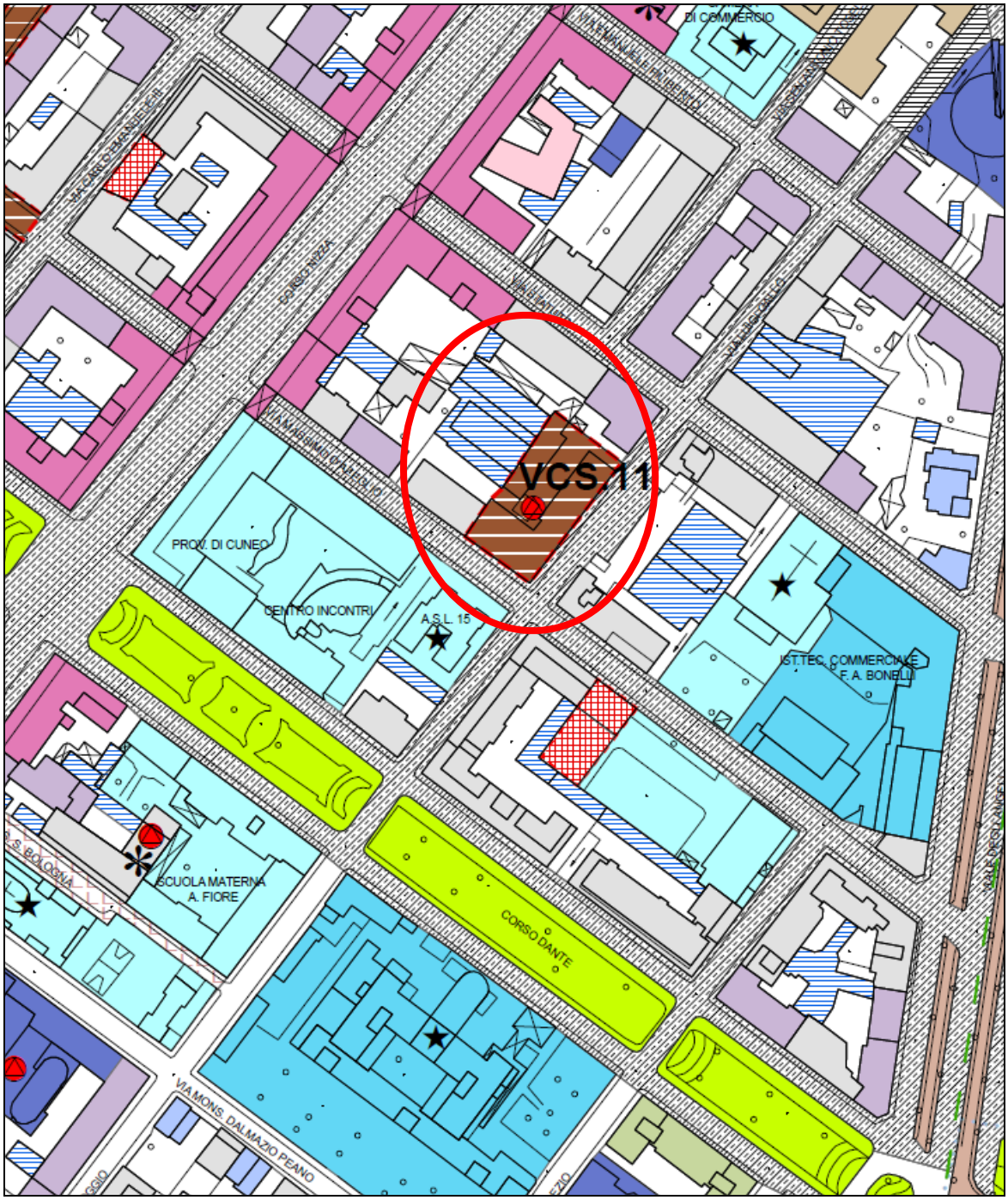
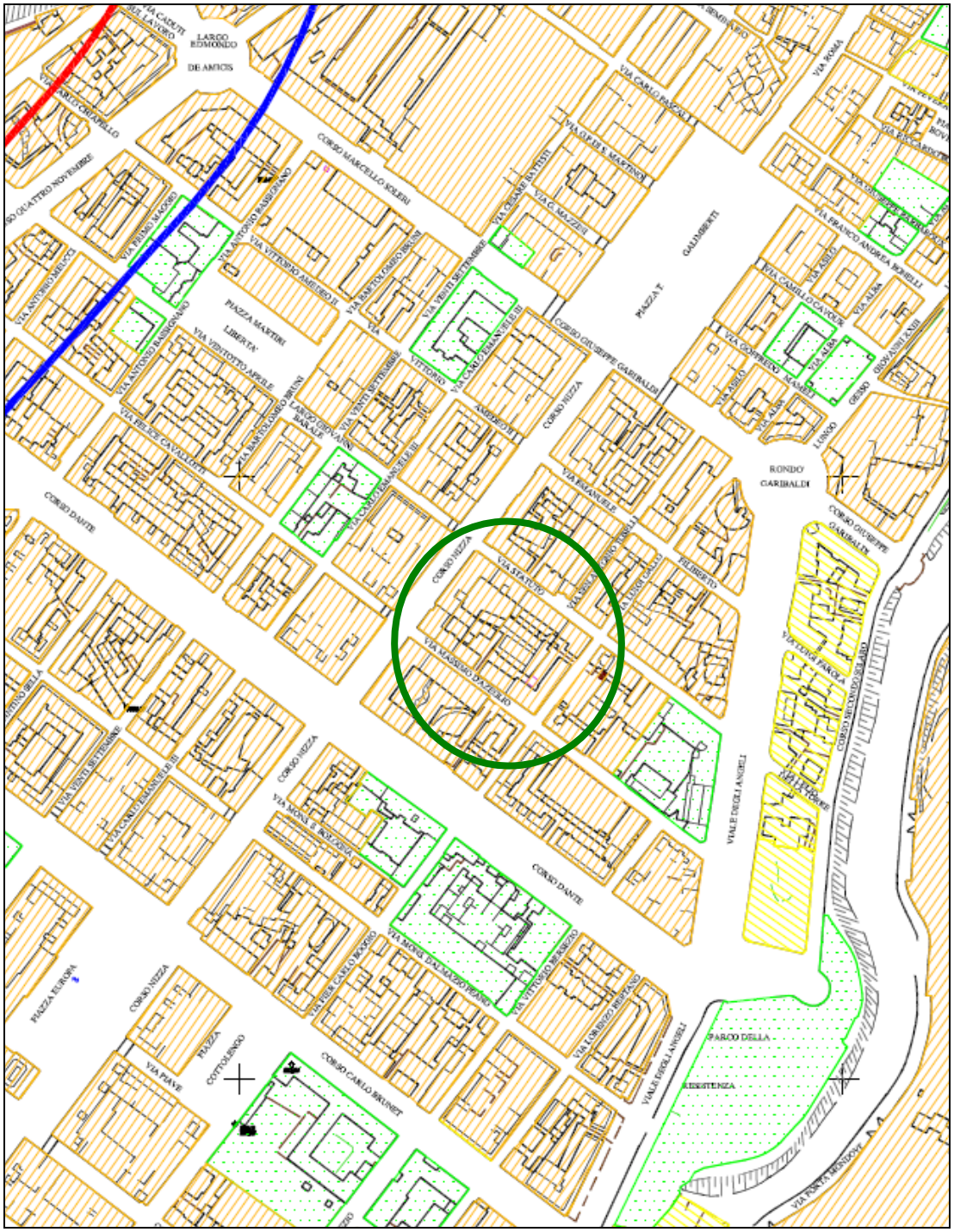


Tavola P5.24

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



ESTRATTO N.d.A. VIGENTE

Art.36 Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

36.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'Elaborato G2, Guida per gli interventi nella città della trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi Strumento Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:
il Pizzo di Cuneo - VCS1
isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
isolato dell'ex Foro Boario – VCS3
Piazza Martiri della Libertà – VCS4
attestamento occidentale del Corso Dante – VCS5
ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6
ex cinema Fiamma – VCS7
ex Albergo Cavallo Nero - Fabbricati Via Caraglio, Via Amedeo Rossi - VCS8
ex Policlinico Cuneese – VCS9
ex Frigo Militare – VCS10

Ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per alcuni ambiti sono stati applicati valori superiori a quelli ammessi dalla lettera c) dello stesso articolo in quanto gli interventi non determinano costi insediativi particolari a fronte di un miglioramento ambientale ed alla cessione di aree, i cui i contenuti urbanistici-ambientali sono riportati nella Guida G2.

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria. Qualora gli interventi previsti dai SUE vengano attuati,
i fabbricati realizzati potranno essere soggetti a manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e restauro e risanamento conservativo (RC).

……. omissis ……

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATO

Art.36 Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

36.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'Elaborato G2, Guida per gli interventi nella città della trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi Strumento Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:
il Pizzo di Cuneo - VCS1
isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
isolato dell'ex Foro Boario – VCS3
Piazza Martiri della Libertà – VCS4
attestamento occidentale del Corso Dante – VCS5
ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6
ex cinema Fiamma – VCS7
ex Albergo Cavallo Nero - Fabbricati Via Caraglio, Via Amedeo Rossi - VCS8

ex Policlinico Cuneese – VCS9
ex Frigo Militare – VCS10
Struttura TELECOM – VCS11

Ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per alcuni ambiti sono stati applicati valori superiori a quelli ammessi dalla lettera c) dello stesso articolo in quanto gli interventi non determinano costi insediativi particolari a fronte di un miglioramento ambientale ed alla cessione di aree, i cui i contenuti urbanistici-ambientali sono riportati nella Guida G2.

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria. Qualora gli interventi previsti dai SUE vengano attuati,
i fabbricati realizzati potranno essere soggetti a manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e restauro e risanamento conservativo (RC).

……. omissis ……

36.12 Struttura TELECOM – VCS11

Il fabbricato attualmente utilizzato quale struttura per attrezzature telefoniche, tra le vie Massimo d'Azeglio e via Luigi Gallo edificato in parte nel periodo del primo novecento ed in parte negli anni "60. Negli anni la struttura è stata oggetto di interventi atti a contenere le strutture telefoniche.

Sino alla dismissione delle strutture telefoniche valgono per l'edificio in oggetto le norme previste dall'art. 59.04.

Grandezze urbanistico - ecologiche
- St/Sf = mq. 1612
- Uf = S.U.L. max 3470 mq
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A ≥ 10 alberi/ha; Ar ≥ 20 arbusti/ha
- numero massimo di piani = da definirsi in sede di Piano di Recupero

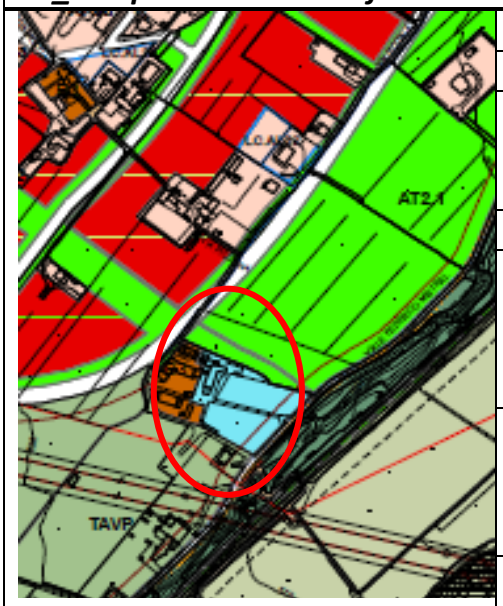
Mix funzionale
- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

Riferimenti progettuali
Edificio residenziale - terziario prospiciente le Vie Massimo d'Azeglio e Luigi Gallo con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno.
Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.
Le previsioni urbanistiche dell'area sono finalizzate, attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, ad un riutilizzo del volume dell'immobile nel solo caso di dismissione dell'utilizzo per strutture telefoniche.
Nell'eventuale ricostruzione dell'edificio non potranno essere superati i limiti di gronda e di colmo attuali e dovrà avvenire nel rispetto dei disposti del Codice Civile e del D.M. n.1444/1968.
L'attuazione dell'intervento è altresì subordinato alla realizzazione "extra-oneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera. In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 430 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304

del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

MODIFICA: N° 26 (Rif. Richiesta n. 32)

3a_recepimento di modifiche al tessuto storico



Territorio: Altipiano

Zona: via Bodina

Tessuto/Ambito P.R.G.: Verde, servizi e attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R.56/77)

Estremi catastali: Fg.77 m.le 51-396-398-397

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Verde, servizi e attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R.56/77) – Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Complessi speciali isolati" e "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani – AT2.1"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INCREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I E II**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto, al fine di consentire una migliore valorizzazione economica dei beni di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Santa Croce e Carle sita in San Rocco Castagnaretta via Bodina, di modificarne la destinazione da "Area per attrezzature e servizi esistenti" a "Complessi speciali isolati" per quanto riguarda il complesso edilizio ex padronale di Villa Bocca e da "Area per attrezzature e servizi esistenti" ad "Ambito di trasformazione urbanistica ambientale – AT2.1" per la parte del mappale 397 del foglio 77.

Considerato che l'Azienda Ospedaliera Santa Croce e Carle aveva provveduto a verificare la fattibilità del riuso degli immobili ai fini sanitari ed il riscontro ha portato a numerose difficoltà tecniche e logistiche tali da rendere l'intervento non sostenibile.

Tenuto conto che di fatto la destinazione previgente al PRG degli immobili non è stata modificata si ritiene che l'inserimento in "Complessi speciali isolati" sia fattibile.

Viene inoltre rettificato il perimetro dell'ambito di trasformazione per insediamenti integrati urbani AT2.1 al fine di ricomprendere per intero il mappale 397.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.17 - scala 1:5.000 | P5.34 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Verde servizi e altre attrezzature art.22	Sf: 9.430 mq	

P.R.G. in variante	Complessi spec.isolati AT2.1	Sf: 8.822 mq St: 608 mq | UT: 0,10 mq/mq	S.U.L.: 61 mq
Differenza:		St: mq **+ 608**	S.U.L. : **+ 61 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta modifica della capacità insediativa residenziale ed una riduzione di servizi art.22 della L.R.56/77 e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c), d) ed e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verifica	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

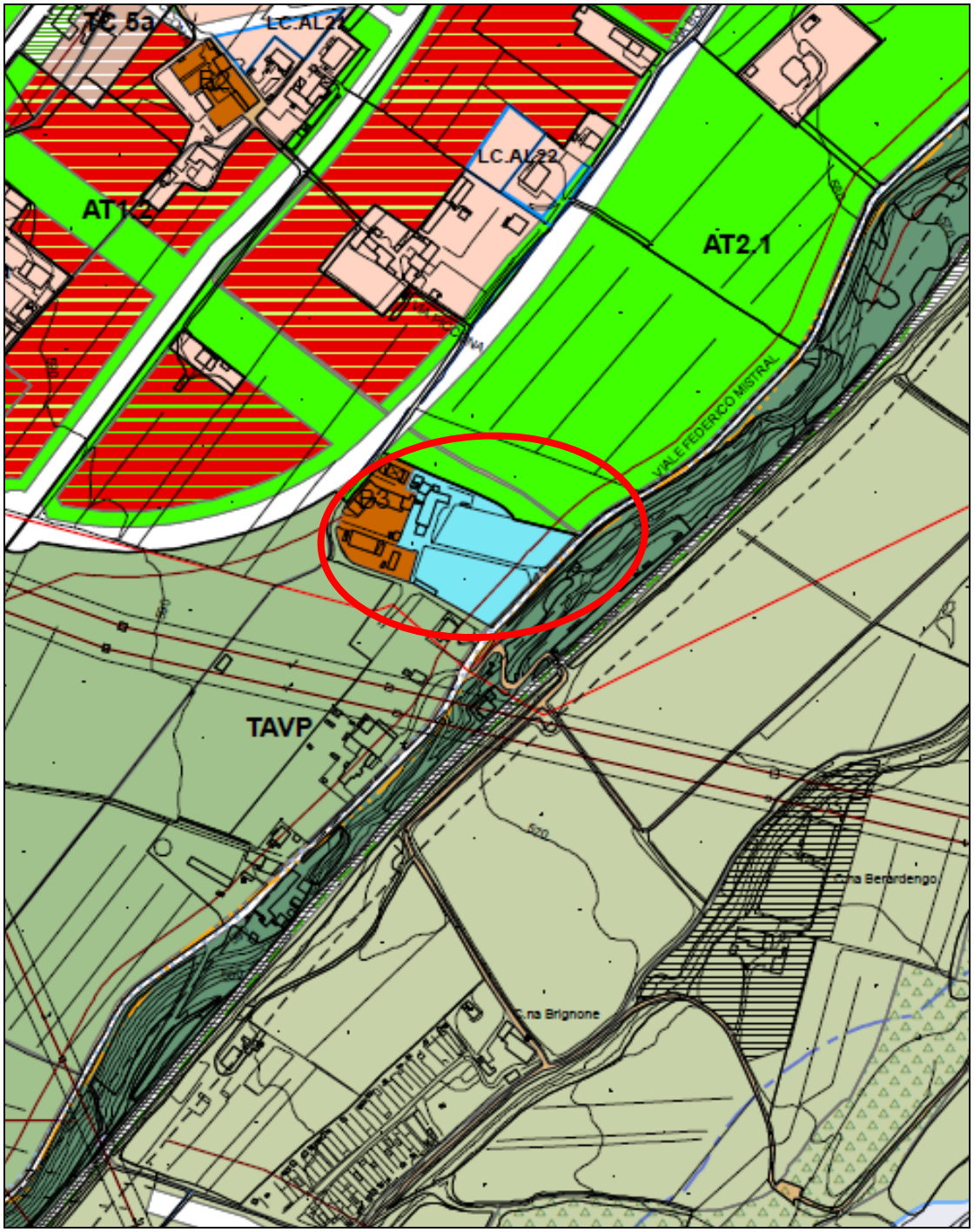


Tavola P4.17

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

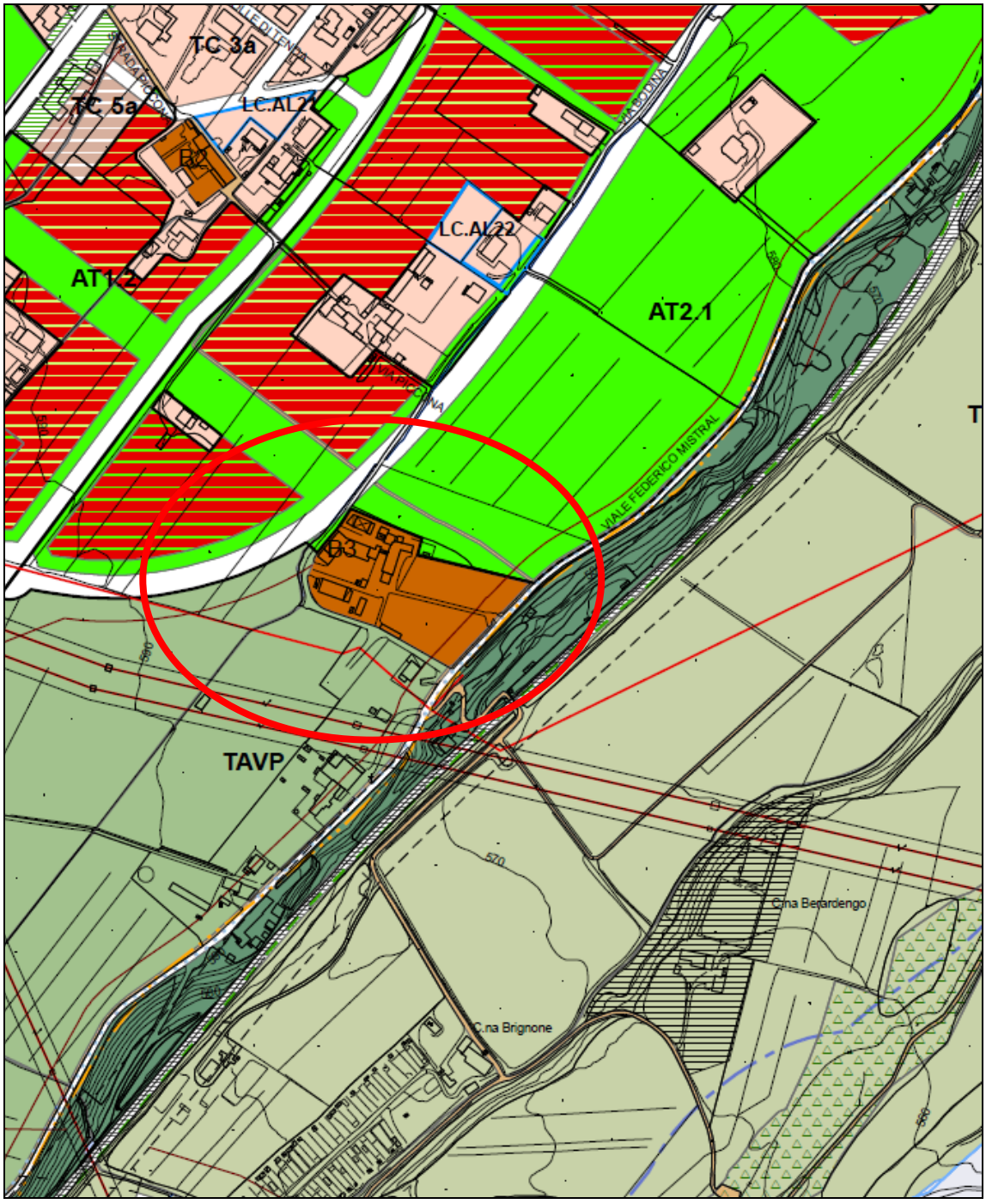
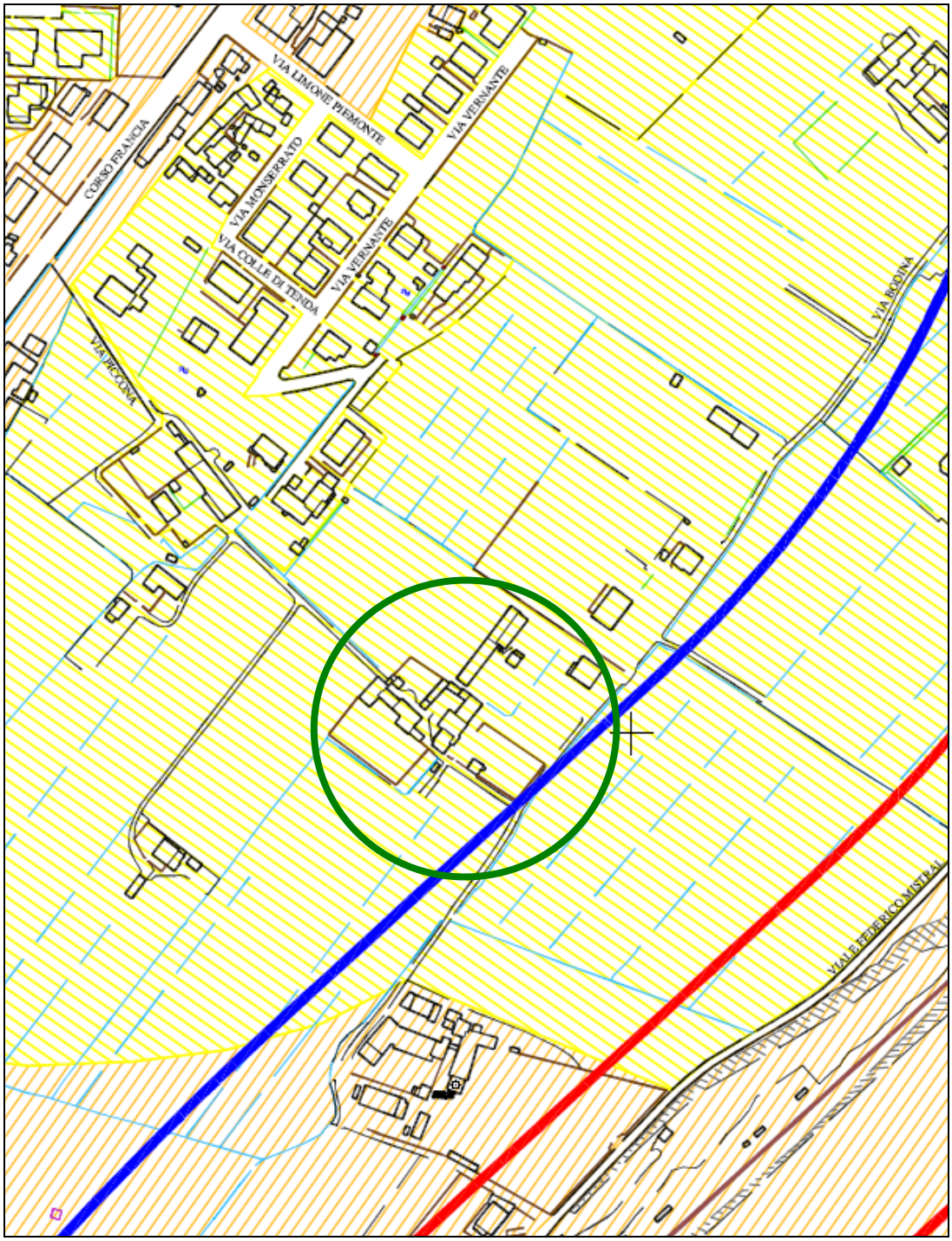


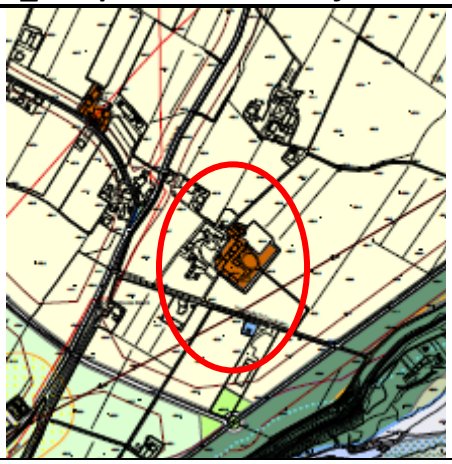
Tavola P4.17

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 27 (Rif. Richiesta n. 52)

3a_recepimento di modifiche al tessuto storico



Territorio: Oltrestura

Zona: via Basse di Chiusano

Tessuto/Ambito P.R.G.: Territorio Agricolo

Estremi catastali: Fg.27 m.li 26-29-53-67-68-137-138-140-145-149-152-154-281

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Territorio agricolo - TA"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Complessi speciali isolati"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di ampliare la perimetrazione "Edifici e complessi speciali isolati – B3" al fine di ricomprendere i terreni in proprietà ricadenti in "Territorio agricolo – TA", censiti al foglio 27 m.li 26-29-53-67-68-137-138-140-145-149-152-154-281.

Considerato che su parte di detti terreni è presente il viale alberato di accesso alla cascina si ritiene di ampliare la perimetrazione degli "Edifici e complessi isolati – B3" ricomprendento i terreni contigui alla cascina stessa.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.8 - scala 1:5.000]

P.R.G. vigente	TA Complessi spec.isolati	S: 26.274 mq S: 10.593 mq	

P.R.G. in variante	Complessi spec.isolati	S: 33.867 mq	S.U.L.: 0 mq
Differenza:			S.U.L. : **0 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

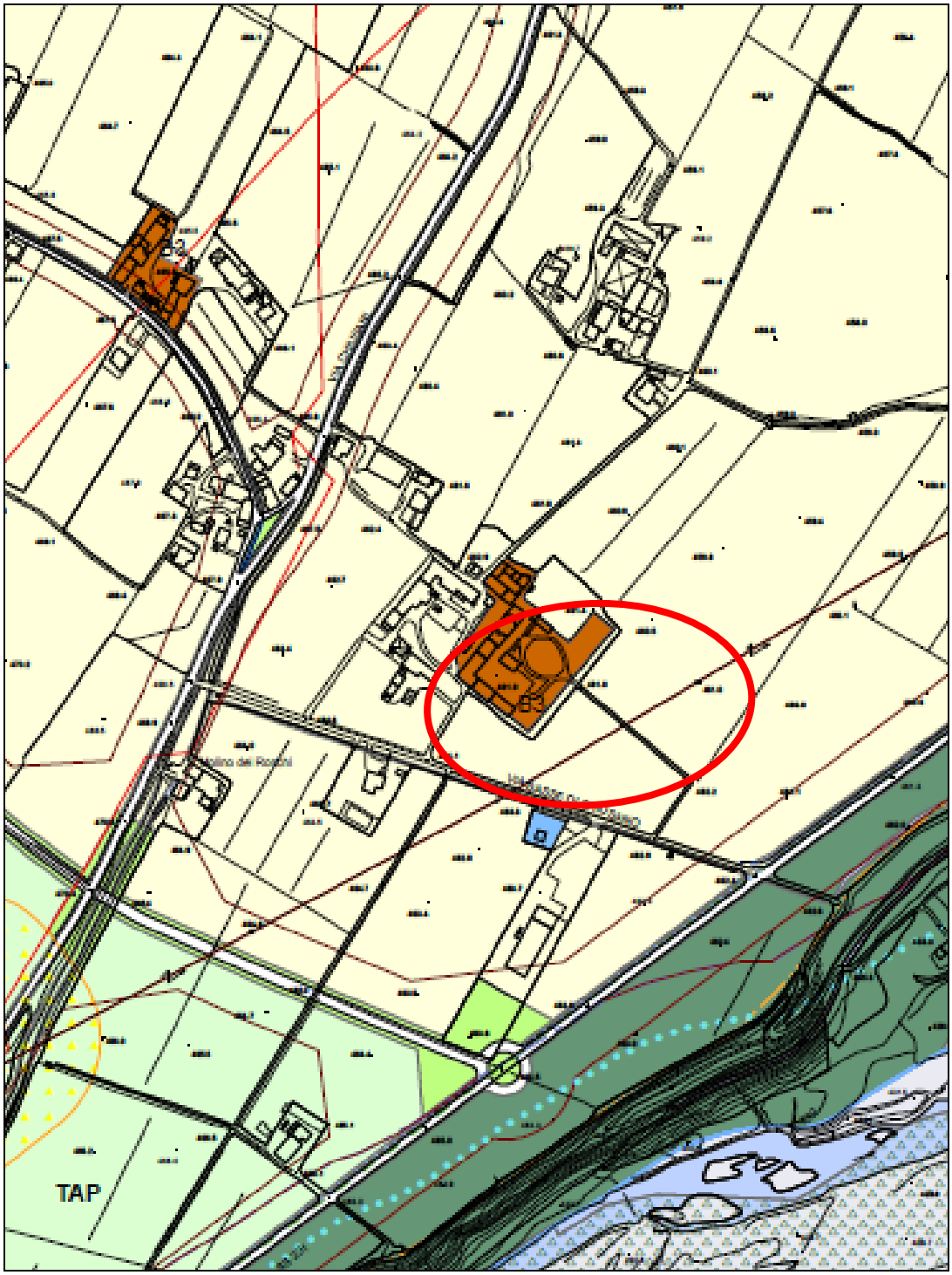


Tavola P4.8

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

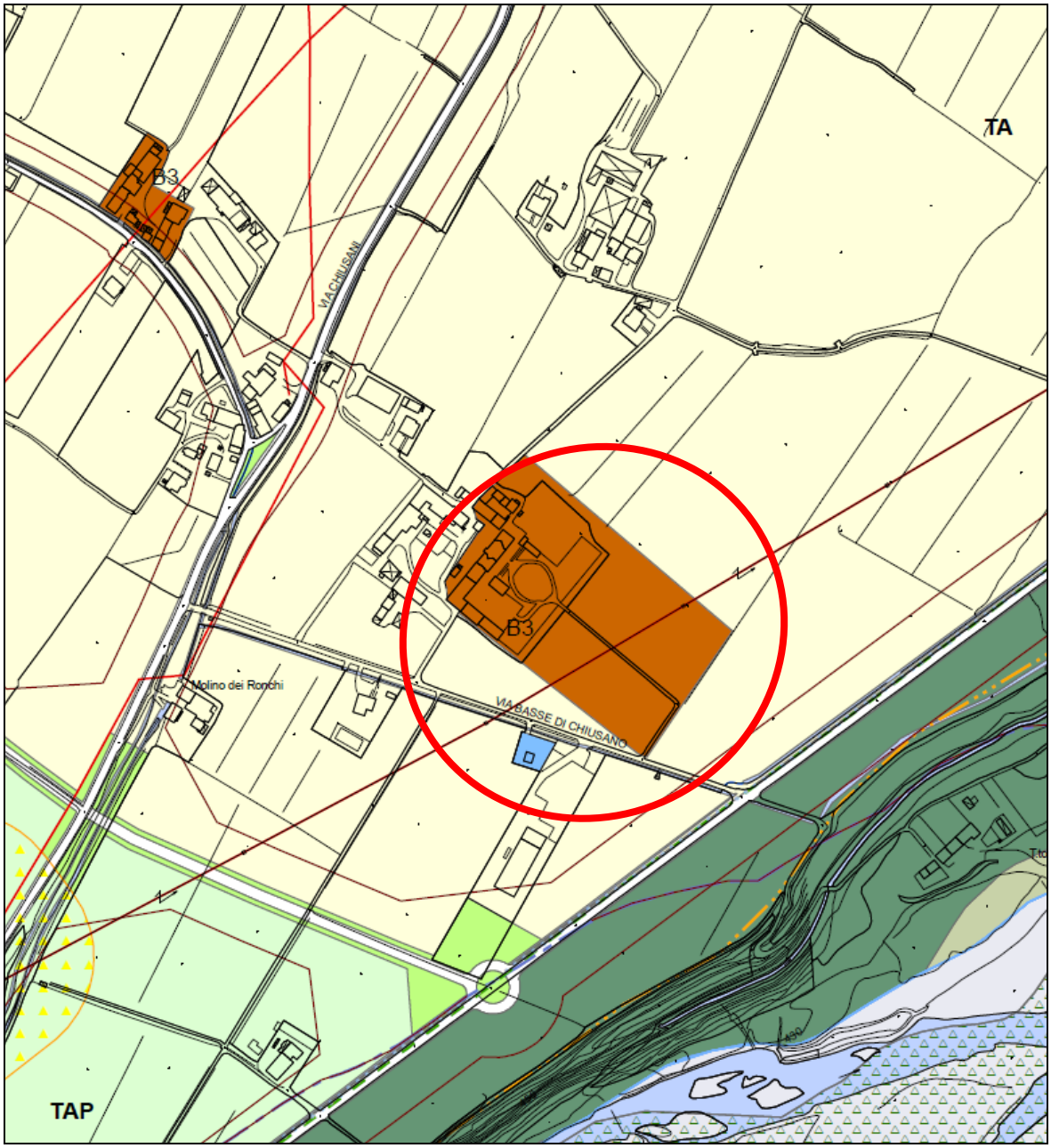
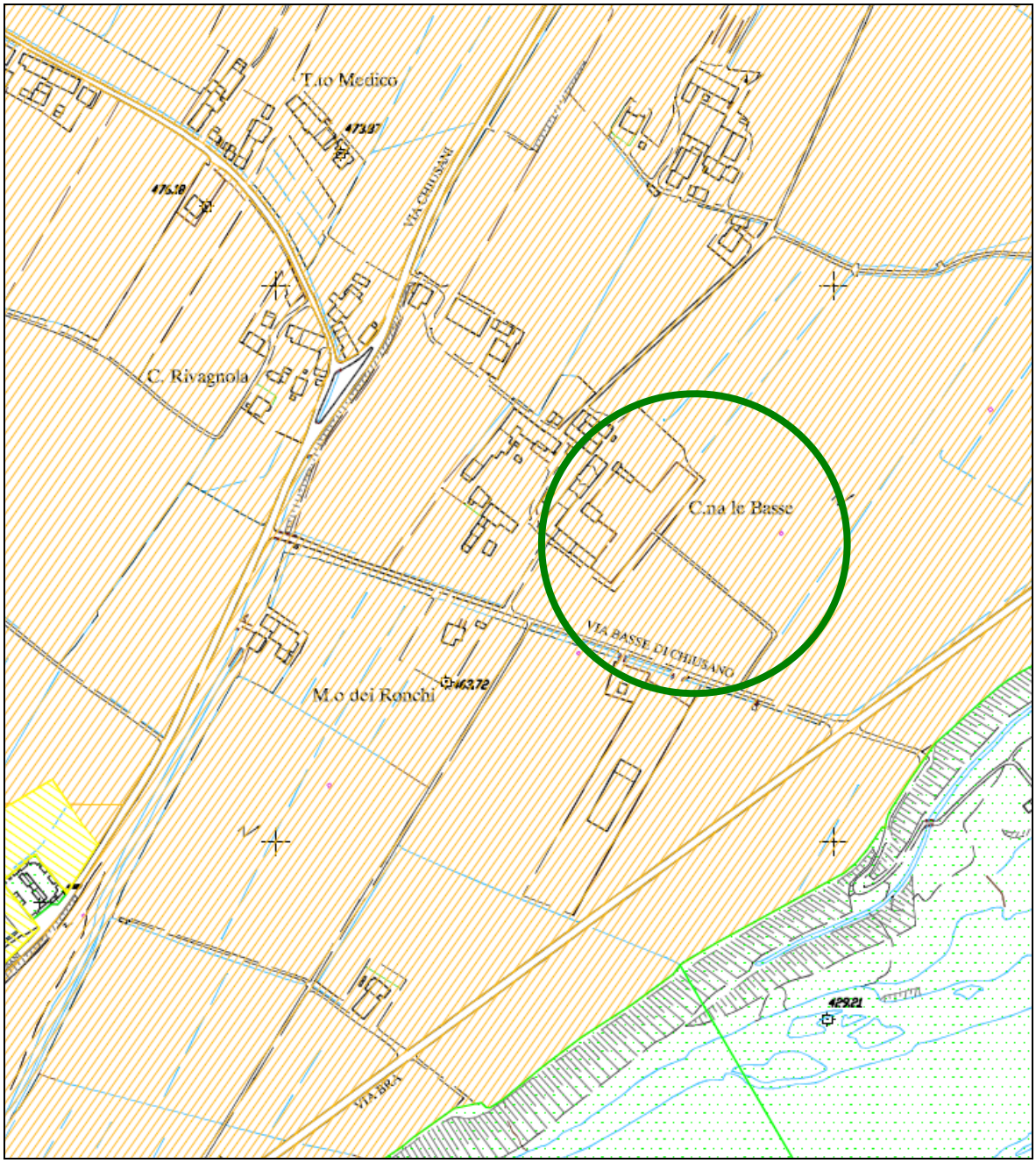


Tavola P4.8

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 28 (Rif. Richiesta n. 79)

3a_recepimento di modifiche al tessuto storico



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Roata Rossi via Tetto Ratti

Tessuto/Ambito P.R.G.: Territorio Agricolo

Estremi catastali: Fg.55 m.li 311-312-271

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Territorio agricolo - TA"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Complessi speciali isolati"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di ampliare la perimetrazione "Edifici e complessi speciali isolati – B3" al fine di ricomprendere i terreni in proprietà ricadenti in "Territorio agricolo periurbano – TAP", censiti al foglio 55 m.li 311-312-271.

Considerato che detti terreni rientrano all'interno della perimetrazione dell'antico muro di cinta e pertanto sono sempre state legate al cascinale si ritiene di ampliare la perimetrazione degli "Edifici e complessi isolati – B3" al fine di ricomprenderli.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000| P5.6 – scala 1:2000]

P.R.G. vigente	TAP Complessi spec.isolati	S: 1.999 mq S: 3.057 mq	
P.R.G. in variante	Complessi spec.isolati	S: 5.056 mq	S.U.L.: 0 mq
Differenza:			S.U.L. : **0 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)

verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

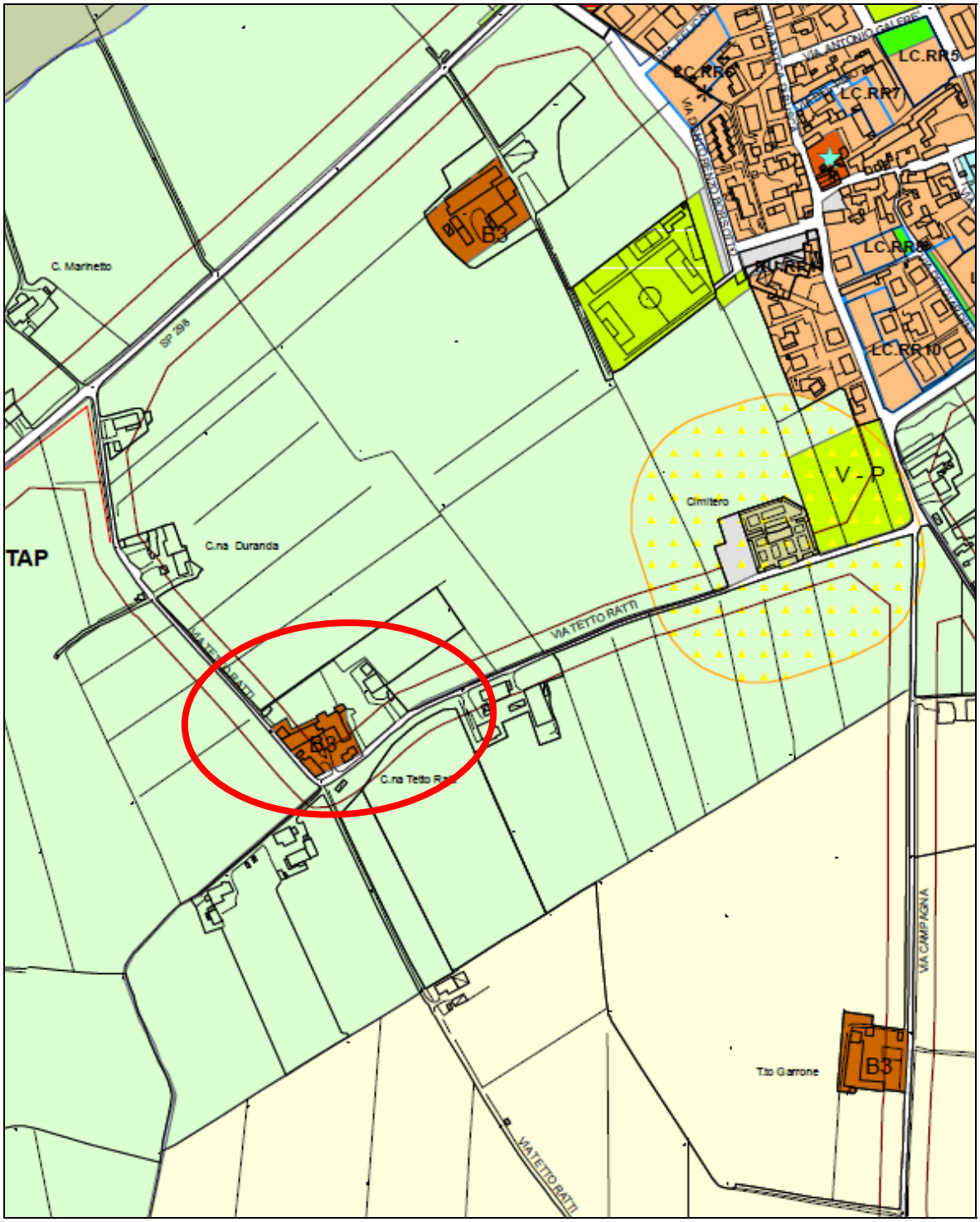


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

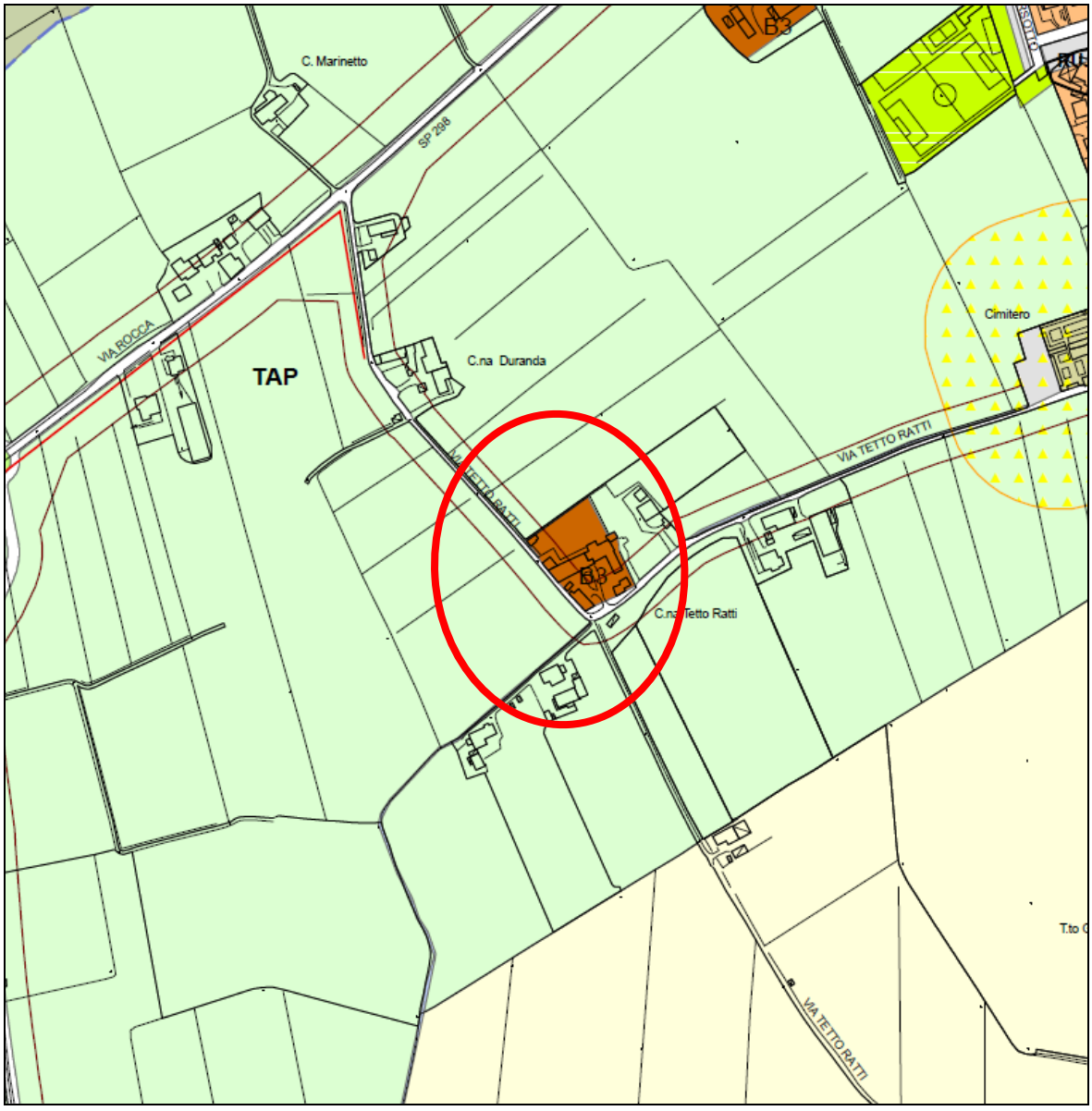
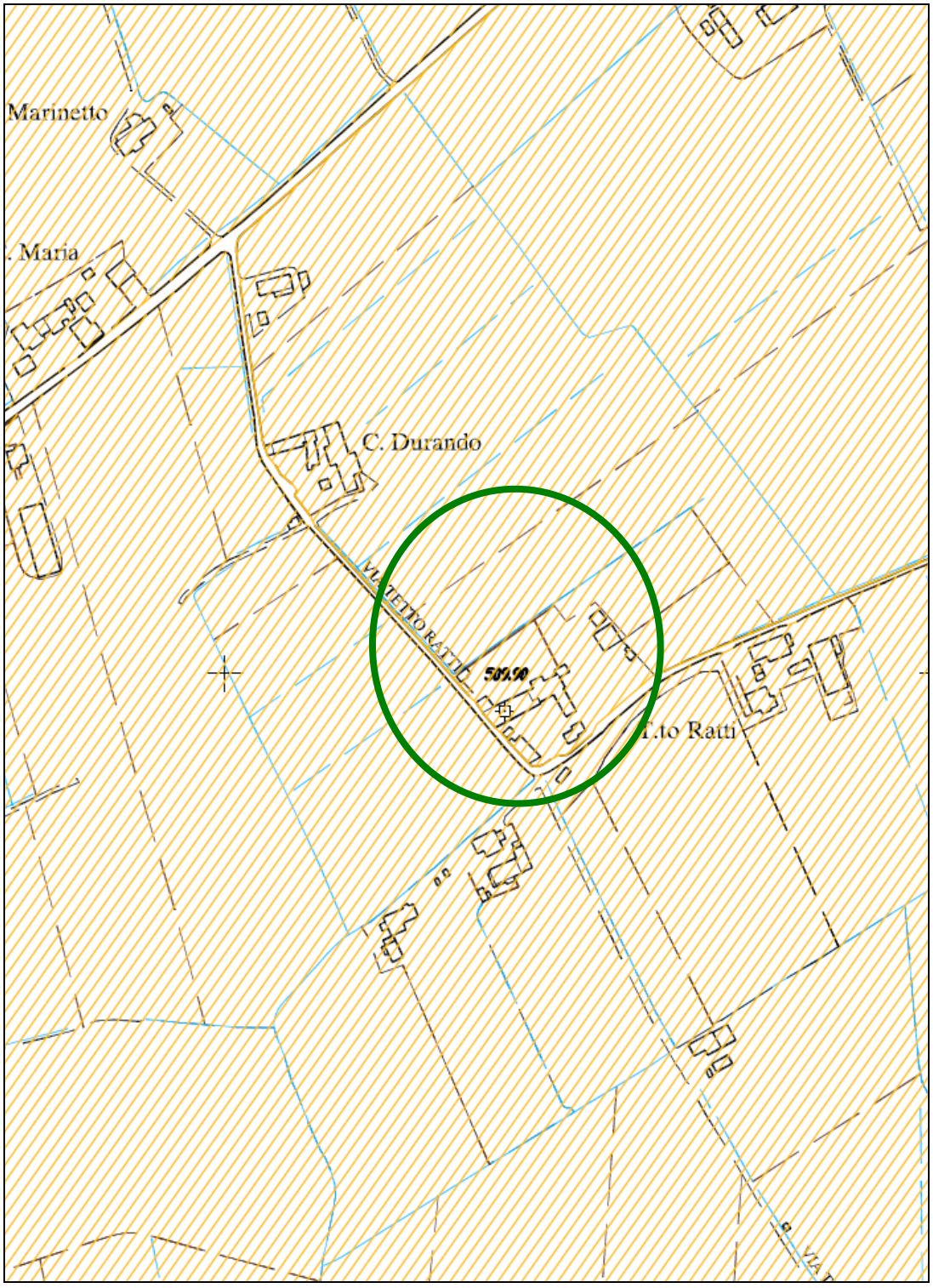


Tavola P4.6

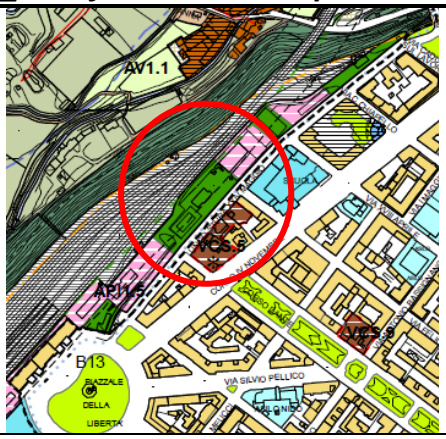
ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



4_Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 29 (Rif. Richiesta n. 60)

4_modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Altipiano

Zona: Via Lungostura XXIV Maggio

Tessuto/Ambito P.R.G.: API1.5

Estremi catastali: Fg.90 m.li 1655

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti polifunzionali integrati – API1.5"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Impianti ed attrezzature sportive private esistenti"

Incremento/Decremento S.U.L.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**SI**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**SI**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III e fascia A ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Via Lungostura XXIV Maggio, è censita al Catasto Terreni al Fg.90 m.le 1655, e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito polifunzionale integrato – API1.5".
E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dall'ambito in questione, dato che si intende mantenere la destinazione ricreativa sportiva esistente (Circolo del Dopolavoro Ferroviario).
Considerato che trattasi di un impianto ricreativo sportivo esistente e visto il nulla osta pervenuto da parte delle FF.SS. si ritiene di poter modificare la destinazione dell'area in questione in "Impianti ed attrezzature sportive private esistenti". Tenuto conto che l'area è posta nel contesto del tessuto storico/consolidato si ritiene ammissibile la modifica dell'indice di utilizzazione fondiario a 0,20 mq/mq, come per lo stesso motivo si ritiene ammissibile la riduzione dell'indice Ip e della distanza di edificazione dalla viabilità esistente (sentito il parere del Servizio Viabilità del Settore Lavori Pubblici).

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.26 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	API1.5	St: 28.039 mq| Ut: 0,30 mq/mq	S.U.L.:8.412 mq

P.R.G. in variante	API1.5	St: 16.303 mq| Ut: 0,30 mq/mq	S.U.L.: 4.890mq
	Impianti sportivi	St: 11.736	
	Differenza:	St:**- 11.736** mq	S.U.L.: **- 3.522** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una diminuzione della superficie territoriale produttiva e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

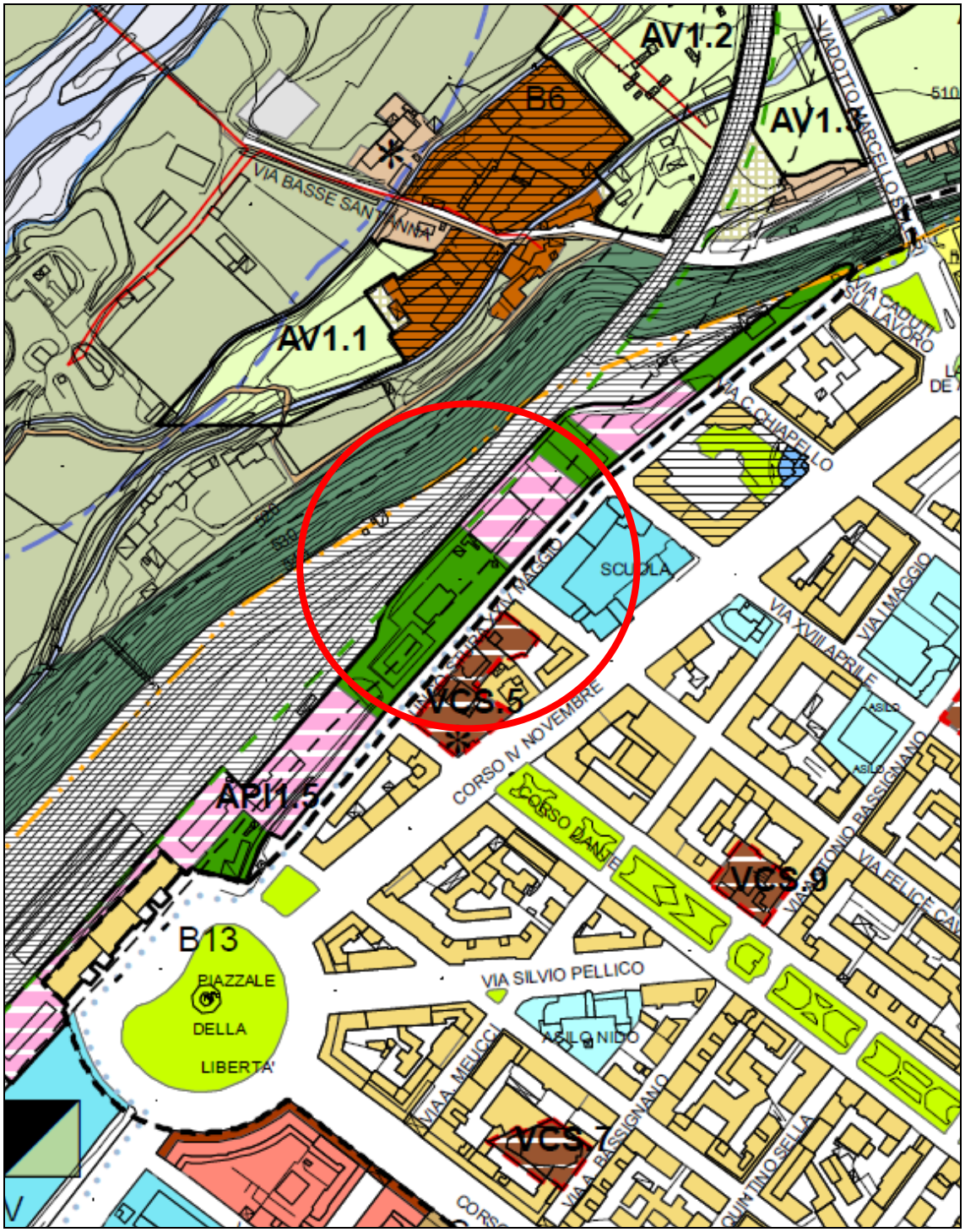


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

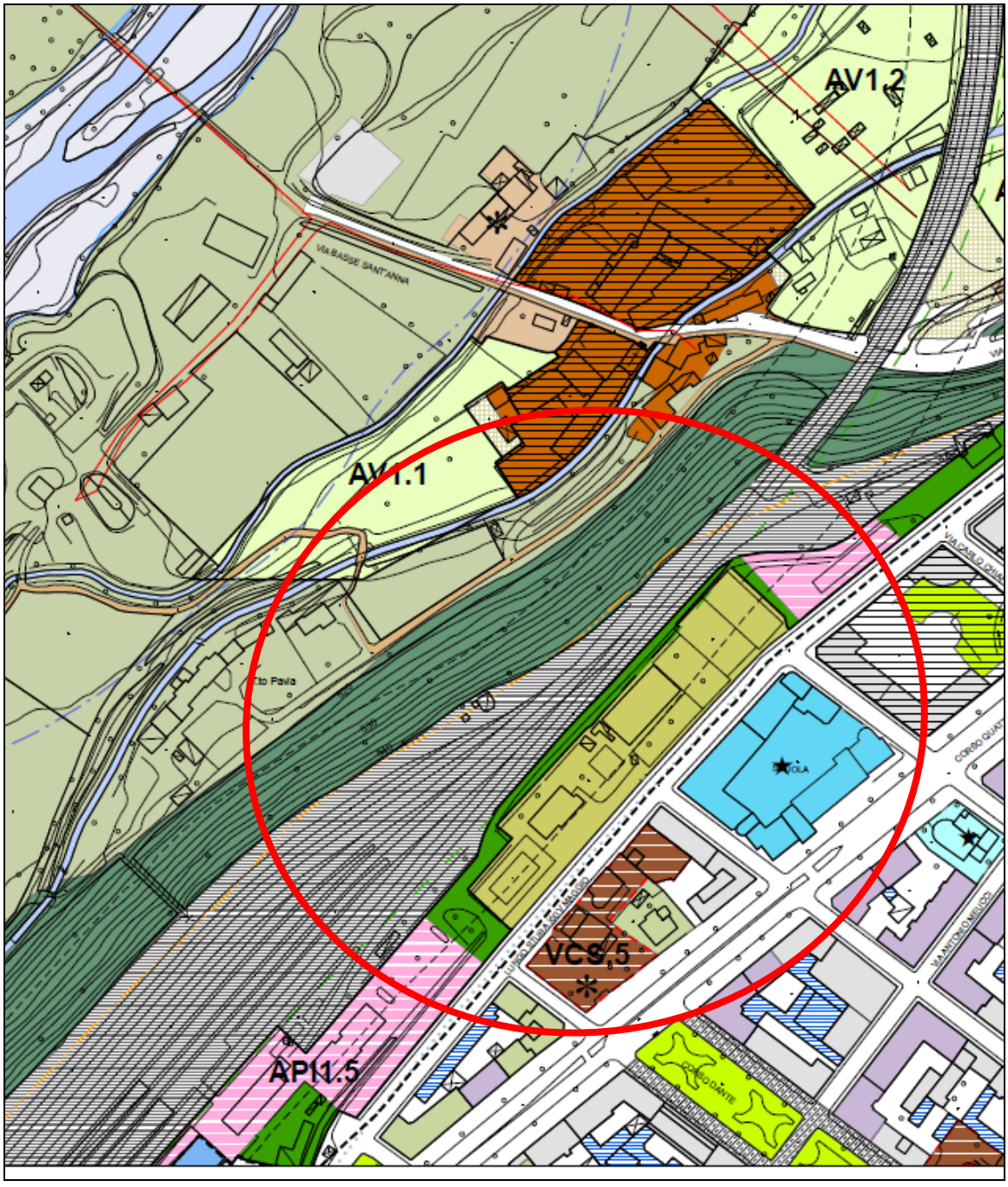
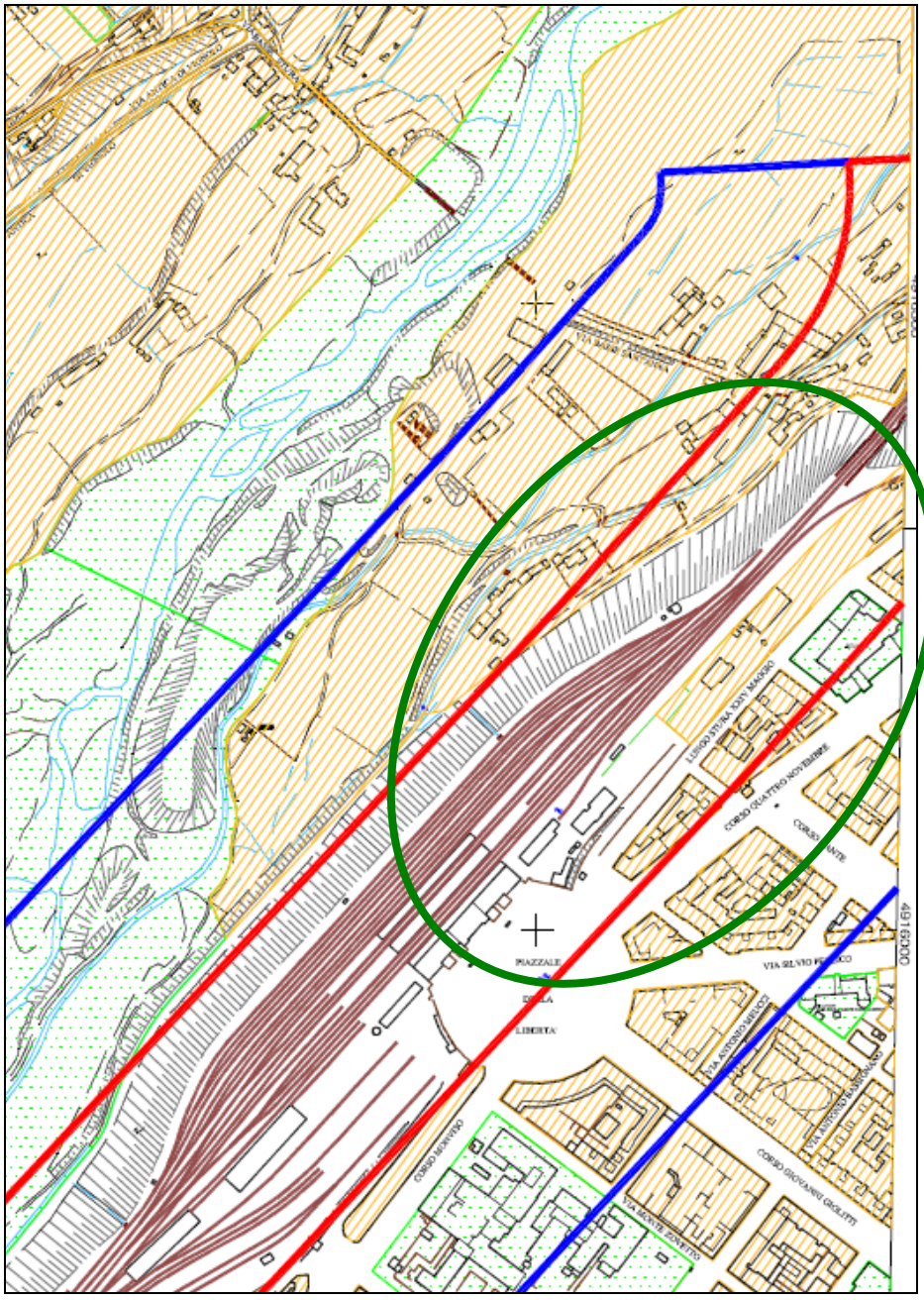


Tavola P5.19

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



ESTRATTO N.d.A. VIGENTE

Art.62
Impianti ed attrezzature sportive private

62.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3, U2/4.

62.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
Uf = 0,10 mq/mq (con esclusione delle coperture temporanee ed amovibili di impianti sportivi)
Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Sul esistente
- Ip = 70%
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq/4 mq Sul
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Numero massimo dei piani = quello fissato per l'ambito o tessuto di riferimento
E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di Sul

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATO

Art.62
Impianti ed attrezzature sportive private

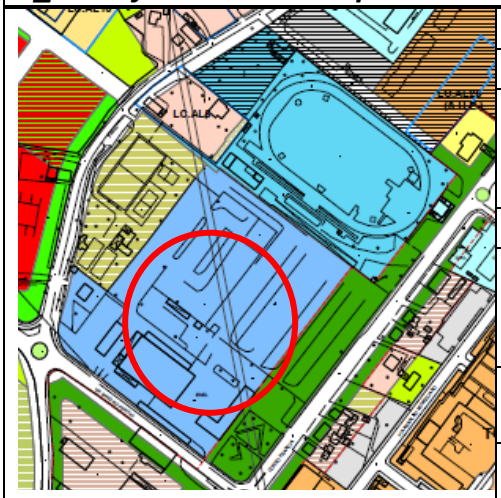
62.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3, U2/4.

62.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
Uf = 0,10 mq/mq (con esclusione delle coperture temporanee ed amovibili di impianti sportivi); per il solo impianto del Dopolavoro Ferroviario 0,20 mq/mq
Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Sul esistente
- Ip = 70%; per il solo impianto del Dopolavoro Ferroviario 60%
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq/4 mq Sul
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Numero massimo dei piani = quello fissato per l'ambito o tessuto di riferimento
Ds = per il solo impianto del Dopolavoro Ferroviario m. 3,00
E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di Sul

MODIFICA: N° 30 (Rif. Richieste nn. 20-49)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT,AR)



Territorio: Altipiano

Zona: Corso Francia

Tessuto/Ambito P.R.G.: *"Attrezzature tecnologiche", "Impianti ed attrezzature sportive private", "Asse rettore"*

Estremi catastali: Fg.82 m.li 589-758-759

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Attrezzature tecnologiche","Impianti ed attrezzature sportive private", "Asse Rettore"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ambito di riqualificazione – AR3", "Asse Rettore"

Incremento/Decremento S.U.L.: INCREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III e IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto che l'area (Fg. 82 m.li 589-758-759 di circa mq.57094) individuata dal vigente P.R.G. in parte come "Attrezzature tecnologiche" ed in parte come "Impianti ed attrezzature sportive private" sia oggetto di un programma di riconversione.

L'area in questione all'epoca di approvazione del P.R.G. vigente era utilizzata dall' "Enel s.p.a." in parte come impianti ed in parte come area ricreativa dei dipendenti. Oggi l'area trasferita ad altre proprietà è di fatto inutilizzata ed in stato di abbandono.

Considerata la posizione all'ingresso della Città, la presenza della fascia attrezzata di progetto dell'Asse Rettore e la contiguità con l'impianto sportivo comunale di atletica leggera si ritiene di effettuare una riconversione dell'intera area in un ambito di riqualificazione A.R., ma con parametri specifici e destinazioni specifiche.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra si ritiene di perimetrare un nuovo "Ambito di riqualificazione - AR.3" (suddiviso cartograficamente in due comparti di attuazione "AR.3a" e "AR3.b") con destinazione prevalentemente terziaria. Mantenendo parte della fascia di dismissione atta alla continuazione dell'Asse Rettore di Corso Francia.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14/P4.18 - scala 1:5.000 | P5.29 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Impianti tecnologici	St: 56.320 mq|	
	Asse Rettore	St: 10.200 mq	S.U.L. res. : 7.140mq

P.R.G. in variante	AR.3a	St: 27.286 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.prod: 13.643mq S.U.L. res. : 3.150mq
	AR.3b	St: 29.034 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.prod: 14.517mq S.U.L. res. : 3.990mq
	Differenza:	St: **+ 56.320** mq	S.U.L.prod:+**28.160**mq S.U.L. res. : 0 mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con l'osservazione n.3 viene richiesto di stralciare parte del mappale 758 del foglio 82, occupato da un edificio e relativa area di pertinenza in uso all' "Associazione Amici Case del Cuore" che svolge attività di supporto a favore di bambini affetti da autismo e di altri disturbi pervasivi dello sviluppo, dalla nuova perimetrazione AR.3a e di mantenerlo nella perimetrazione "Attrezzature di interesse generale" di cui all'all'art.59 delle N.d.A., ma con destinazione socio-sanitaria, al fine di poter ristrutturare l'edificio esistente anche in assenza di S.U.E..

Considerato che l'art. 59 non contempla la destinazione socio-sanitaria e che la richiesta è finalizzata alla possibilità di intervento di ristrutturazione sull'edificio esistente utilizzato dall' "Associazione Amici Case del Cuore", si ritiene di inserire una norma puntuale per l'edificio censito al foglio 82 mappale 758 sub.1 che consenta la possibilità di ristrutturazione edilizia anche in assenza di S.U.E..

Con l'osservazione n.10 vengono espresse le seguenti osservazioni:

1) si ritiene che l'area sportiva individuata dal P.R.G. vigente debba essere mantenuta tale anche se ormai in disuso;
2) si ritiene che l'area definita dal P.R.G. vigente quale "Aree e impianti tecnologici a rete" anche se in disuso debbano intendersi di pubblico interesse e non edificate;
3) si ritiene che i fabbricati esistenti sull'area possano essere ristrutturati ed ampliati secondo quanto previsto dalle N.d.A. e leggi regionali e nazionali vigenti;
4) si ritiene che possa essere possibile il proseguimento dell'Asse Rettore con la facoltà di espropriare l'area con prezzo adeguato senza l'approvazione della "Rigenerazione Urbana";
5) si ritiene non condivisibile la proposta di non sottoporre la modifica alla "Valutazione Ambientale Strategica";
6) si ritiene che la modifica in questione non possa essere definita variante parziale in quanto non conforme a quanto disposto dall'art.17 comma 5.

Premesso che l'intenzione dell'Amministrazione è quella di poter avere la riqualificazione di un'area oramai da anni in disuso proprio all'ingresso della Città e che è questo l'interesse pubblico che si vuole perseguire.
L'impianto sportivo citato punto 1) è da anni in stato di abbandono e non vi è stato nessun interesse di riqualificazione da parte di privati. Non si capisce come si possano

intendere di pubblico interesse delle aree private inutilizzate e in stato di semi-abbandono, quando invece con l'intervento di riqualificazione verrebbero dismesso al Comune di Cuneo il 50% delle superfici, comprese le superfici necessarie al proseguimento degli interventi sull'Asse Rettore, senza il pagamento di somme di esproprio. Per quanto riguarda l'assoggettamento o meno dell'intervento alla Valutazione Ambientale Strategica è l'Organo Tecnico Comunale che, valutati i contributi degli Enti competenti in materia ambientale, si esprime in merito.
Si precisa che nel caso di questa variante gli Enti si sono espressi ritenendo di escludere la Variante stessa dalla procedura di VAS ad esclusione dell'ARPA Piemonte e che l'Organo Tecnico Comunale tenendo conto dei pareri pervenuti ha ritenuto di escludere dalla procedura di VAS la variante.
In ultimo si precisa che la variante è stata sottoposta al parere della Provincia di Cuneo, quale Ente preposto alla verifica delle condizioni di classificazione come parziale della variante, che si è espressa con esito positivo fatto salvo il riscontro ad alcune osservazioni formulate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale provinciale per altre modifiche.
In riferimento alle disposizioni inerenti la verifica della contiguità delle previsioni insediative a centri o nuclei abitati viene inserita una tavola schematica delle urbanizzazioni esistenti.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7
La modifica comporta l'incremento della S.T. produttiva per mq. 28.160, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

<u>COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:</u>

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo		X
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

Trattandosi di un cambio di destinazione d'uso dell'area la modifica introdotta al P.R.G. comporta per se stessa un parziale impatto sul consumo di suolo, per circa mq. 22000 di area non occupata da edificazione, ma come si evince dalla verifica effettuata nell'apposito paragrafo rientra nel 3% consentito nel quinquennio.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

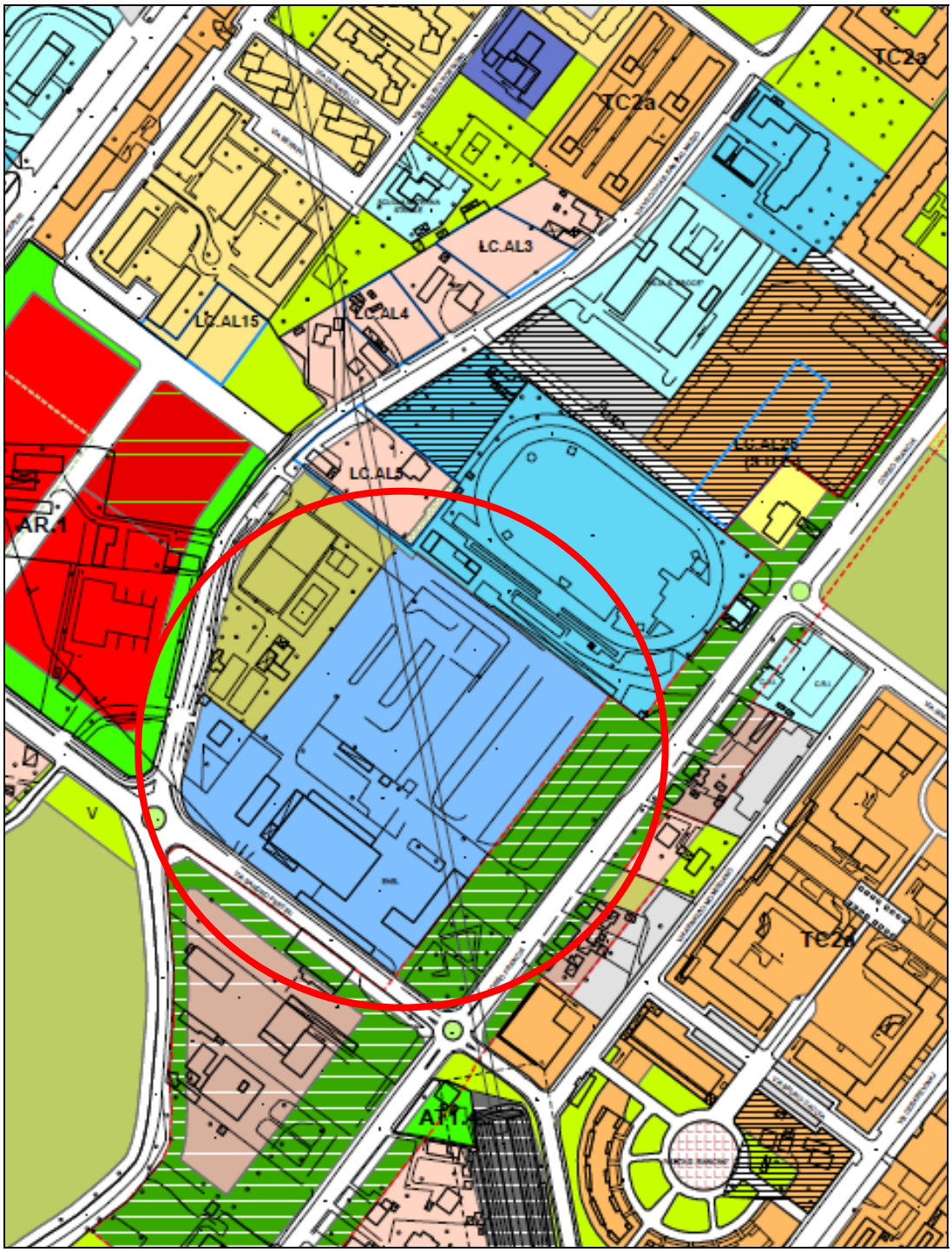


Tavola P4.14-P4.18

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

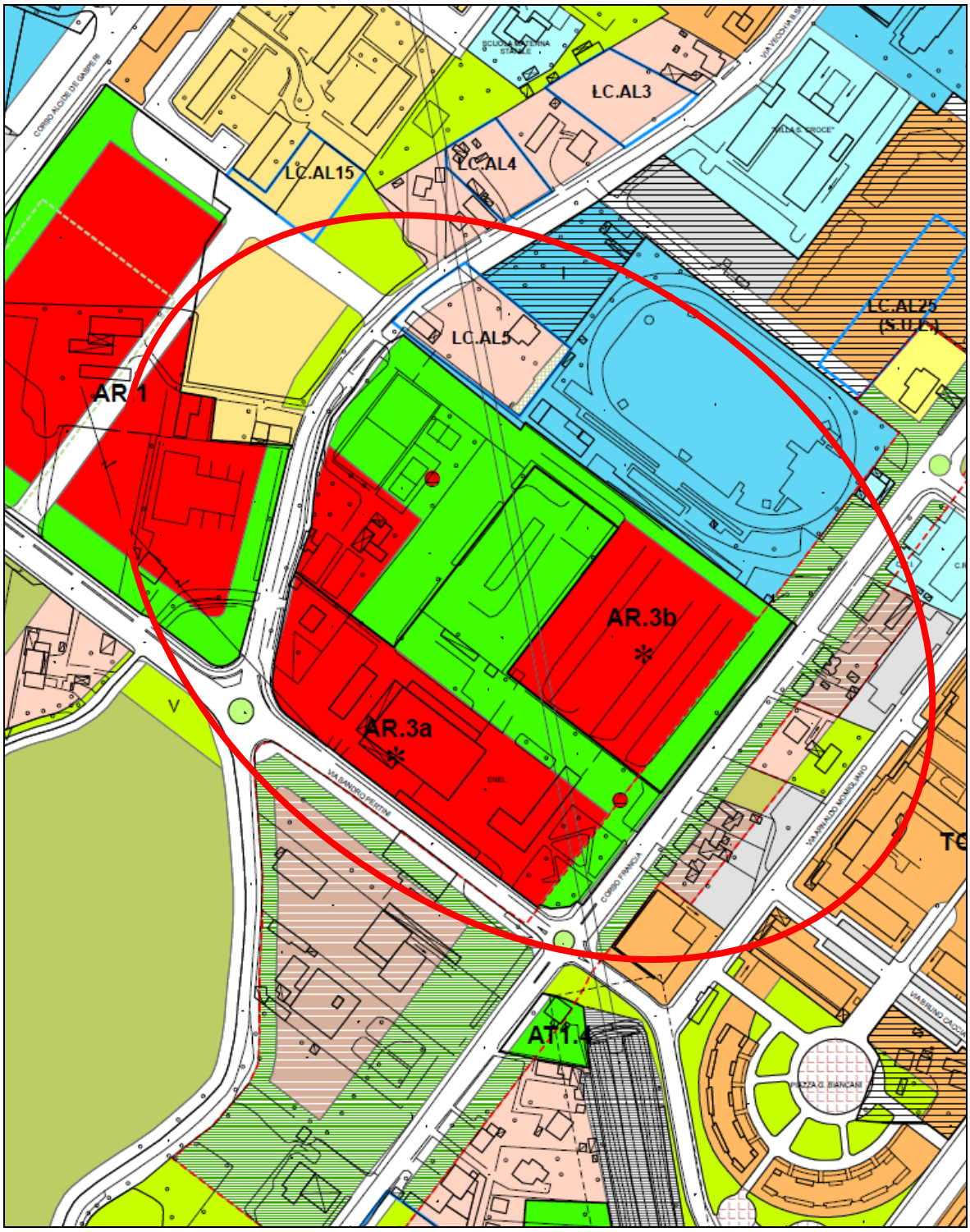


Tavola P5.29

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

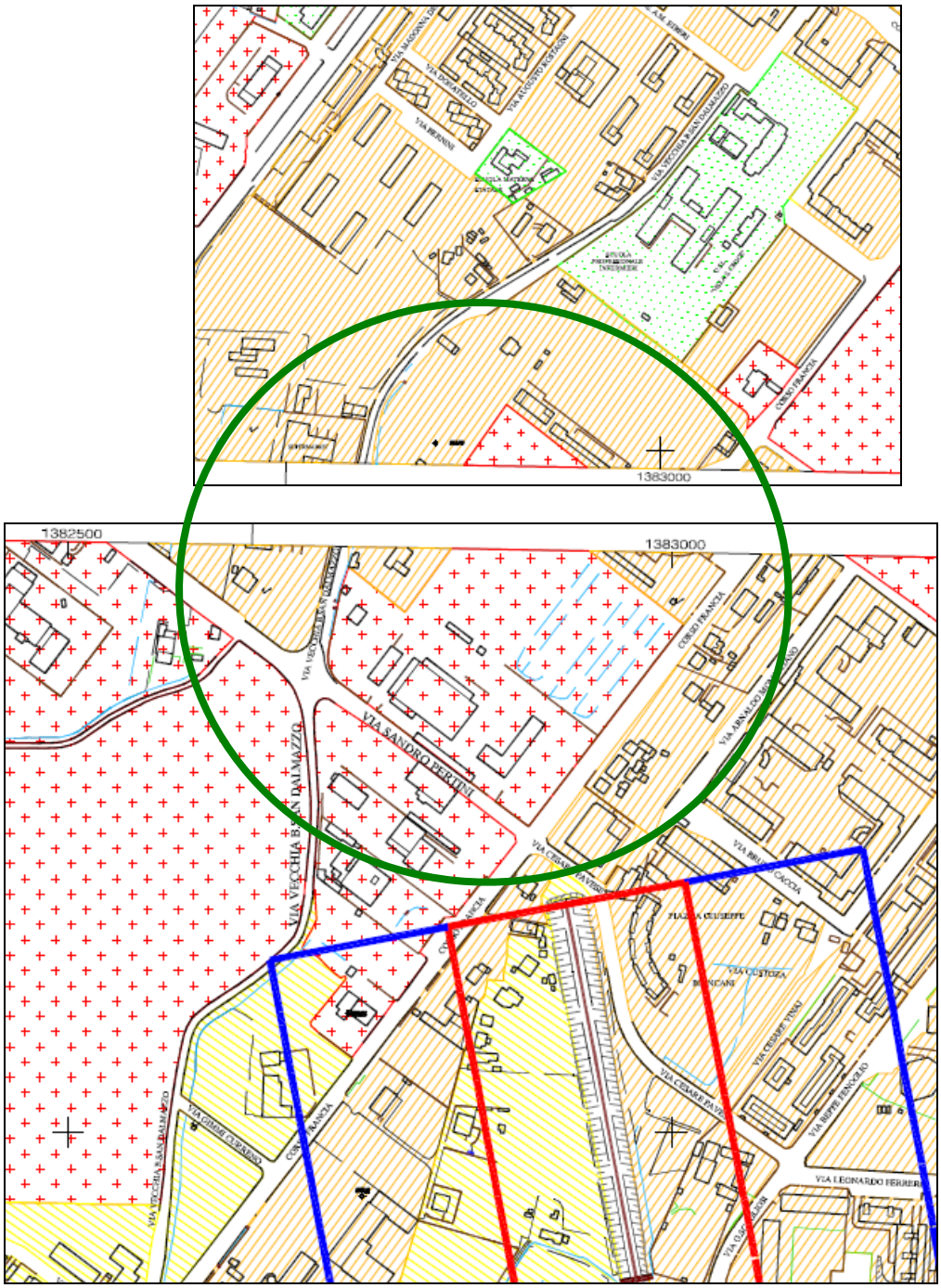
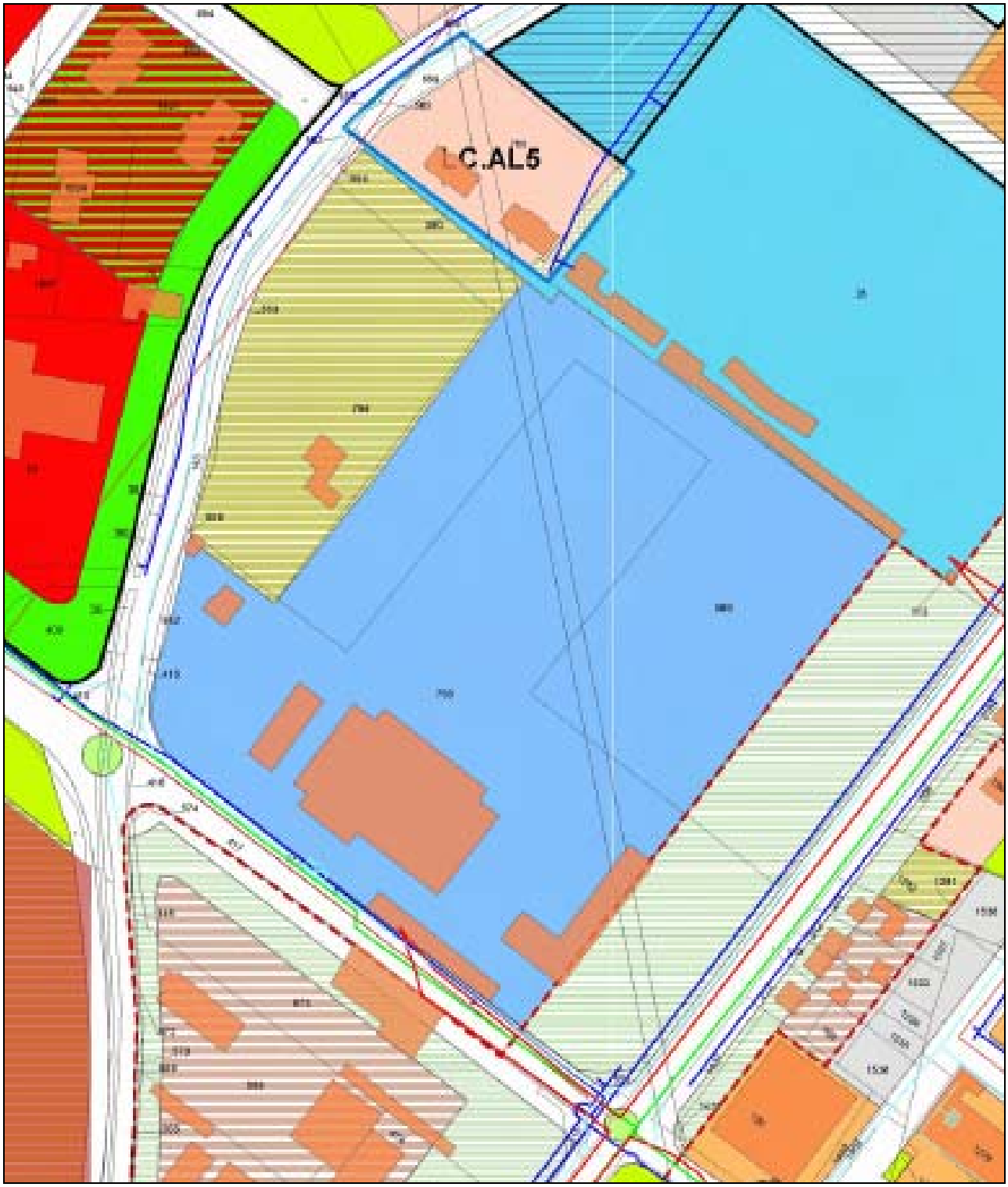


TAVOLA URBANIZZAZIONI ESISTENTI



illuminazione pubblica
fognatura
rete gas
acquedotto
rete elettrica

Art.50
Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunzionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- Uf max ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 30% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio
  AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- A = 40 alberi/ha; Ar =60 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- A*bitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

…….omissis……

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATO

Art.50
Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunzionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- Uf max ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 30% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio
  AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- A = 40 alberi/ha; Ar =60 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- A*bitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

- Ambito AR.3 – Area ex ENEL

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,50 mq/mq
- Uf max ACE + VE = 1,00 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 30% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.3 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

- A = 40 alberi/ha;
- Ar =60 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- A*bitative* = Sul max flessibile mq.3150 per il comparto AR.3a; Sul max flessibile mq.3900 per il compartoAR.3b
- *Terziari e alberghieri*
- *Funzioni escluse*: Produttive

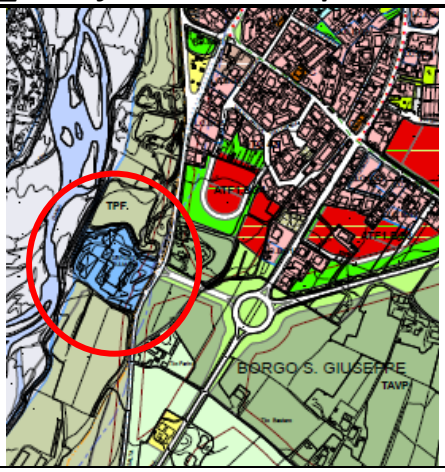
L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera.
In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 195 posti auto per il comparto "a" e n.240 posti auto per il comparto "b" – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

Per il fabbricato censito al foglio 82 mappale 758 sub.1 è consentita la ristrutturazione edilizia in sito anche in assenza di S.U.E.

……omissis……

MODIFICA: N° 31 (Rif. Richiesta n. 91)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltregesso

Zona: Via Bisalta

Tessuto/Ambito P.R.G.: Attrezzature di interesse generale

Estremi catastali: Fg.98 m.li 10-76

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Attrezzature di interesse generale"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ambiti polifunzionali integrati – API"

Incremento/Decremento S.U.L.: RIDUZIONE
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**SI**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**SI**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**SI**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**III-IIIb2**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**SI**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto che all'area in passato utilizzata come sede e deposito dei mezzi di trasporto pubblico (Fg. 98 mapp.li 10 e 76 di circa mq. 18.530) venga modificata la destinazione d'uso in "Ambito di trasformazione per attività API e APT" affinché non si venga a creare una situazione di degrado e possa essere utilizzata da altre attività produttive.

Considerato che l'area risulta già edificata e che di fatto la destinazione attuale non consente un facile utilizzo ad altre attività si ritiene fattibile una modifica della destinazione d'uso in "Ambito di trasformazione per attività" affinché possa essere utilizzata da altre attività produttive e comunque in una prospettiva di riduzione di consumo di suolo. Considerata altresì la vicinanza alle aree residenziali della frazione Borgo San Giuseppe viene creato un nuovo ambito polifunzionale integrato territoriale API2.OG6.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.25 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Attrez di interesse gen	St: 18.530 mq	

P.R.G. in variante	API2.OG6	St: 18.530mq| |Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 7.412mq
	Differenza:	St: **+ 18.530** mq	S.U.L.: **+ 7.412** mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Il Settore Presidio del territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale richiede di tenere conto in sede attuativa dell'area della disposizione del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo art.2.3 – Laghi e corsi d'acqua – al fine di poter inserire interventi di miglioramento naturalistico e di fruizione naturalistico-ambientale.

Si ritiene di inserire una norma specifica al fine di prescrivere tale disposizione per l'ambito API2.OG6.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta un incremento della superficie territoriale e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

Trattandosi di un cambio della destinazione e quindi di un riuso di area già edificata la modifica introdotta al P.R.G. non comporta un impatto sul consumo di suolo.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

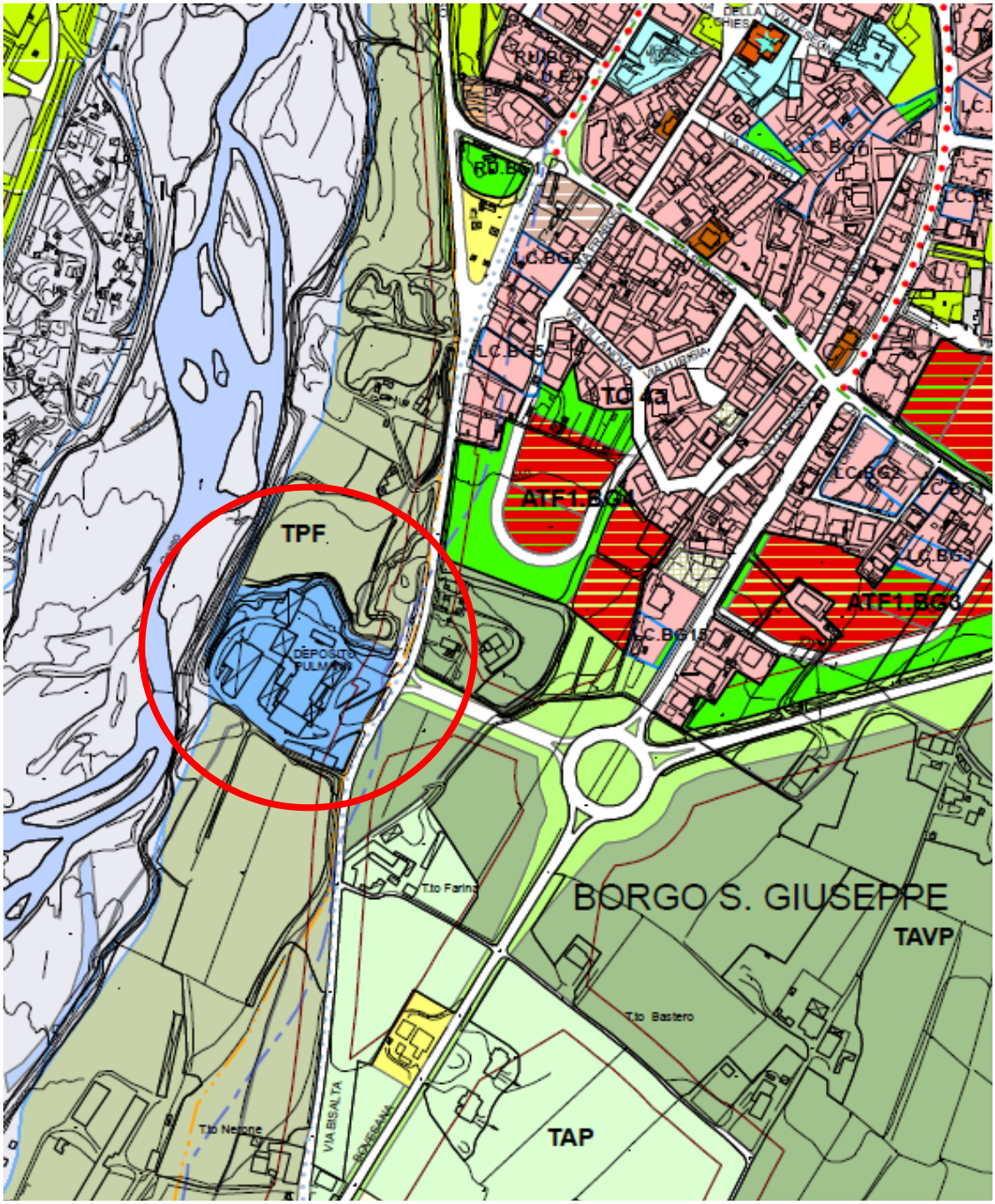


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

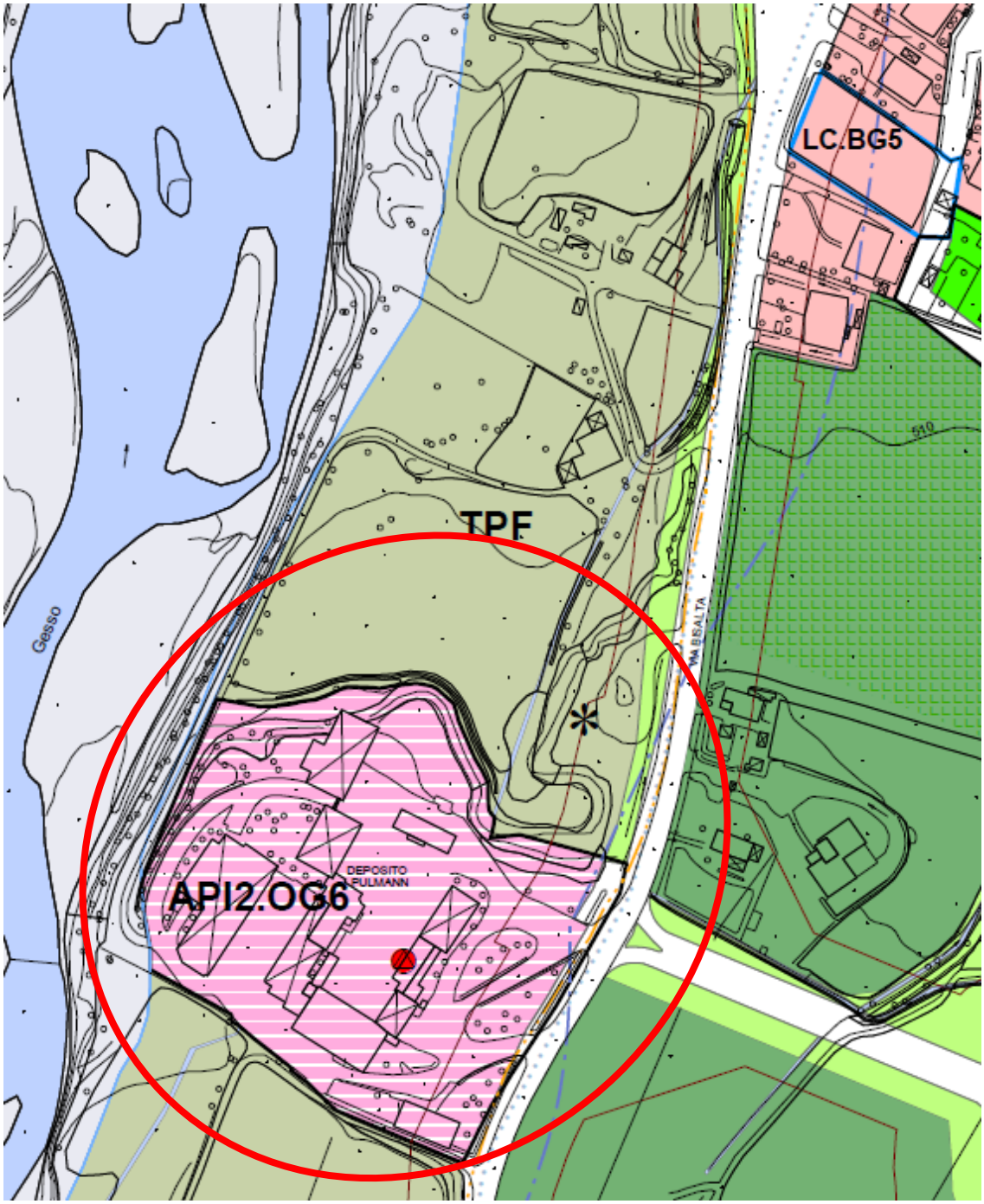
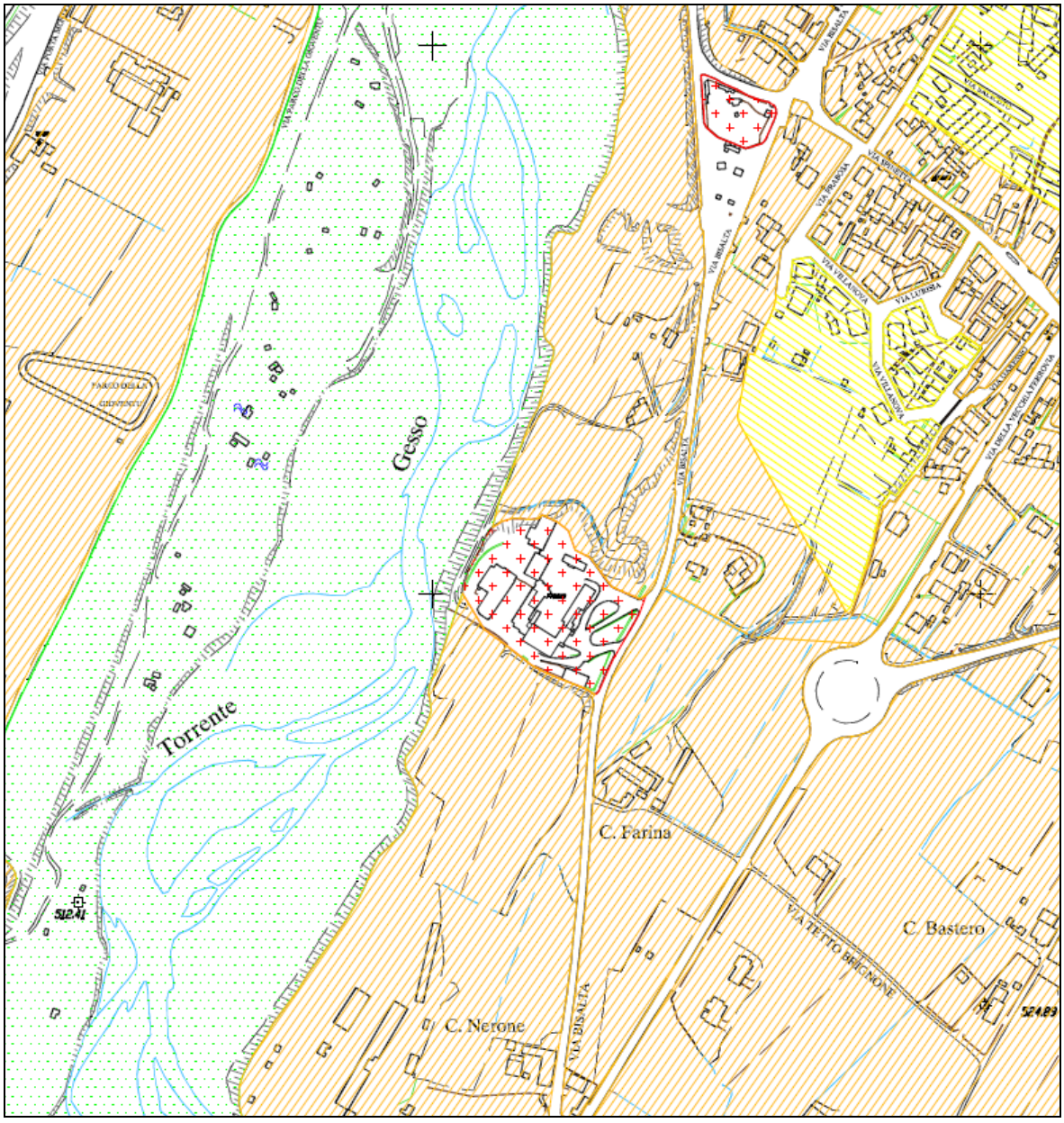


Tavola P5.25

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Art.53
Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

53.01 Gli *Ambiti di trasformazione attività* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.
Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

53.03 API1– Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4; m 4,00 per API1.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.

53.03.03 Relativamente all'ambito di intervento API1.4, la quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica è da considerarsi per edilizia sovvenzionata, convenzionata agevolata e convenzionata autofinanziata.

53.04 API2– Ambiti polifunzionali integrati territoriali

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 40%St
- Ve = 20%St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1***** e per API2.OS2 nel solo caso di installazione di carriponte ; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.
- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;
- *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Per gli ambiti API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

……omissis…..

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATO

Art.53
Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

53.01 Gli *Ambiti di trasformazione attività* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.
Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

53.03 API1– Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4; m 4,00 per API1.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.

53.03.03 Relativamente all'ambito di intervento API1.4, la quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica è da considerarsi per edilizia sovvenzionata, convenzionata agevolata e convenzionata autofinanziata.

53.04 API2– Ambiti polifunzionali integrati territoriali

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 40%St
- Ve = 20%St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1***** e per API2.OS2 nel solo caso di installazione di carriponte ; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m

- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.
- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;
- *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate
La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

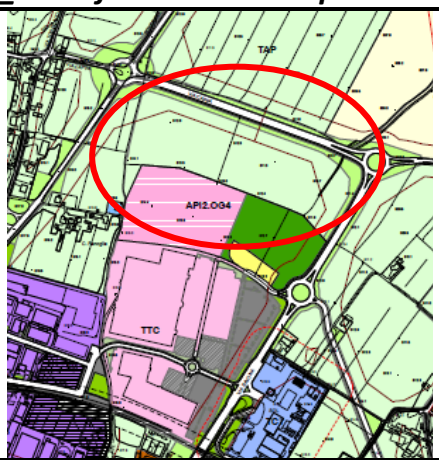
Per l'ambito API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per l'ambito API2.OG6 in sede attuativa si dovrà tenere conto della disposizione del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo art.2.3 – Laghi e corsi d'acqua – al fine di poter inserire interventi di miglioramento naturalistico e di fruizione naturalistico-ambientale.

……omissis…..

MODIFICA: N° 32 (Rif. Richiesta n. 64)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltregesso

Zona: Via Savona

Tessuto/Ambito P.R.G.: "Territorio agricolo periurbano – TAP"

Estremi catastali: Fg.88 m.li 290-360

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Territorio agricolo periurbano - TAP"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ambiti polifunzionali integrati – API2.OG4"

Incremento/Decremento S.U.L.: INCREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III e IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

E' stato richiesto l'ampliamento dell'ambito polifunzionale integrato API2.OG4 inserendo i terreni adiacenti in proprietà (Fg. 88 m.li 290 parte e 360 parte di mq. 77.070) individuati dal vigente P.R.G. come "Territorio Agricolo Periurbano – TAP", con creazione di un unico ambito di superficie pari a mq.141.176. La richiesta ha la finalità di poter creare una struttura sportiva multidisciplinare per la formazione sportiva di base con la presenza di federazioni sportive nazionali, una struttura ricettiva, un centro di medicina dello sport, un centro commerciale mirato alla specializzazione nel settore sportivo. Viene altresì richiesto che venga diminuito l'indice di utilizzazione territoriale a fronte di un incremento dell'altezza.

La richiesta è assentibile in quanto si ha disponibilità di superficie territoriale e capacità edificatoria residua da precedenti varianti. Per quanto riguarda l'incremento dell'altezza si fa presente che l'area adiacente TTC ha la possibilità di edificare con altezza paria a m.12,00 e oltre per l'edificazione di strutture alberghiere (m.14,00). Viene pertanto ampliato il perimetro dell'esistente "Ambito polifunzionale integrato - API2.OG4" con contestuale modifica della norma di riferimento al fine di applicare una norma specifica quale polo sportivo multidisciplinare.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000 | P5.22 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	API2.OG4	St: 64.106 mq | Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 25.642 mq
P.R.G. in variante	API2.OG4	St:141.176mq||Ut:0,25 mq/mq	S.U.L.: 35.294 mq
	Differenza:	St: **+ 77.070** mq	S.U.L.: **+9.652** mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con l'osservazione n.8 viene richiesto, al fine di massimizzare gli spazi liberi da immobili, di poter avere un aumento dell'altezza massima da m.12,00 a m. 20,00 per la realizzazione della struttura ricettiva di minimo 4 piani.
Inoltre al fine di poter realizzare delle strutture sportive indoor riconosciute dal CONI viene richiesto di poter realizzare un edificio di altezza libera non inferiore a m.25,00.

Si ritiene non accoglibile la richiesta di incrementare le altezze a m.20,00 per la struttura ricettiva e a m.25,00 per le strutture sportive indoor senza una regolamentazione. Mentre si ritiene accettabile portare a "4 piani" il numero massimo di piani dell'edificio da adibire a struttura ricettiva e di consentire una altezza massima di m.25,00 solo per le parti di edificio a copertura di una struttura sportiva da certificare da parte del CONI che necessita di altezza superiore a m.12,00.

Con l'osservazione n.11 vengono espresse le seguenti osservazioni:

1) considerato che il P.R.G. vigente individua la "Cittadella dello Sport" nella zona S.Rocco Castagnaretta su terreni di proprietà del Comune di Cuneo adiacenti al "Palazzetto dello Sport" si ritiene non ammissibile prevedere due grandi insediamenti di questo tipo;
2) si ritiene che l'impianto sportivo previsto è rivolto ad un bacino "non comunale", ma sovracomunale;

ritenendo pertanto che la modifica n.32 non possa essere definita variante parziale in quanto interessa un ambito sovracomunale, di conseguenza deve ritenersi una "Variante Strutturale".

Si precisa che l'ambito di trasformazione "API1" esistente in località San Rocco Castagnaretta, benchè soprannominato "Polo fieristico sportivo" ha quale "mix funzionale" le seguenti destinazioni:
- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul
max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi
privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate
Pertanto sotto il profilo tecnico-urbanistico non è equiparabile alla nuova previsione per l'ambito API2.OG4.
L'art.17 comma 5 lettera b) considera varianti parziali quelle che non modificano in modo significativo "la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque che non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale". Di fatto l'osservazione non ha rilevanza sulle condizioni elencate al comma 5 dell'art. 17.

Mentre il Settore Presidio del territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale nel prendere atto che l'area esistente API2.OG4, viene complessivamente riorganizzata ed ampliata, ritiene che tale rifunzionalizzazione urbanistica, vista nel suo complesso, possa essere riconducibile alle disposizioni inerenti la contiguità con i centri e nuclei abitati, in quanto attigua al limitrofo centro edificato esistente ricompreso nel buffer regionale del consumo di suolo. Considerato che l'area sarà finalizzata alla creazione di un polo sportivo multidisciplinare che interesserà arterie a rilevanza sovracomunale, consiglia di valutare gli eventuali effetti indotti dalla creazione del polo sportivo sulla funzionalità della viabilità esistente e nel complesso delle strade aventi rilevanza non solo comunale.

Si precisa che in riferimento al consiglio di valutare gli eventuali effetti indotti dalla creazione del polo sportivo, di cui alla modifica n.32, sulla funzionalità della viabilità esistente e nel complesso delle strade aventi rilevanza non solo comunale, si precisa che di fatto la riorganizzazione dell'ambito API2.OG4 ha ridotto la destinazione commerciale da mq.25642 a mq. 13000 riducendo pertanto i volumi di traffico definiti normativamente. Inoltre le destinazioni ammesse con la variante quali le attività sportive hanno incidenza minore di traffico.

In riferimento alle disposizioni inerenti la verifica della contiguità delle previsioni insediative a centri o nuclei abitati viene inserita una tavola schematica delle urbanizzazioni esistenti.

L'Organo Tecnico Comunale riunitosi per valutare i contributi ambientali inviati dagli Enti interpellati ha ritenuto per la presente modifica che siano previste adeguate opere di compensazione considerato che si viene ad occupare terreno agricolo. Pertanto viene inserita apposita norma.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta un incremento della superficie territoriale produttiva, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

<u>COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:</u>

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo		X
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

La modifica introdotta al P.R.G. comporta incremento sul consumo di suolo, ma comunque come si evince dalla verifica effettuata nell'apposito paragrafo rientra nell'incremento consentito per il quinquennio dal P.T.R..

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

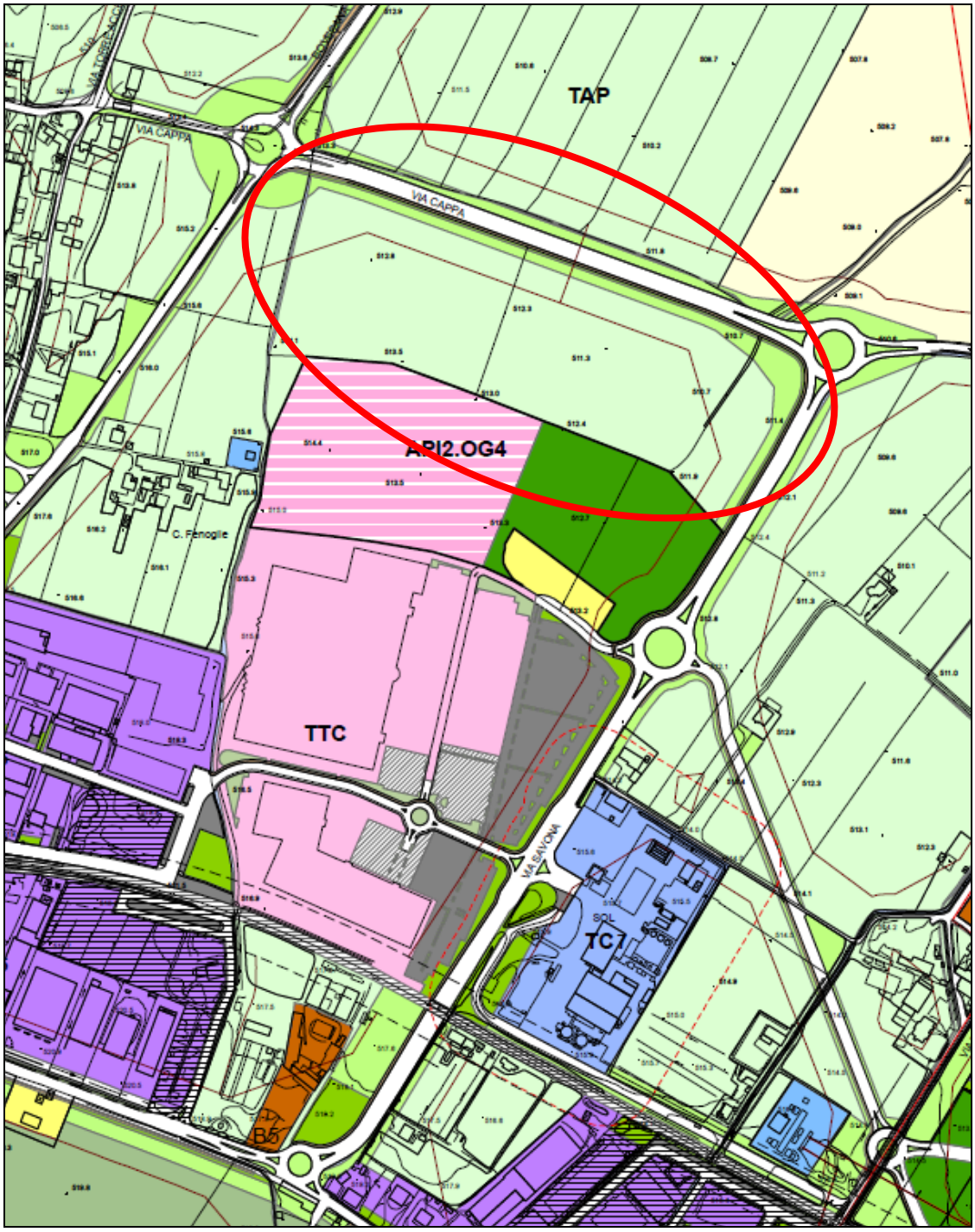


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

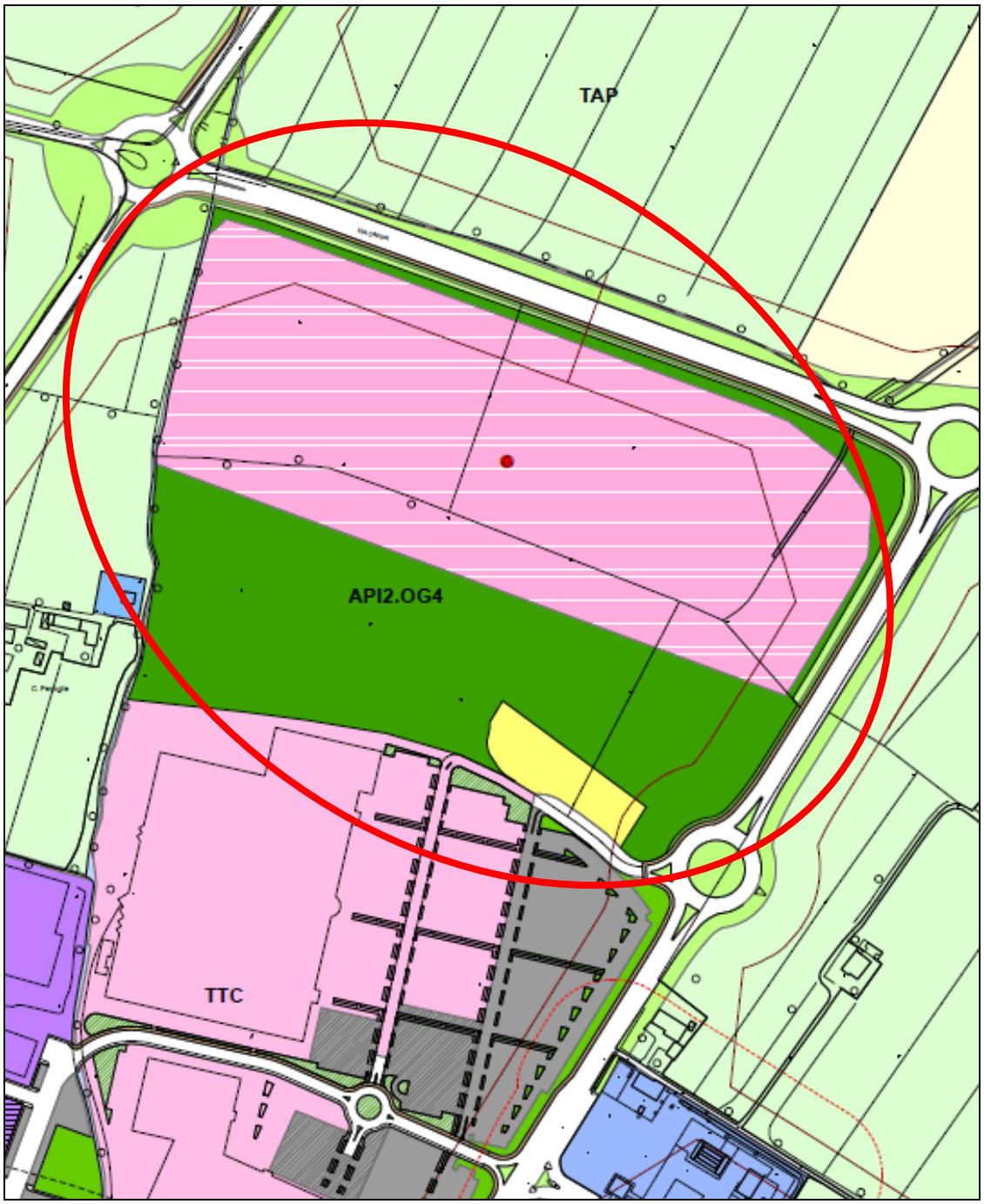


Tavola P5.22

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

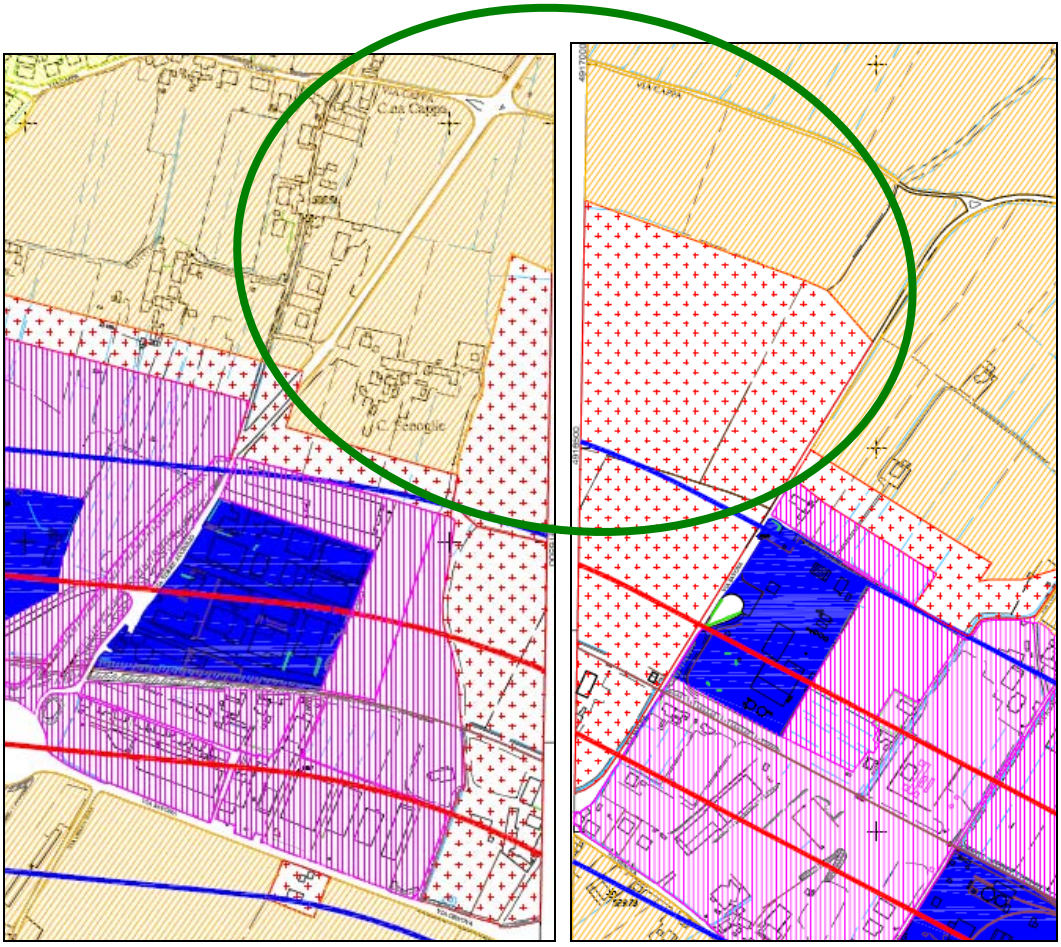
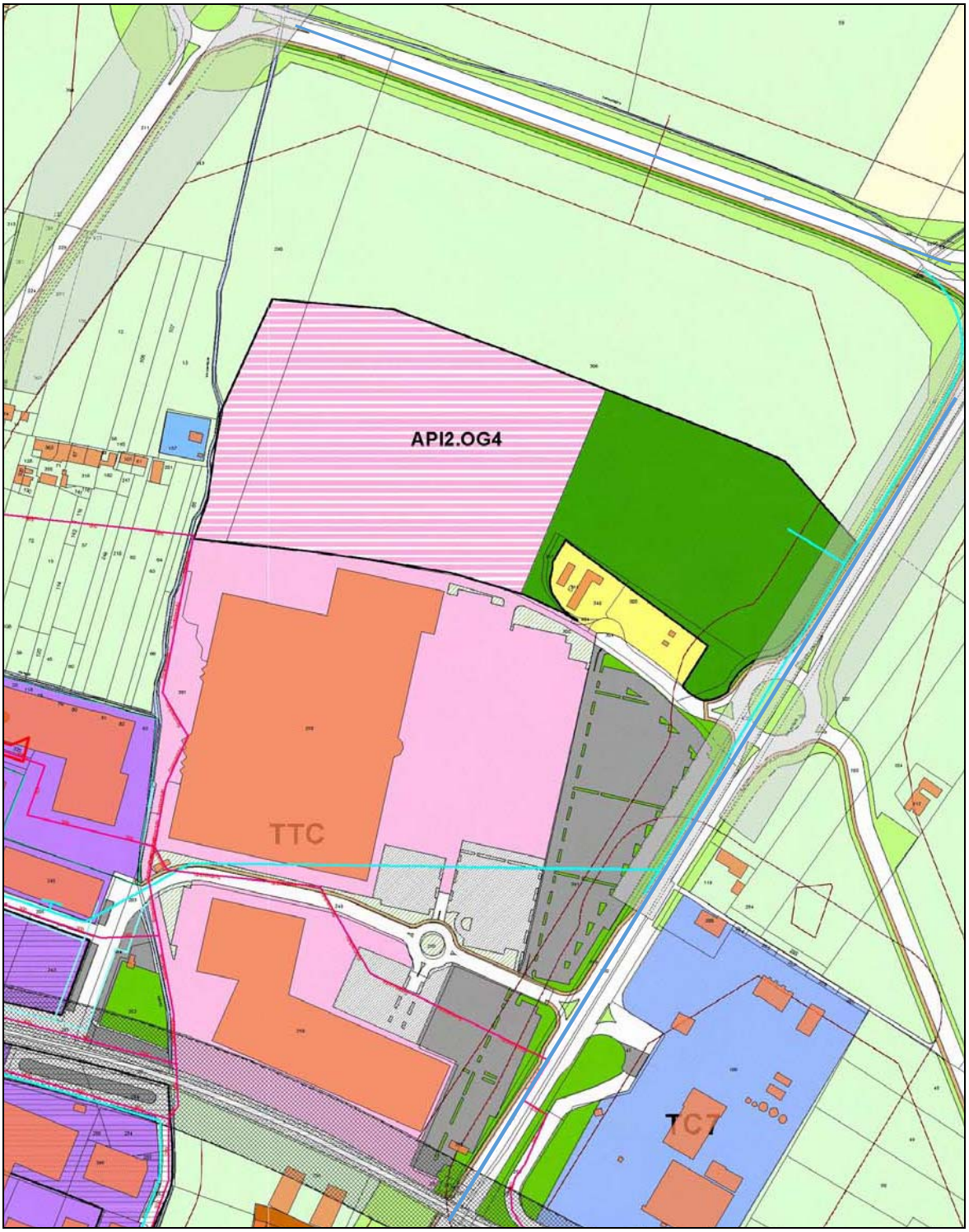


TAVOLA URBANIZZAZIONI ESISTENTI



illuminazione pubblica
fognatura
acquedotto

ESTRATTO N.d.A. VIGENTE

Art.53
Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

53.01 Gli *Ambiti di trasformazione attività* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.
Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

53.03 API1– Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4; m 4,00 per API1.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8

Relazione geologico-tecnica (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.

53.03.03 Relativamente all'ambito di intervento API1.4, la quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica è da considerarsi per edilizia sovvenzionata, convenzionata agevolata e convenzionata autofinanziata.

53.04 API2– Ambiti polifunzionali integrati territoriali

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 40%St
- Ve = 20%St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1***** e per API2.OS2 nel solo caso di installazione di carriponte; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.
- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;

- *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate
La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Per gli ambiti API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

……omissis…..

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATO

Art.53
Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

53.01 Gli *Ambiti di trasformazione attività* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.
Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

53.03 API1– Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4; m 4,00 per API1.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m

- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.

53.03.03 Relativamente all'ambito di intervento API1.4, la quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica è da considerarsi per edilizia sovvenzionata, convenzionata agevolata e convenzionata autofinanziata.

53.04 API2– Ambiti polifunzionali integrati territoriali

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 40%St
- Ve = 20%St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1***** e per API2.OS2 nel solo caso di installazione di carriponte ; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.
- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;
- *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate
La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

API2.OG4 – Polo sportivo multidisciplinare
Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- Ut = 0,25 mq/mq (sono escluse dalla SUL i soli campi sportivi outdoor)
- Ip (ACE + Ve) = 20% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 12,00 m, **con possibilità di altezze superiori max m.25,00 solo per la parte di edificio a copertura di struttura sportiva da certificare da parte del C.O.N.I.; per le strutture ricettive 4 piani;**
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
In fase di predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere previste adeguate opere di compensazione volte a valorizzare porzioni di territorio comunale di interesse ambientale rilevante.

Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale
- *Terziarie e Alberghieri*: U2/1 e U2/8 per max mq.13000, U2/4, U2/5, U2/9.2 e U/3.1;

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Per l'ambito API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

……omissis…..

MODIFICA: N° 33 (Rif. Richieste nn. 80-86-65)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltregesso

Zona: Via Torre Frati

Tessuto/Ambito P.R.G.: APT2.OG4

Estremi catastali: Fg.135 m.li 1053-1052-131-137-529-531; Fg.135 m.le 60

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OG4"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile

Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**V e fascia A e B ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Via Torre Frati, è censita al Catasto Terreni al Fg.135 m.li 1053-1052-131-137-529-531; Fg.135 m.le 60, e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito di trasformazione per attività – APT2.OG4".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dall'ambito in questione, dato che non si intende intervenire nella sua attuazione.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione operare significative riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. e nel contempo garantire l'operatività concreta del P.R.G., favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione.

Si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dall'ambito di trasformazione per attività "APT2.OG4", trasformandoli in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con introduzione di una prescrizione di inedificabilità sui terreni stralciati.

Viene altresì, in accordo con il Settore lavori Pubblici, stralciata la viabilità prevista di collegamento tra la via Genova e la via Savona.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000 | P5.26 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	APT2.OG4	St: 145.407 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 72.704 mq

P.R.G. in variante	APT2.OG4a	St: 83.166 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 41.583 mq
	TAP	St: 62.241	
	Differenza:	St:- **62.241** mq	S.U.L.: - **31.121** mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con l'osservazione n.6 viene richiesta una nuova ridefinzione dei perimetri chiedendo la suddivisione in due comparti indipendenti dell'ambito, con variazioni delle previsioni stradali (ampliamento di via Torre Frati e collegamento con la viabilità interna prevista) e conseguente rilocalizzazione dei servizi previsti.

L'ambito è stato oggetto di ridisegno in seguito allo stralcio di parte della superficie territoriale e della previsione stradale. Si ritiene quindi di poter ampliare lievemente il perimetro dell'ambito al fine di inserire la previsione di allargamento della via Torre Frati e di modificare il disegno interno dell'ambito stesso. Non pare opportuno suddividere l'ambito in due comparti, ma lasciarne la possibilità con l'ausilio del piano di coordinamento.

P.R.G. vigente	APT2.OG4	St: 145.407 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 72.704 mq

P.R.G. in variante	APT2.OG4a	St: 86.424 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 43.212 mq
	TAP	St: 58.983	
	Differenza:	St:- **58.983** mq	S.U.L.: - **29.492** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

<u>COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:</u>

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

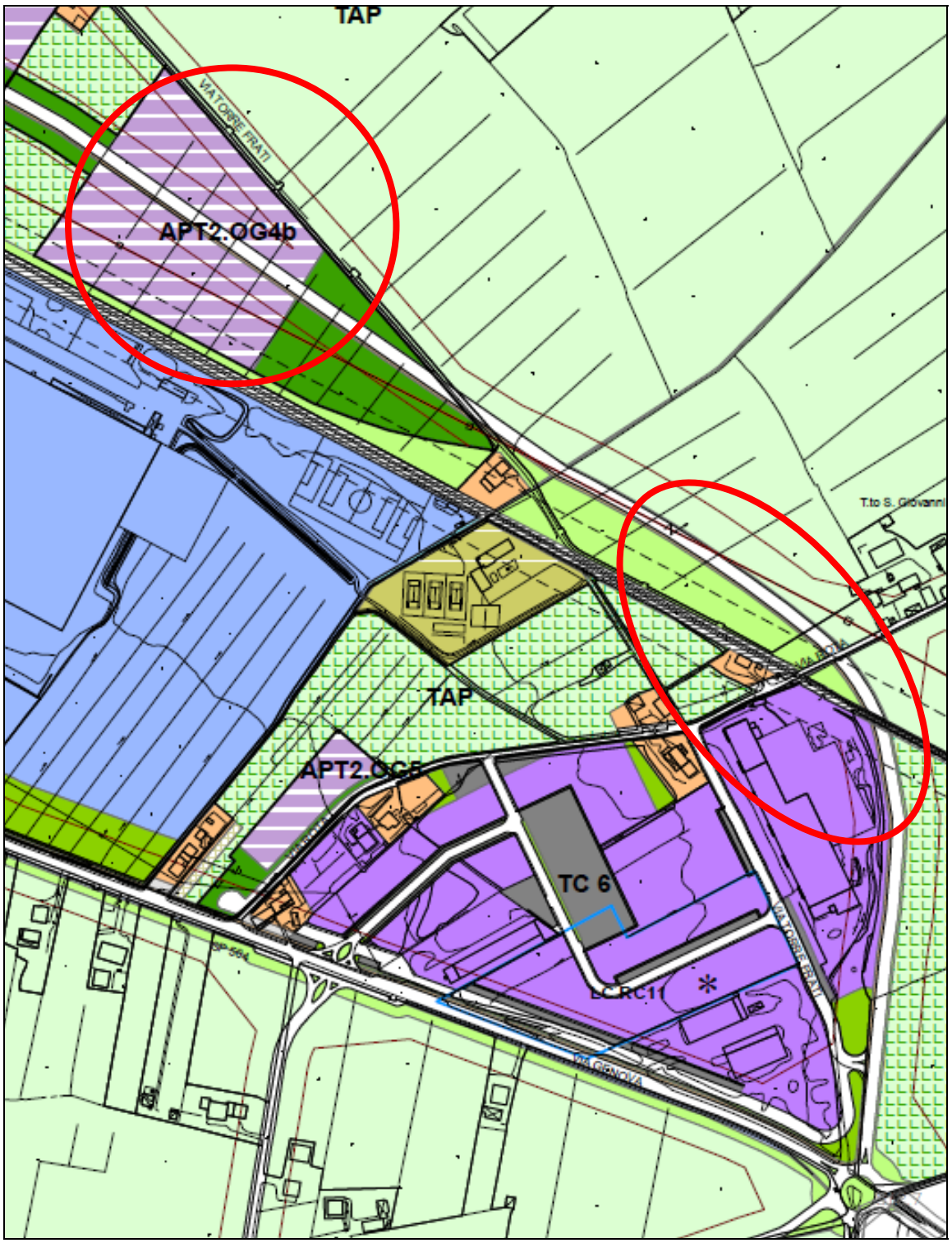


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

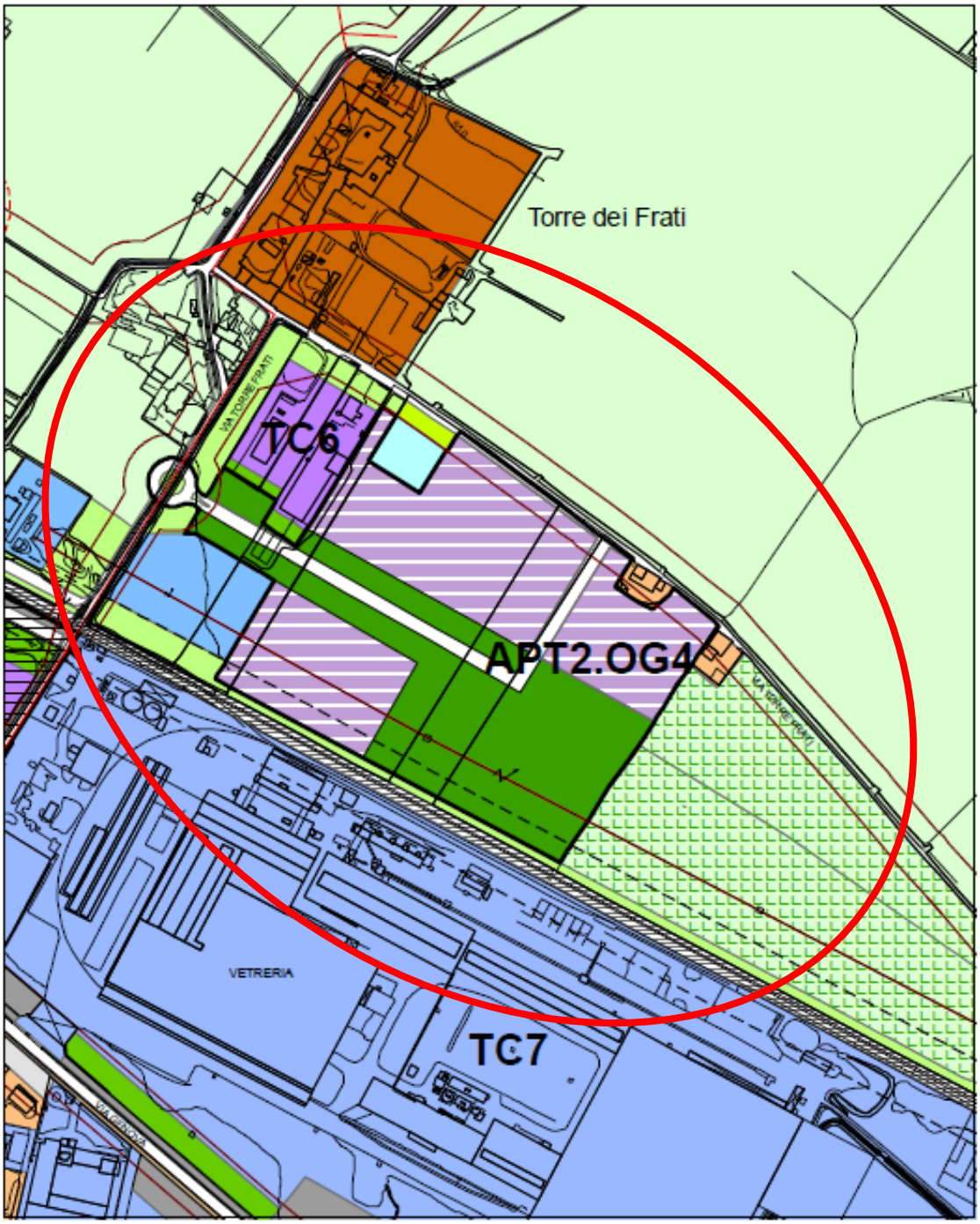
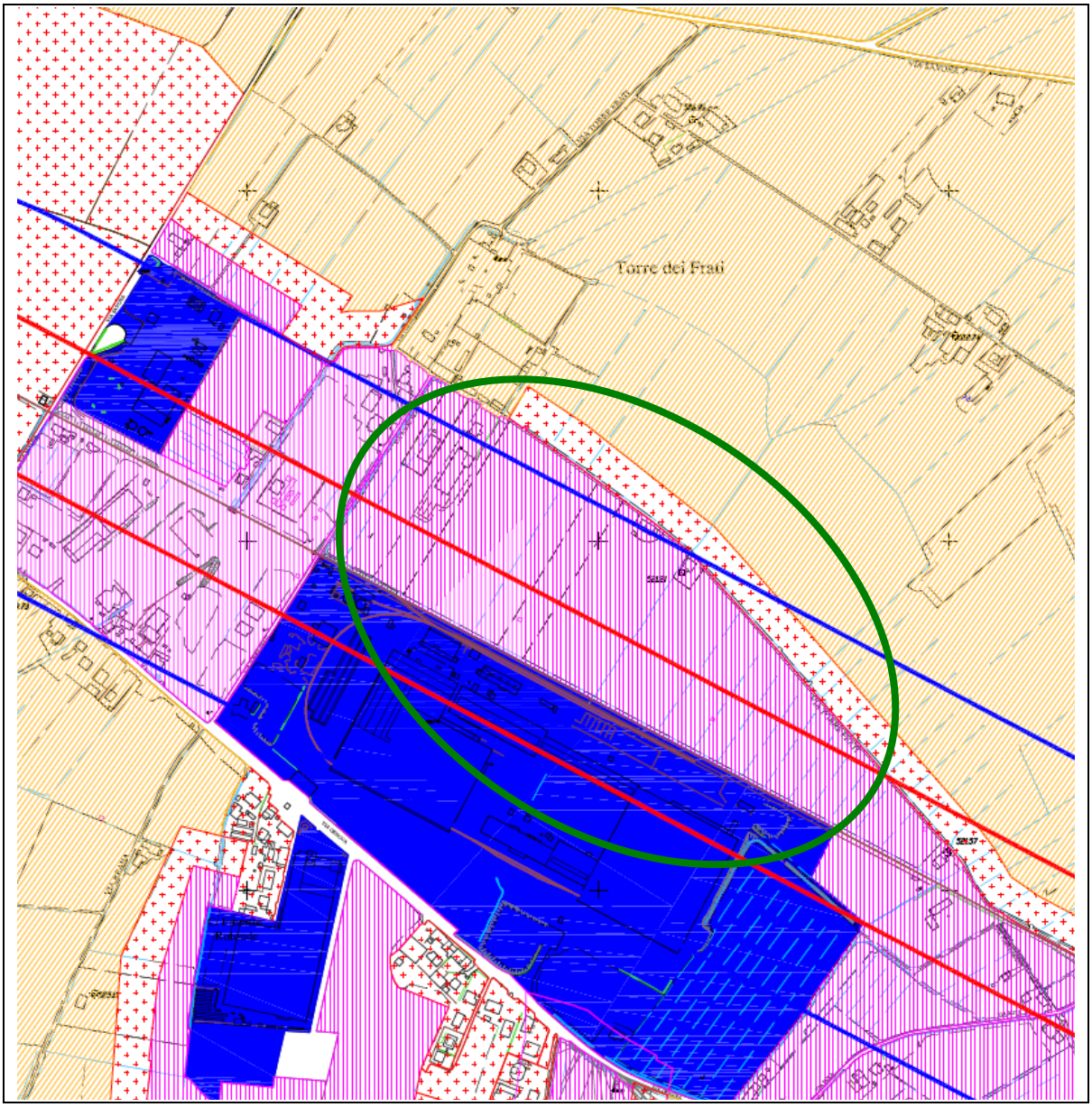


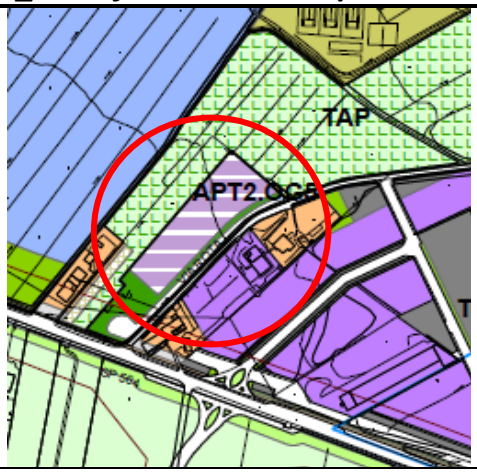
Tavola P5.26

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 34 (Rif. Richiesta n. 27)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltregesso

Zona: Via Genova

Tessuto/Ambito P.R.G.: APT2.OG5

Estremi catastali: Fg.136 m.li 37-50

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti ditrasformazione per attività – APT2.OG5"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile

Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**V e fascia B ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Via Genova, è censita al Catasto Terreni al Fg.136 m.li 37-50, e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito di trasformazione per attività – APT2.OG5".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dall'ambito in questione, dato che non si intende intervenire nella sua attuazione.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione operare significative riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. e nel contempo trattasi di un reliquato di un ambito che era stato oggetto di stralci nelle varianti precedenti.

Si ritiene, pertanto, di procedere all'eliminazione dell'ambito di trasformazione per attività "APT2.OG5", trasformando le superfici stralciate in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con introduzione di una prescrizione di inedificabilità.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000 | P5.26 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	APT2.OG5	St: 8500 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 4.250 mq
P.R.G. in variante	TAP	St: 8.500 mq|	S.U.L.: 0 mq
	Differenza:	St:- **8.500** mq	S.U.L.: **- 4.250** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

<u>COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:</u>

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

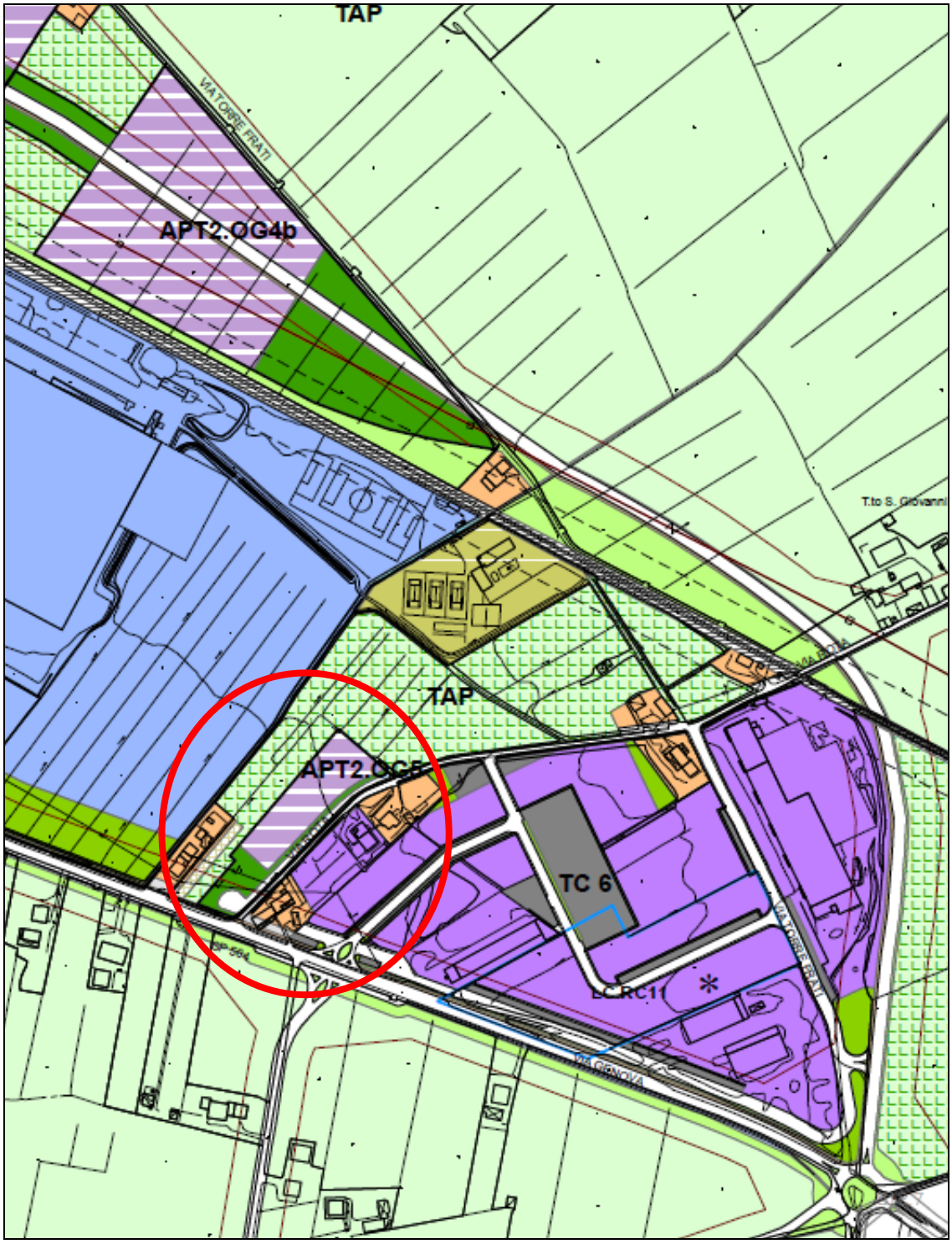


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

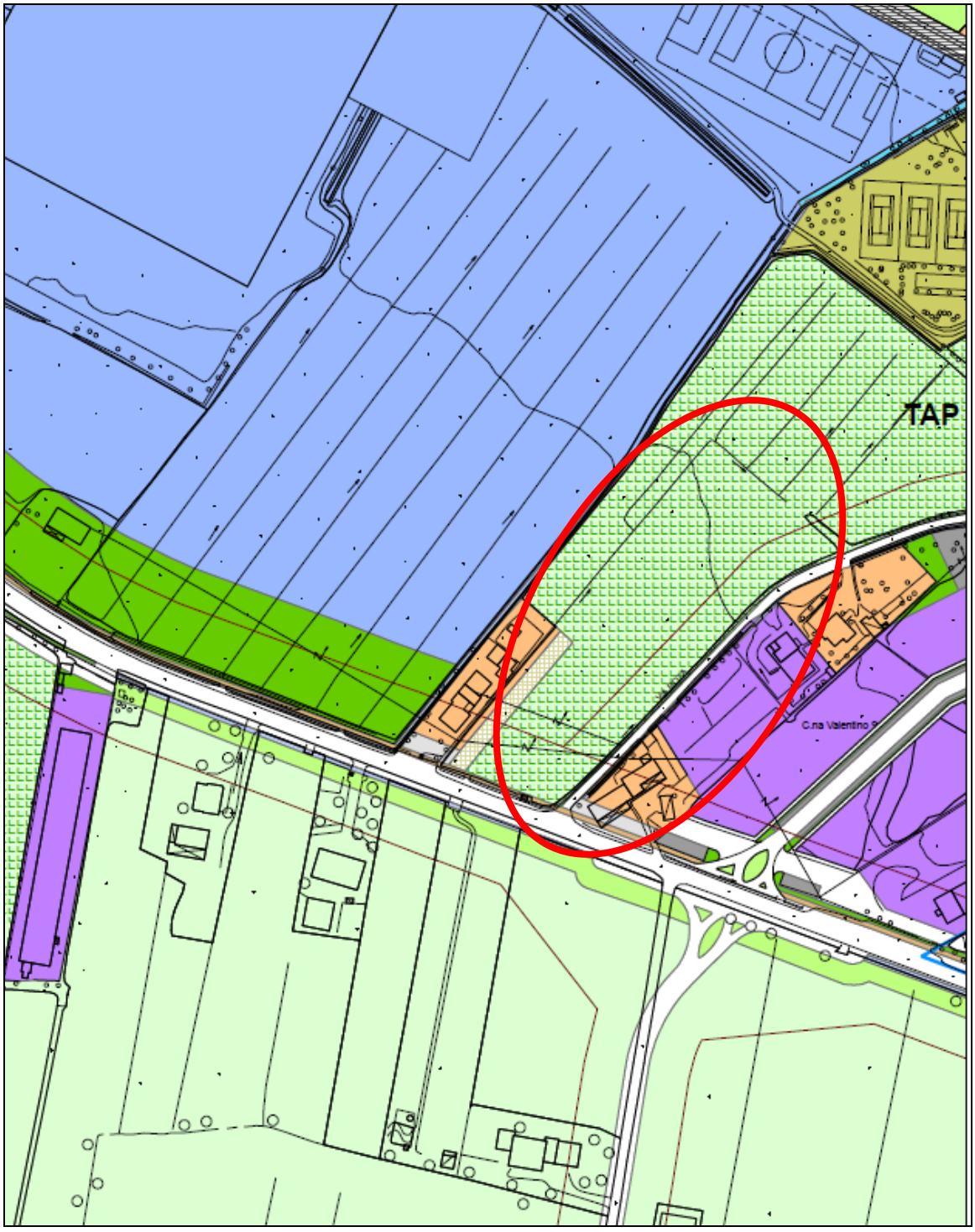
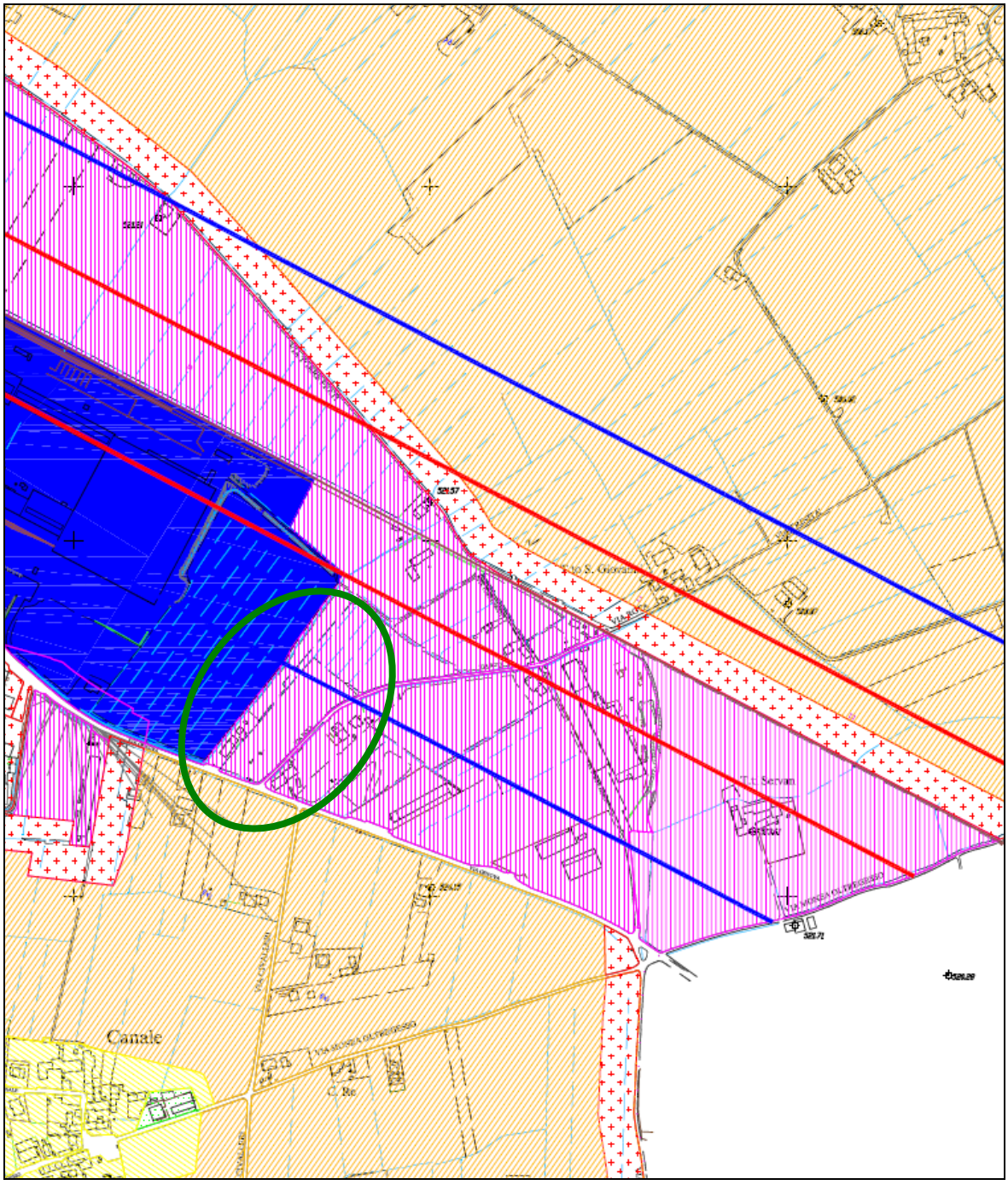


Tavola P5.26

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 35 (Rif. Richiesta n. 2)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltrestura

Zona: Via Valle Maira /Via Roncata

Tessuto/Ambito P.R.G.: API2.OS8

Estremi catastali: Fg.87 m.le 124

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti polifunzionali integrati – API2.OS8"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Verde privato pertinenziale - VPP" inedificabile

Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**IV e fascia A e B ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto che il terreno censito al Fg. 87 m.le 124 di circa 2.100 mq di superficie ed individuato dal vigente P.R.G. come "Ambito polifunzionale integrato - API2.OS8" venga retrocesso da area edificabile ad agricola.

Sentito il Settore Lavori Pubblici che non ritiene necessario l'allargamento previsto per la strada via Roncata, mentre ritiene opportuno inserire lungo la via Valle Maira la previsione di pista ciclabile, si procede con lo stralcio dall'ambito API2.OS8, con previsione di pista ciclabile e area verde privata non edificabile.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.19 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	API2.OS8	St: 8.826 mq| Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 3.530q

P.R.G. in variante	API2.OS8	St: 6.979 mq| Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 2.792 mq
	VPP		
	Pista ciclabile		

Differenza:	St:- **1.847** mq	S.U.L.: - **739** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una diminuzione della superficie territoriale produttiva, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

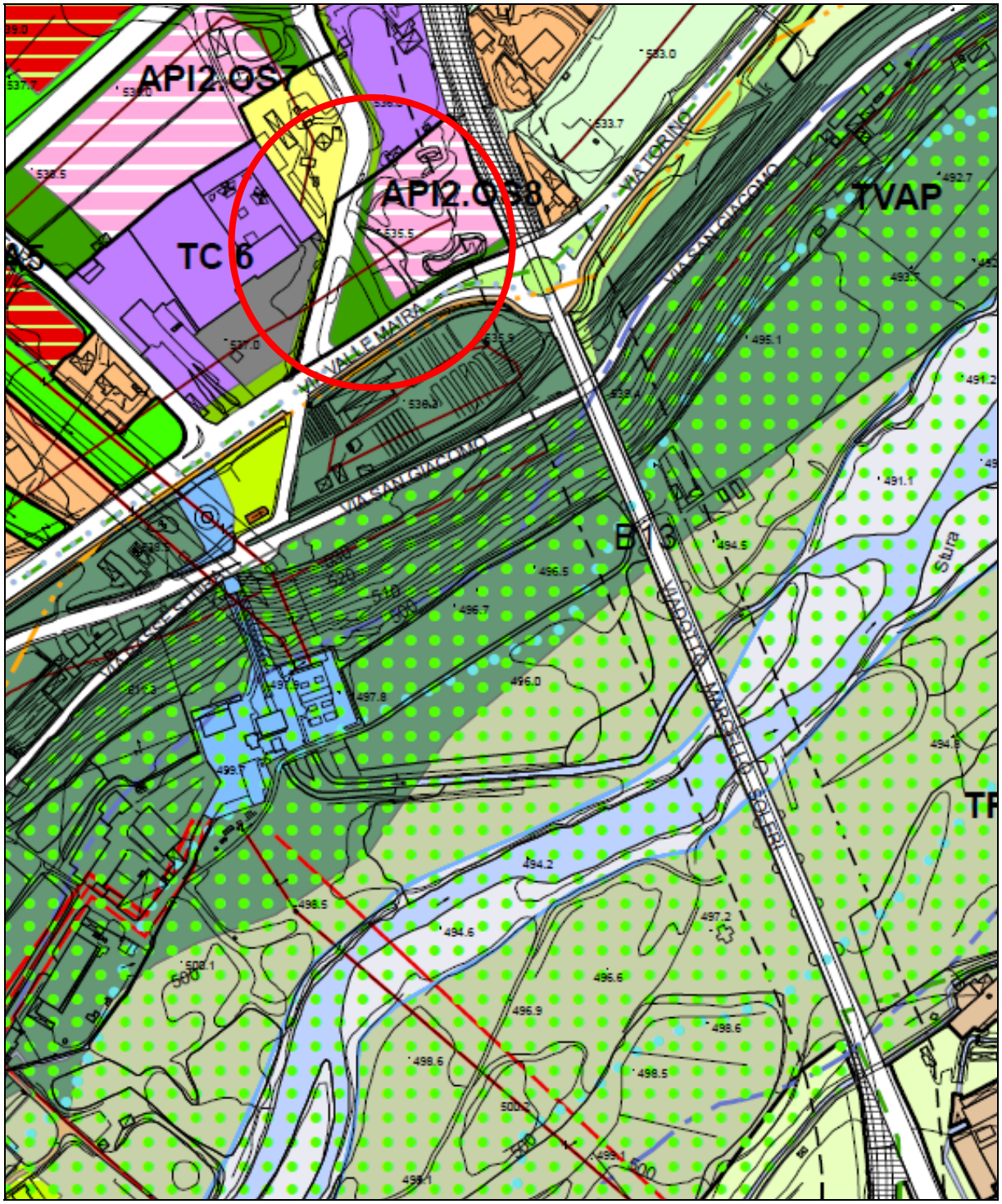


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

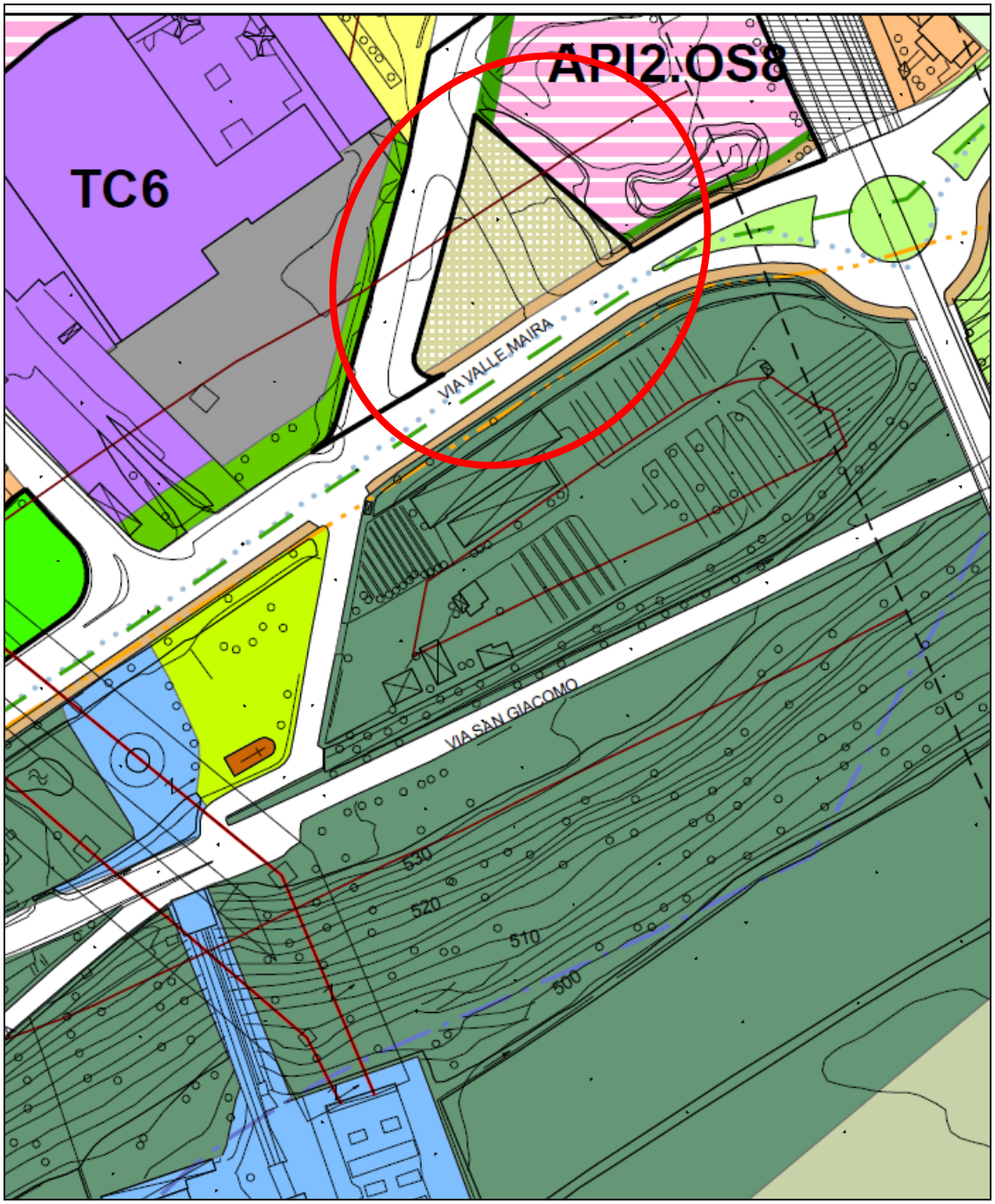
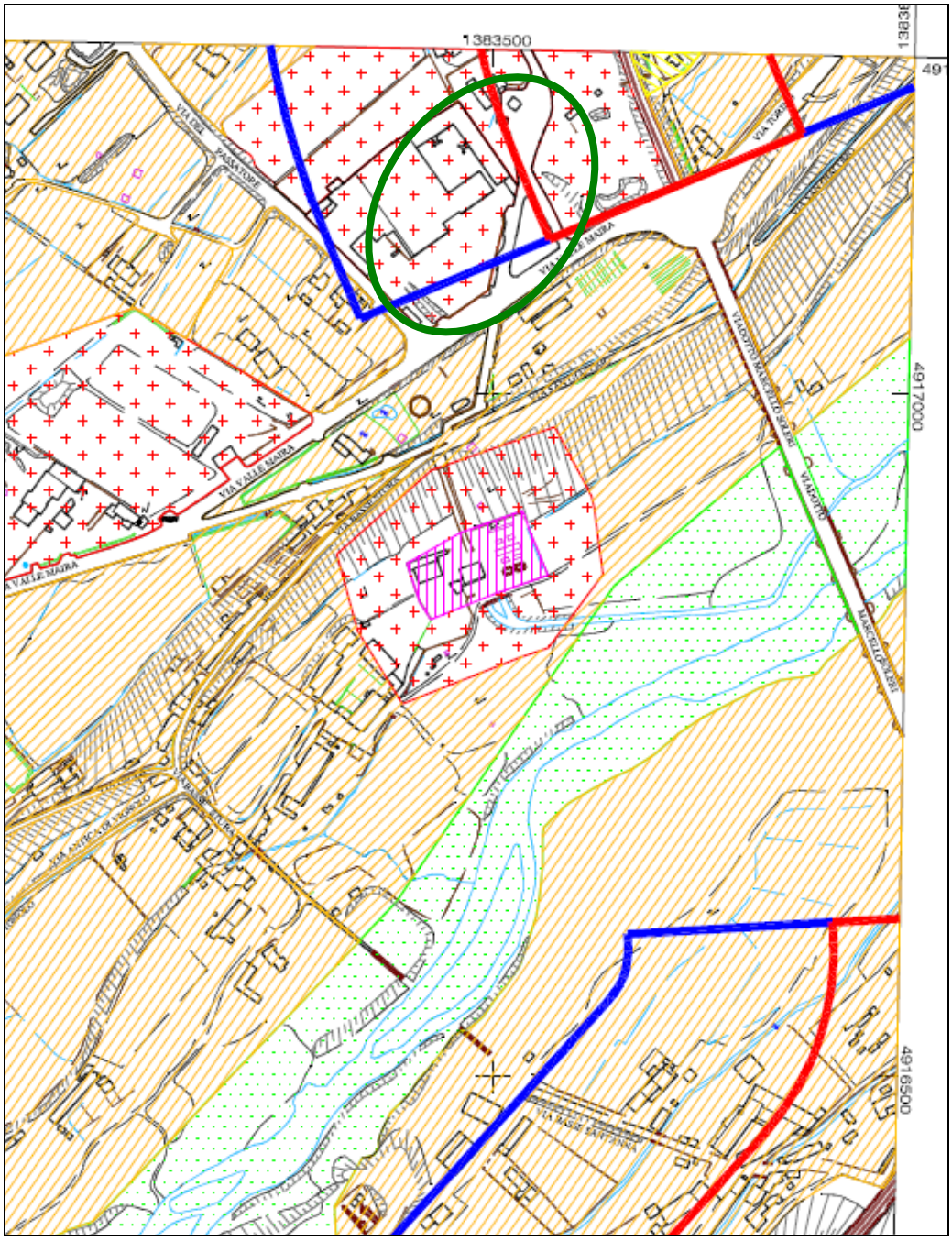


Tavola P5.19

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 36 (Rif. Richiesta n. 34)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltrestura

Zona: Via Valle Maira

Tessuto/Ambito P.R.G.: APT2.OS6

Estremi catastali: Fg.68 m.li 49-50

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OS6"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso – ATF1.MA5 "

Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO
C.I.R. : INCREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III e IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto che i terreni di proprietà (Fg. 68 m.li 49-50) individuati in parte dal vigente P.R.G. come Ambiti per funzioni produttive e terziarie – APT2.OS6 ed in parte in Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale nelle frazioni dentro fuso-ATF1.MA5 vengano inseriti per l'intera superficie nell'Ambito ATF1.MA5.

Considerato che recentemente è stato approvato il P.E.C. di parte dell'ambito APT2.OS6 ed è stata modificata e realizzata la strada prevista dal P.R.G. vigente in modo da servire sia l'ambito APT2.OS6 che l'adiacente ambito ATF1.MA5 si ritiene ragionevole la trasformazione dell'intera area in ambito ATF1.MA5.

Si ritiene, pertanto, di procedere alla riclassificazione di una superficie di circa mq. 1.487 da ambito per funzioni produttive e terziarie ad ambito residenziale con una riduzione di S.U.L. produttiva di mq. 744 ed un incremento di S.U.L. residenziale di mq.178.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000 | P5.19 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	APT2.OS6	St: 22.548 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.prod:11.274 mq
	ATF1.MA5	St: 29.055 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L. res.: 3.487 mq

P.R.G. in variante	APT2.OS6	St: 21.061 mq| Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.prod:11.274 mq
	ATF1.MA5	St: 30.542 mq| Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L. res.: 3.665 mq

Differenza:	St prod.:- **1.487** mq St res..:- **1.487** mq	S.U.L.prod: - **744**mq S.U.L. res.: **+ 178** mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della S.T. produttiva ed un incremento di C.I.R., e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c) e f), eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	Verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata

<u>COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:</u>

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali in quanto trattasi di sola modifica della destinazione da produttiva a residenziale..

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

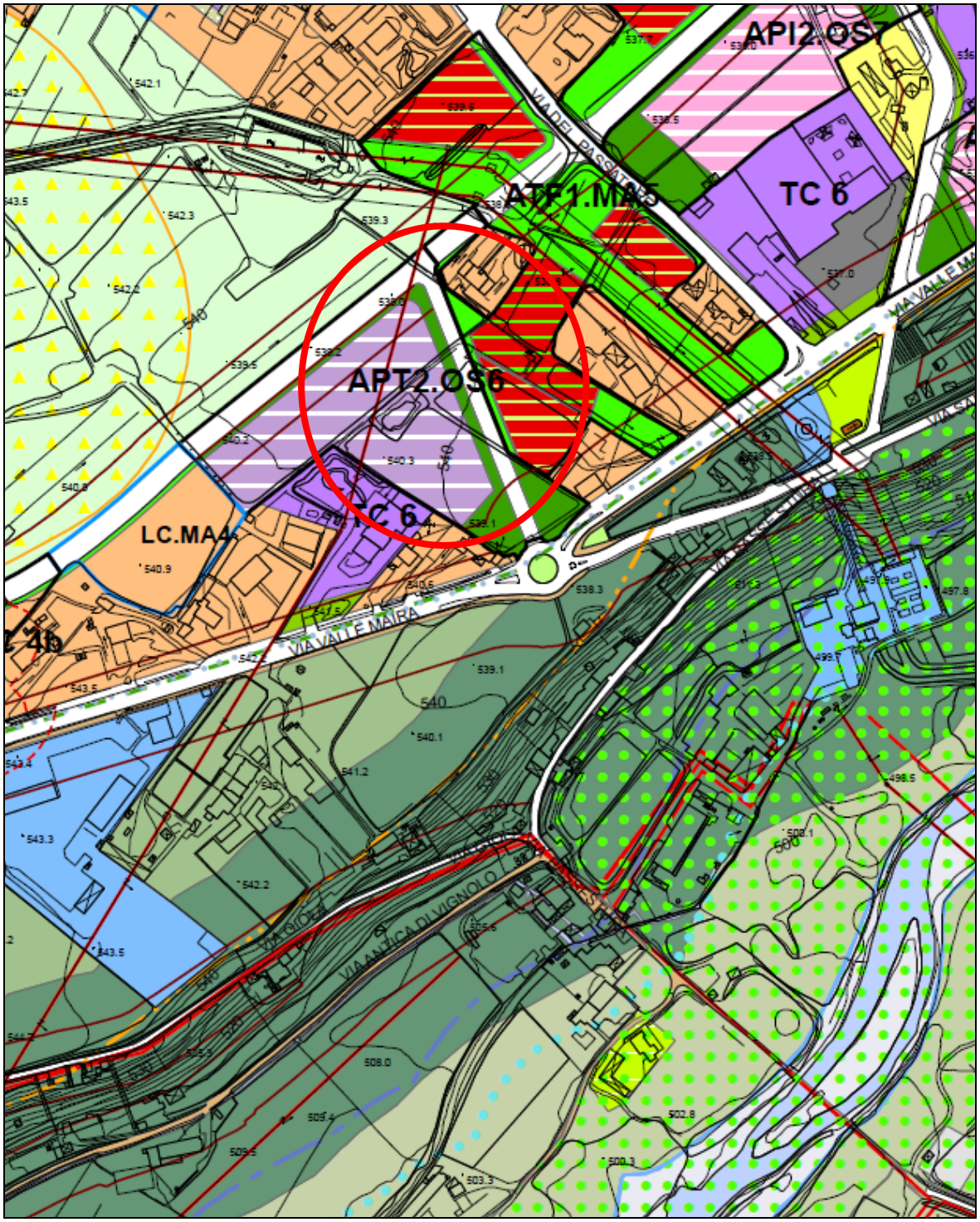


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

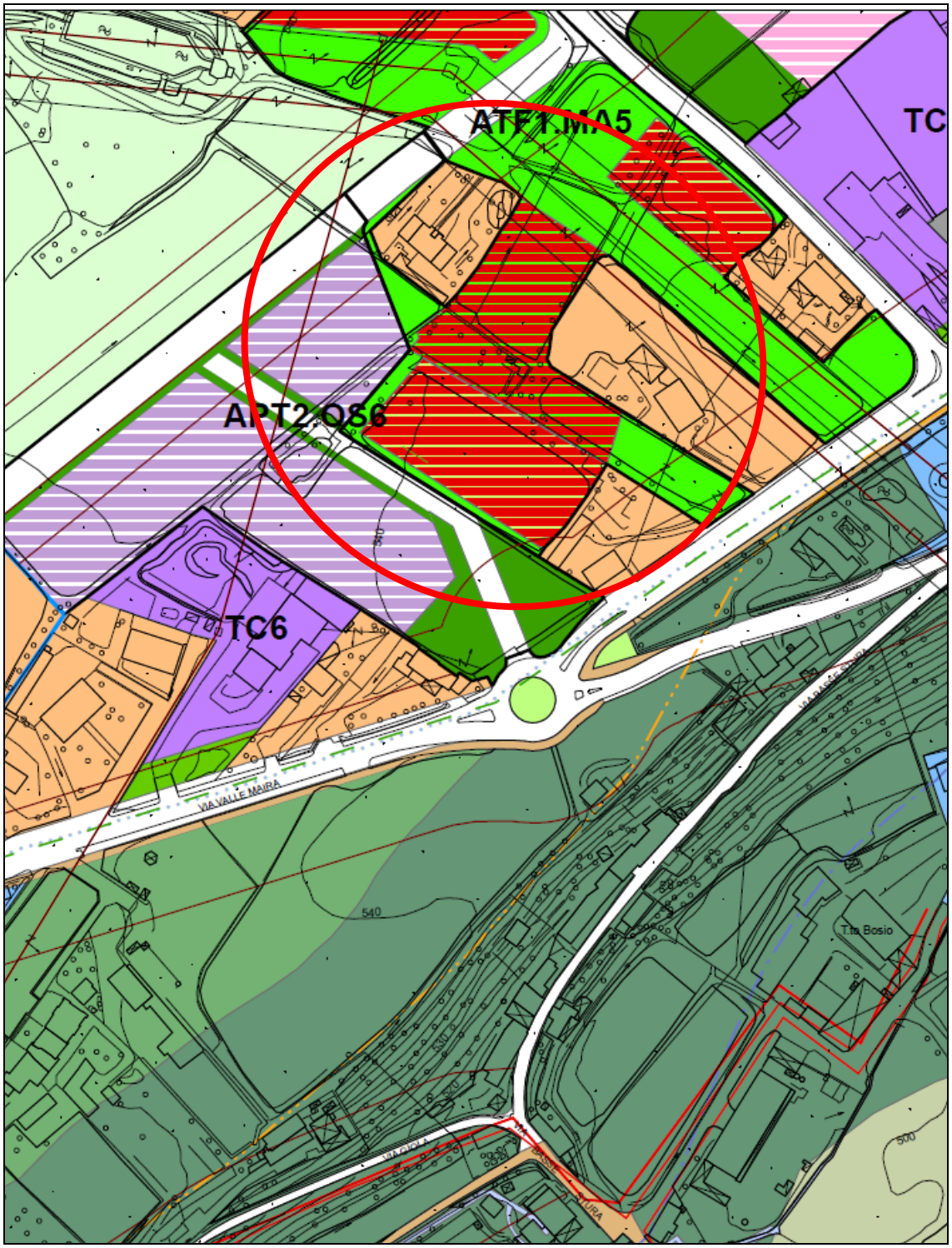
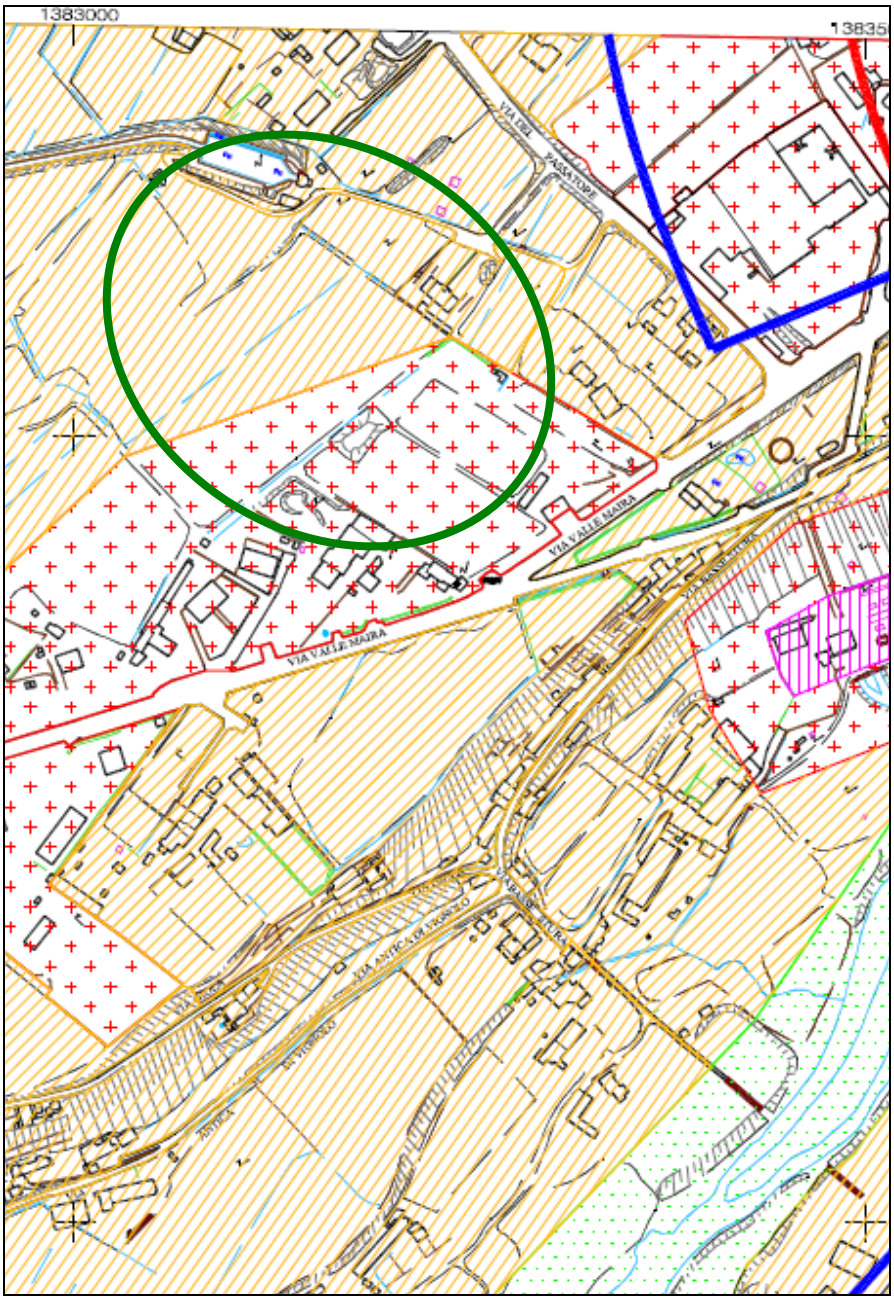


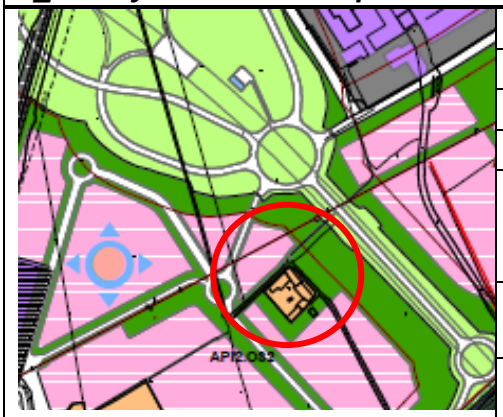
Tavola P5.19

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 37 (Rif. Richiesta n. 51)

4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)



Territorio: Oltrestura

Zona: Via Bra

Tessuto/Ambito P.R.G.: API2.OS2

Estremi catastali: Fg.34 m.le 773

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Ambiti polifunzionali integrati – API2.OS2"

Incremento/Decremento S.U.L. : INCREMENTO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**V**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto che i fabbricati e relativo terreno di pertinenza censiti al Fg. 34 m.le 773 di circa 3317 mq di superficie ed individuati dal vigente P.R.G. nel tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni TC4b vengano inserito nell'"Ambito polifunzionale integrato - API2.OS2".

Considerato che i fabbricati con destinazione residenziale (ormai in stato di abbandono) risultano inglobati in un ambito produttivo si ritiene, al fine di eliminare un accostamento improprio e di eliminare uno stato di degrado, di inserire tale area nella perimetrazione dell'ambito polifunzionale integrato – API2.OS2.

Pertanto si ha un incremento di S.T. produttiva.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.7 - scala 1:5.000 | P5.11 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	API2.OS2	St: 267.022 mq| Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 106.809 mq
P.R.G. in variante	API2.OS2	St: 270.339 mq| Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 108.136 mq
	Differenza:	St:+ **3.317** mq	S.U.L.: + 1.327mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta un incremento della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali in quanto trattasi di sola modifica della destinazione di un'area già edificata (in stato di abbandono) da residenziale a produttiva.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

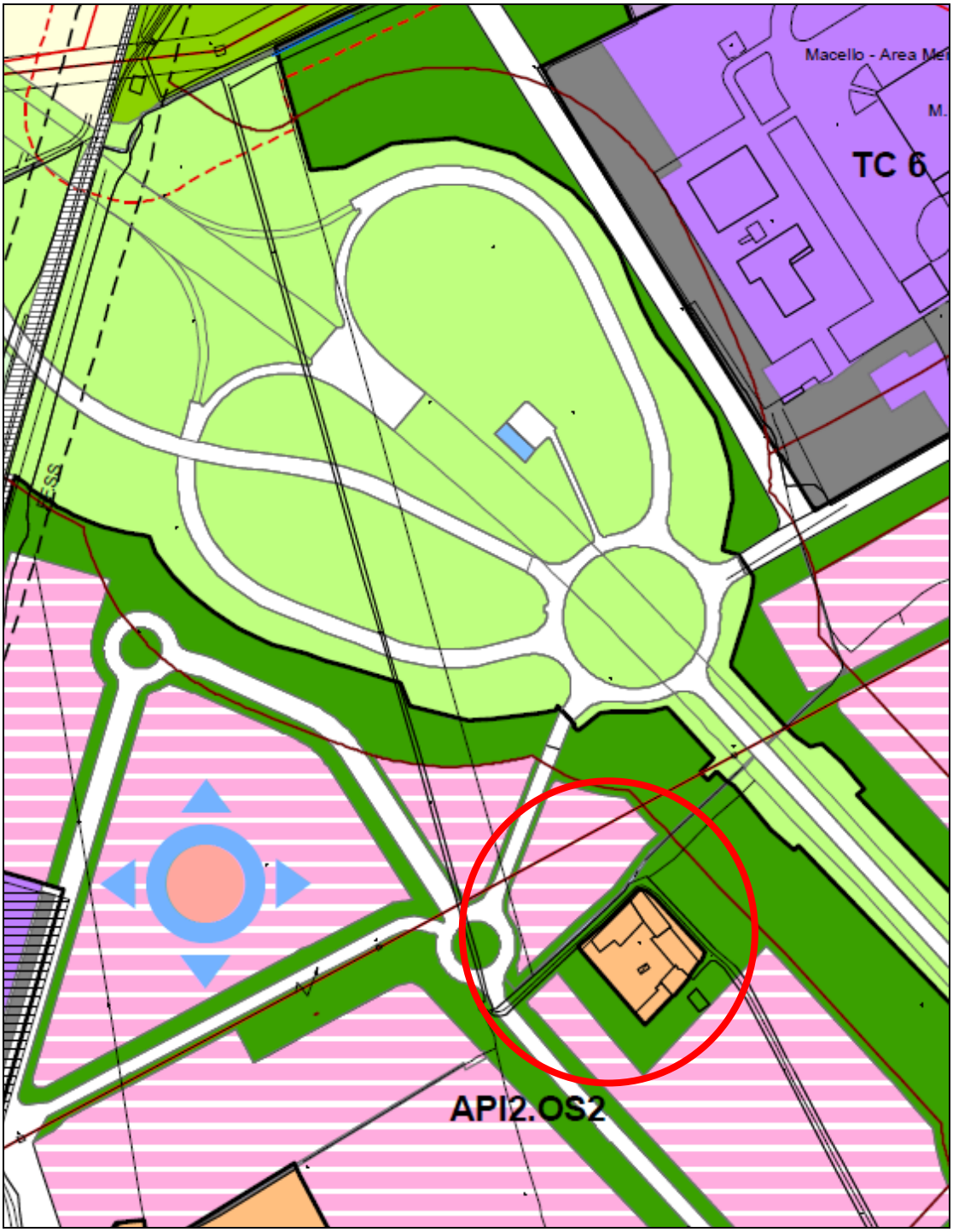


Tavola P4.7

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

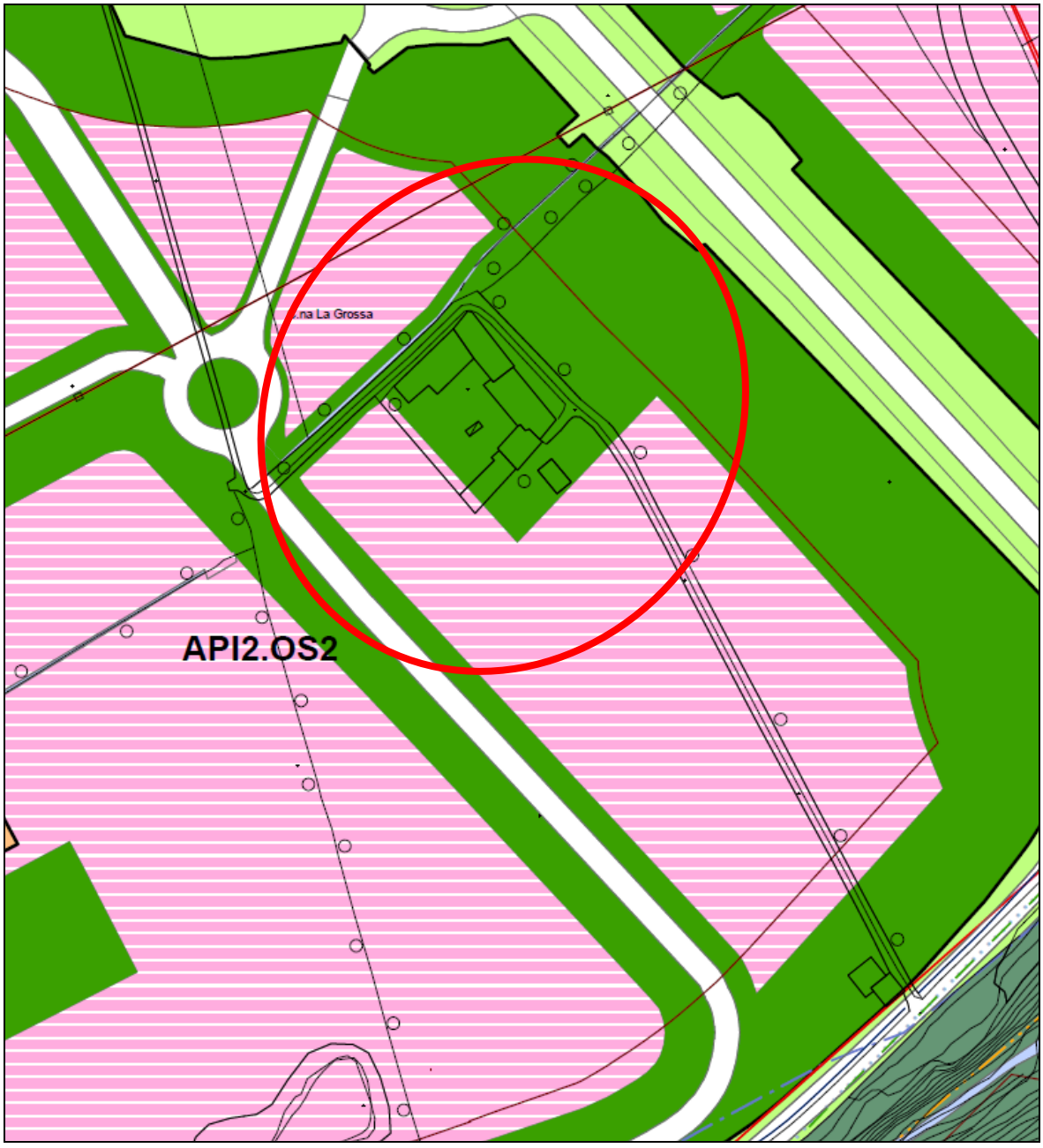
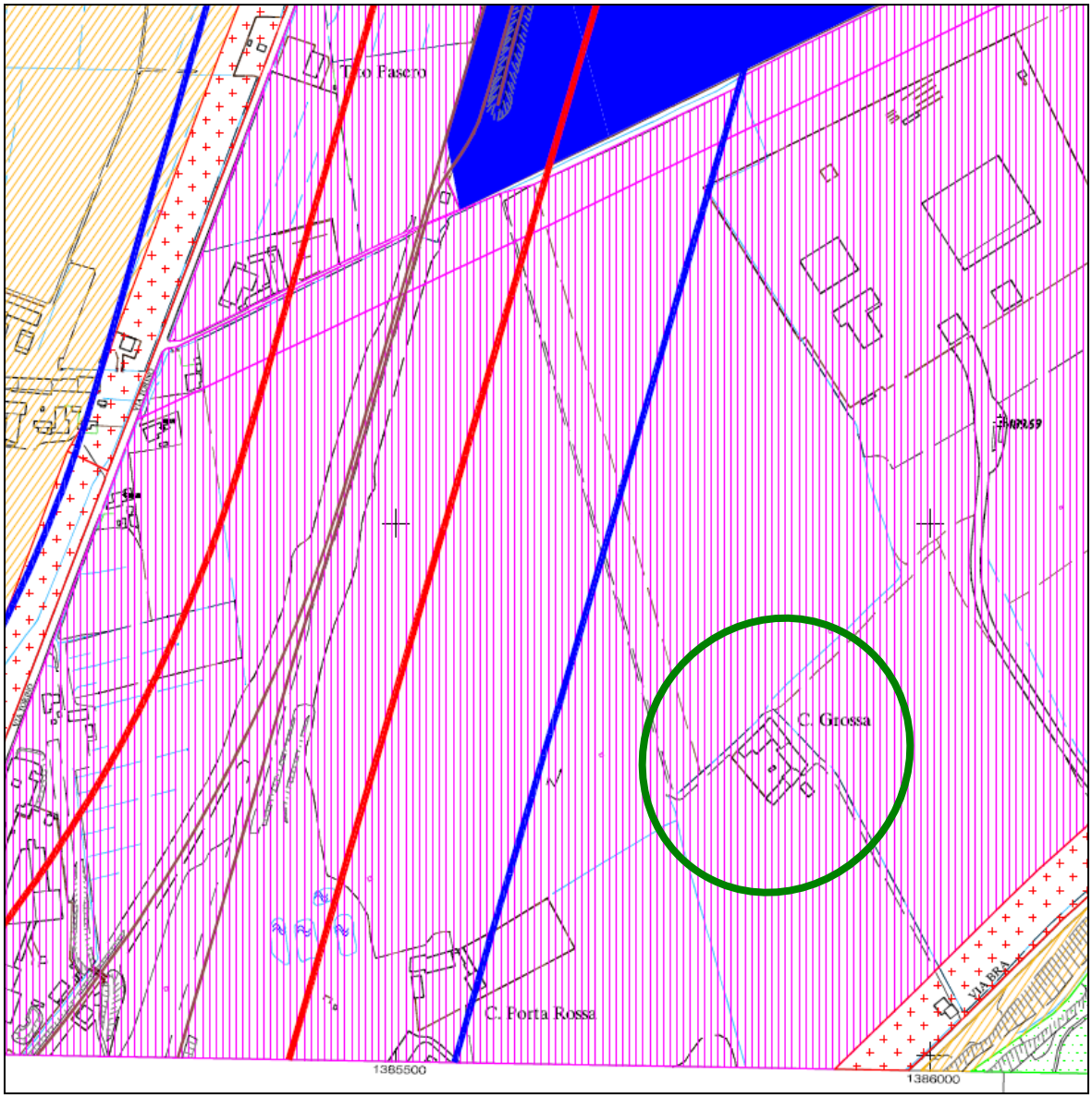


Tavola P5.11

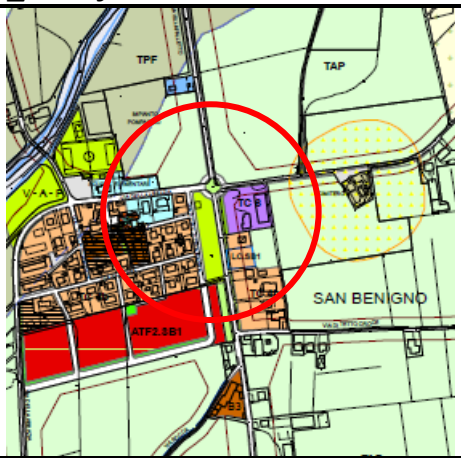
ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



5_Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata)

MODIFICA: N° 38 (Rif. Richiesta n. 96)

5_modifiche al tessuto consolidato per attività



Territorio: Oltrestura

Zona: Via Villafalletto

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC6

Estremi catastali: Fg.43 m.li 289-681

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti per attività polifunzionali – TC6"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuti per attività polifunzionali – TC6"

Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**IV**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Villafalletto e ricade in *"Tessuti per attività polifunzionali – TC6",* è censita al Catasto Terreni al Fg. 43 m.li 289 e 681.

Premesso che parte dell'area è stata dismessa per la realizzazione della rotatoria sulla S.P.25 e che per tale dismissione è stato sottoscritto un accordo per la cessione bonaria tra il Comune di Cuneo e la proprietà. In tale accordo il Comune si impegnava a ridurre la fascia di rispetto stradale da m.20 a m.10 lungo la strada comunale via Torre Bianca e a ridurre la dismissione prevista di verde pubblico lungo la S.P.25 consentendone la monetizzazione.

Con la presente si adempie a quanto sottoscritto nell'accordo suddetto.

Pertanto viene ridotta la fascia di rispetto stradale lungo la strada comunale via Torre Bianca e viene inserita apposita norma affinchè sia riconosciuta la dismissione già effettuata per la costruzione della rotatoria e la relativa capacità edificatoria maturata, e sia consentita la monetizzazione del verde pubblico ridotto

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.3 - scala 1:5.000 | P5.2 - scala 1:2.000]

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con l'osservazione n.12 viene fatto rilevare quanto segue.
Viene ritenuto illegittima la riduzione della fascia di rispetto stradale da m.20,00 a m.10,00 lungo la strada comunale via Torre Bianca, lamentando la compromissione della visuale al cimitero dalla frazione San Benigno. Viene altresì lamentata la sovrapposizione di interessi privati all'interesse pubblico.
Mentre in secondo luogo viene osservato che è stata ridotta un'area destinata a verde pubblico lungo la strada provinciale SP25 senza un'adeguata contropartita quale la dismissione di una fascia di m.3,00 dell'area a verde stessa.

Si precisa che la riduzione della fascia di rispetto lungo la strada comunale via Torre Bianca da m.20,00 a m.10,00 rispetta il contenuto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) che recita al comma 3. "Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C".
Mentre per quanto riguarda la seconda osservazione si fa presente che la modifica recepisce un accordo preliminare sottoscritto tra il Comune di Cuneo ed il privato per l'immediata realizzazione della rotatoria periurbana all'intersezione della S.P.25, dove il privato ha ceduto gratuitamente circa mq.520 di terreno per la realizzazione della rotatoria stessa.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifiche quantitative e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera f).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

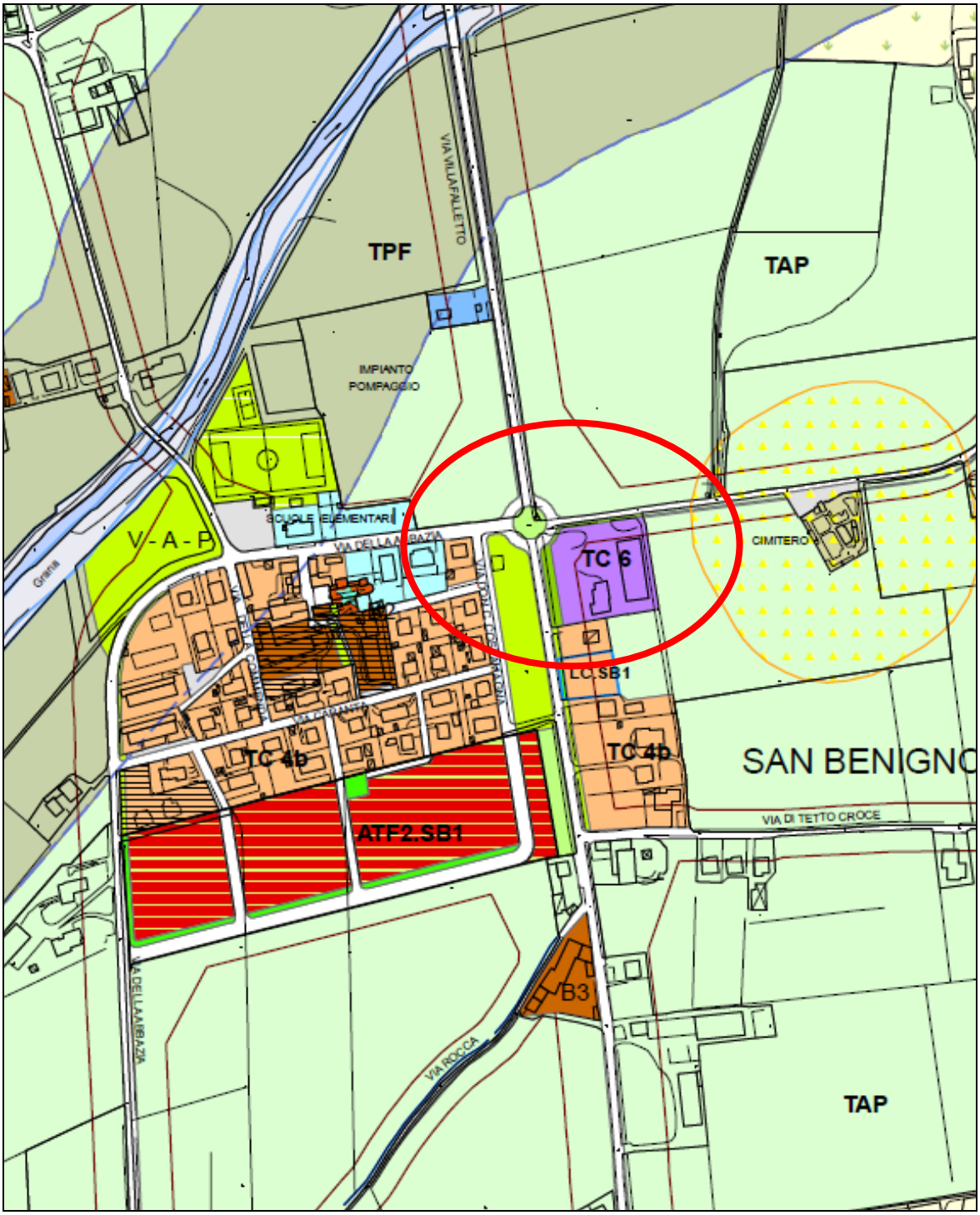


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

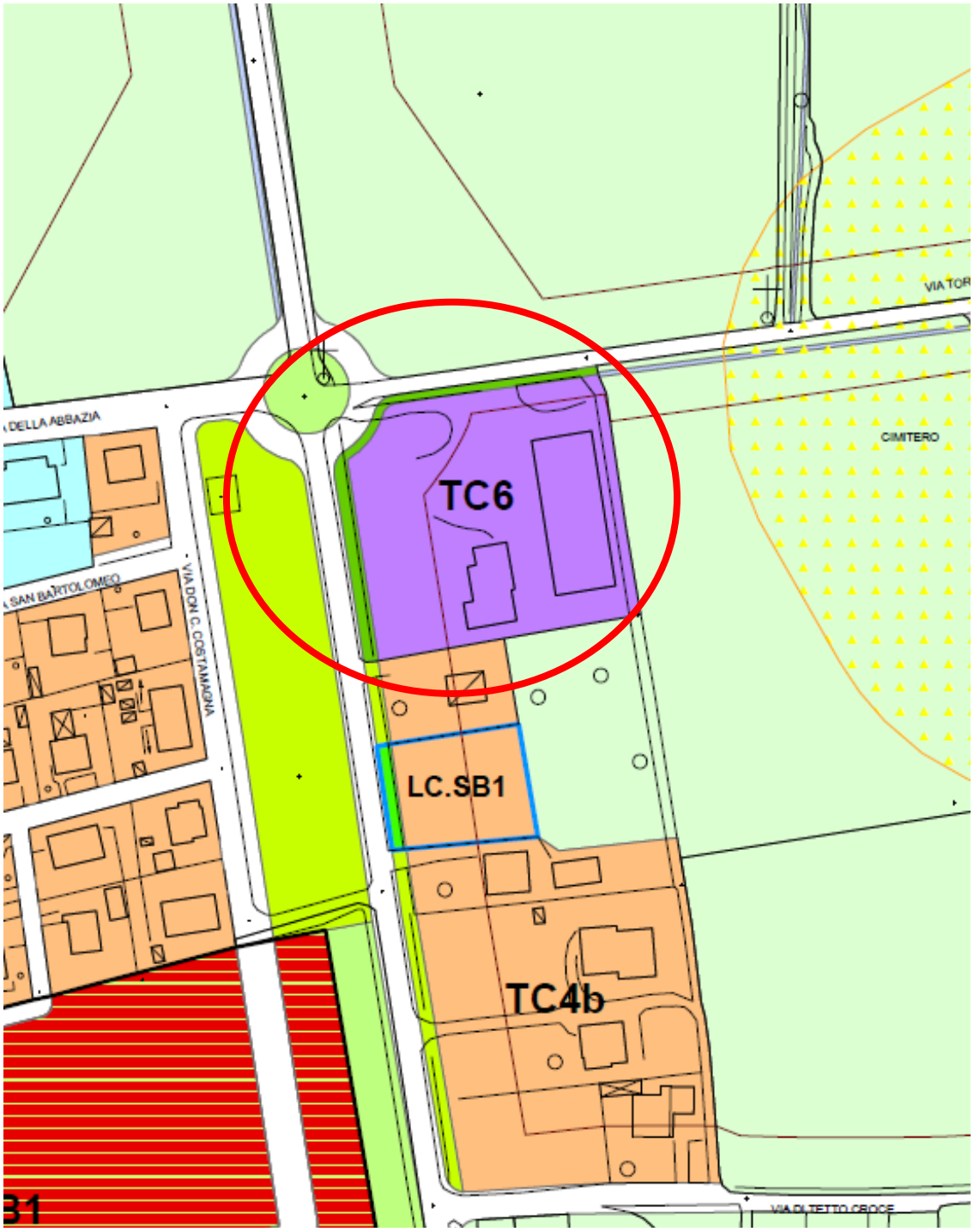
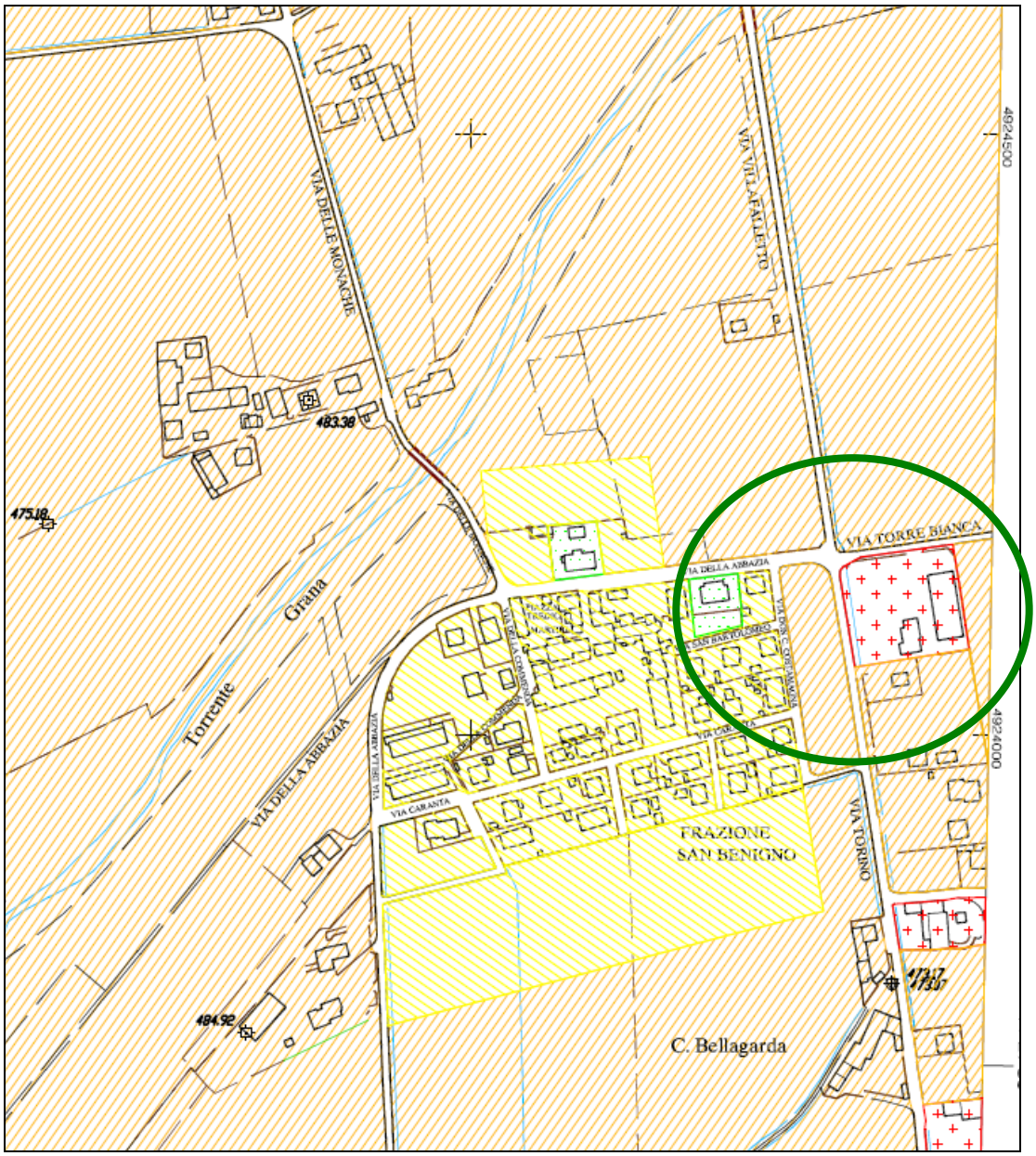


Tavola P5.2

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



ESTRATTO N.d.A. VIGENTE

Art.45
Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.
Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni

45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Costruzioni su lotti edificati o di completamento
- Uf = 1,00 mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
- Hmax = m 12,00; nel caso di strutture U3/1 è ammessa un'altezza di m 14,00; m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) per gli insediamenti dell'Altipiano
- Rc ≤ 2/3 del lotto
- Dc = 5,00 m o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.
- D = m 10,00
- Ds = m 7,50 o da fascia di rispetto PRG

I diritti edificatori maturati dal parcheggio in cessione, contrassegnato con asterisco su C.so Alcide De Gasperi, vengono trasferiti a favore dello Stabilimento Algat fino al mantenimento della sua attività in esercizio.

I diritti edificatori maturati dalla viabilità in cessione (3.794 mq di SUL), di cui ai mappali 514-517-432-419 del foglio 83, contrassegnati con asterisco su Via degli Artigiani, vengono trasferiti sulla contigua area TC6.

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

45.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
- Usi previsti purché dimostratamente compatibili tra di loro e con il contesto di ambito: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/13, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2,U4/3
- Usi regolati: U1/1 una unità abitativa a servizio di ogni singolo insediamento produttivo, per un massimo di 150 mq di Sun, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva e con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva stessa.

45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- Ip = 20% Sf
- A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.
Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine. Per gli stabilimenti Michelin e SOL dovranno essere realizzate, sui perimetri di proprietà, fasce di mitigazione e protezione antinquinamento.

45.05 Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 56/1977, comma 1 punto 2 dell'art.21, è prevista la cessione di aree per servizi e parcheggi nella misura del 10% della Sf, non conteggiata nel Rc.

Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o impegnata interamente con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRG (1986), nel caso di impegno la stessa dovrà essere ceduta per il rilascio del nuovo permesso di costruire.
In caso di ampliamento la dismissione del 10% sarà riferita alla quantità di superficie coperta ampliata.
Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno rimanere in proprietà ai concessionari ed essere assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, con obbligo di manutenzione a carico degli stessi proprietari.
Quando il PRG non individua in modo preciso le aree a servizi nei lotti di intervento, poiché quelle individuate dallo Strumento Urbanistico Generale soddisfano già lo standard complessivo fissato dalla legge, la cessione potrà essere monetizzata costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.
Nei lotti nei quali il PRG ha individuato aree a servizi in eccedenza al 10% di competenza, per l'area in esubero è obbligatorio l'assoggettamento perpetuo e gratuito all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della L.R. 56/1977, mediante atto notarile accompagnato da tipo di frazionamento catastale che individui le aree da assoggettare, fatto salvo che le stesse non siano ritenute necessarie ed indispensabili da parte dell'Amministrazione, per cui dovranno essere cedute con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.
In caso di riscontrata necessità potrà essere consentita una diversa individuazione delle aree in cessione anche esterne al perimetro dell'attività purché di proprietà e direttamente accessibili da spazi pubblici.

45.05 Per l'edificazione del lotto di completamento "LC.RC11" dovrà essere preventivamente presentato ed approvato un piano di coordinamento che individui i comparti edificatori a cui attribuire l'attuazione proporzionale e per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare su sedime pubblico.

ESTRATTO N.d.A. MODIFICATE

Art.45
Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.
Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni

45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Costruzioni su lotti edificati o di completamento
- Uf = 1,00 mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
- Hmax = m 12,00; nel caso di strutture U3/1 è ammessa un'altezza di m 14,00; m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) per gli insediamenti dell'Altipiano
- Rc ≤ 2/3 del lotto
- Dc = 5,00 m o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.
- D = m 10,00
- Ds = m 7,50 o da fascia di rispetto PRG

I diritti edificatori maturati dal parcheggio in cessione, contrassegnato con asterisco su C.so Alcide De Gasperi, vengono trasferiti a favore dello Stabilimento Algat fino al mantenimento della sua attività in esercizio.

I diritti edificatori maturati dalla viabilità in cessione (3.794 mq di SUL), di cui ai mappali 514-517-432-419 del foglio 83, contrassegnati con asterisco su Via degli Artigiani, vengono trasferiti sulla contigua area TC6.

I diritti maturati dall'accordo preliminare sottoscritto per la cessione di aree necessarie alla realizzazione della rotatoria sulla S.P.n.25 in Loc. S.Benigno sono riconosciuti sui mappali 289 e 681 del foglio 43 area TC6.

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

45.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
- Usi previsti purché dimostratamente compatibili tra di loro e con il contesto di ambito: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/13, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2,U4/3
- Usi regolati: U1/1 una unità abitativa a servizio di ogni singolo insediamento produttivo, per un massimo di 150 mq di Sun, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva e con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva stessa.

45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- Ip = 20% Sf
- A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.
Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine. Per gli stabilimenti Michelin e SOL dovranno essere realizzate, sui perimetri di proprietà, fasce di mitigazione e protezione antinquinamento.

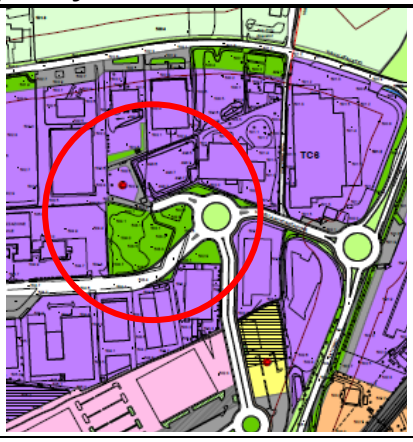
45.06 Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 56/1977, comma 1 punto 2 dell'art.21, è prevista la cessione di aree per servizi e parcheggi nella misura del 10% della Sf, non conteggiata nel Rc.
Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o impegnata interamente con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRG (1986), nel caso di impegno la stessa dovrà essere ceduta per il rilascio del nuovo permesso di costruire.
In caso di ampliamento la dismissione del 10% sarà riferita alla quantità di superficie coperta ampliata.
Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno rimanere in proprietà ai concessionari ed essere assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, con obbligo di manutenzione a carico degli stessi proprietari.
Quando il PRG non individua in modo preciso le aree a servizi nei lotti di intervento, poiché quelle individuate dallo Strumento Urbanistico Generale soddisfano già lo standard complessivo fissato dalla legge, la cessione potrà essere monetizzata costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.
Nei lotti nei quali il PRG ha individuato aree a servizi in eccedenza al 10% di competenza, per l'area in esubero è obbligatorio l'assoggettamento perpetuo e gratuito all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della L.R. 56/1977, mediante atto notarile accompagnato da tipo di frazionamento catastale che individui le aree da assoggettare, fatto salvo che le stesse non siano ritenute necessarie ed indispensabili da parte dell'Amministrazione, per cui dovranno essere cedute con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

In caso di riscontrata necessità potrà essere consentita una diversa individuazione delle aree in cessione anche esterne al perimetro dell'attività purché di proprietà e direttamente accessibili da spazi pubblici.

45.06 Per l'edificazione del lotto di completamento "LC.RC11" dovrà essere preventivamente presentato ed approvato un piano di coordinamento che individui i comparti edificatori a cui attribuire l'attuazione proporzionale e per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare su sedime pubblico.

MODIFICA: N° 39 (Rif. Richiesta n. 58)

5_modifiche al tessuto consolidato per attività



Territorio: Oltrestura

Zona: Via Villafalletto

Tessuto/Ambito P.R.G.: TC6

Estremi catastali: Fg.36 m.li 473

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti per attività polifunzionali – TC6"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuti per attività polifunzionali – TC6"

Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale: INVARIATA
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**V**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Villafalletto e ricade in *"Tessuti per attività polifunzionali – TC6",* è censita al Catasto Terreni al Fg. 36 m.li 473 e 1344.

Viene richiesto di eliminare la dismissione prevista del verde pubblico esistente sul mappale 473 in sostituzione della monetizzazione e l'eliminazione dell'asservimento ad uso pubblico della viabilità di accesso alla stessa esistente sul mappale 1344.

Considerato che di fatto il verde pubblico esistente non risulta accessibile dalla strada pubblica e che di fatto l'asservimento ad uso pubblico sulla viabilità prevista sul mappale 1344 era necessaria solo per l'eventuale accesso al verde pubblico previsto. Si ritiene di eliminare il verde pubblico previsto in sostituzione della monetizzazione.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.7/P4.10 - scala 1:5.000 | P5.10 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7
La modifica non comporta modifiche quantitative e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera f).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

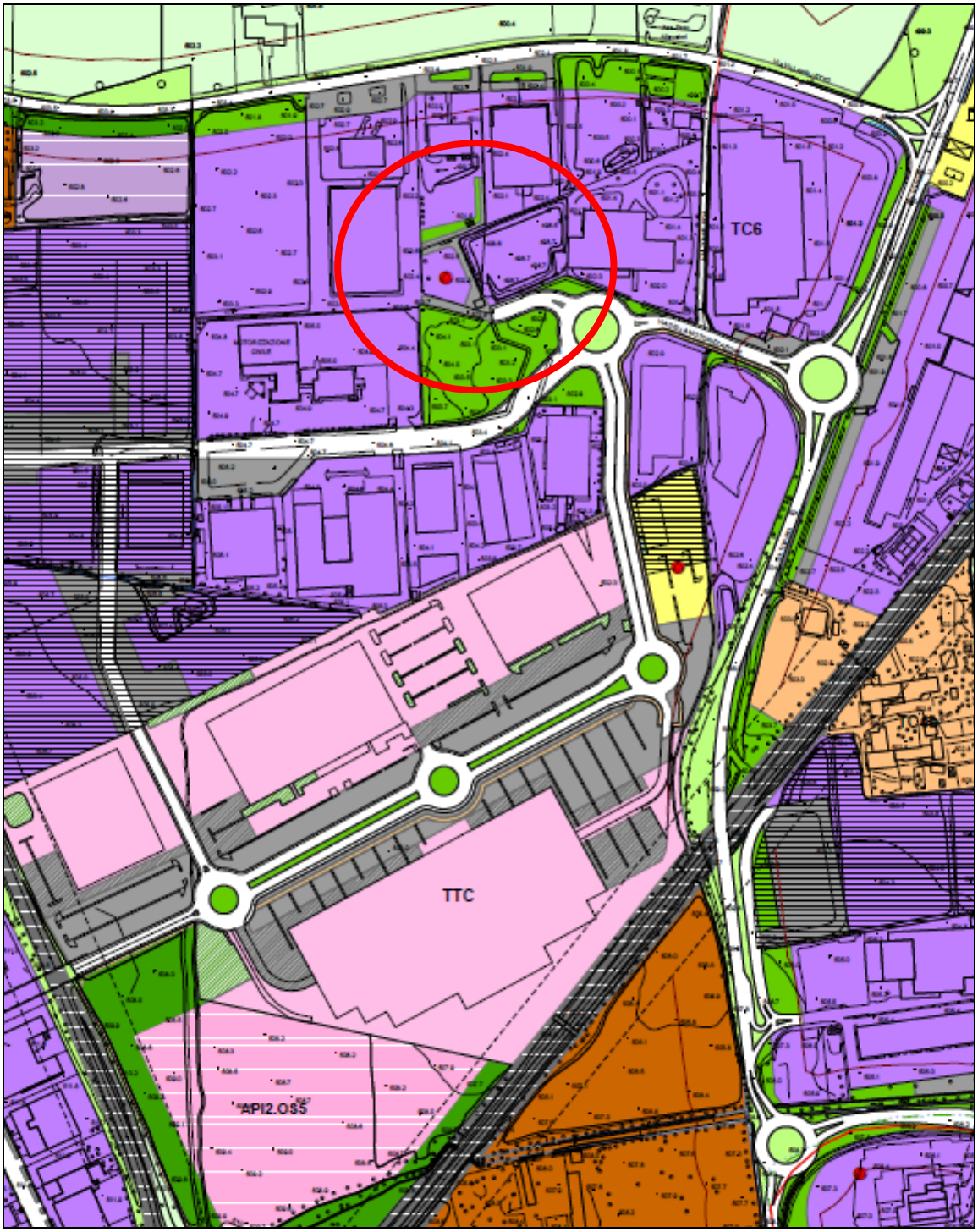


Tavola P4.7/P4.10

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

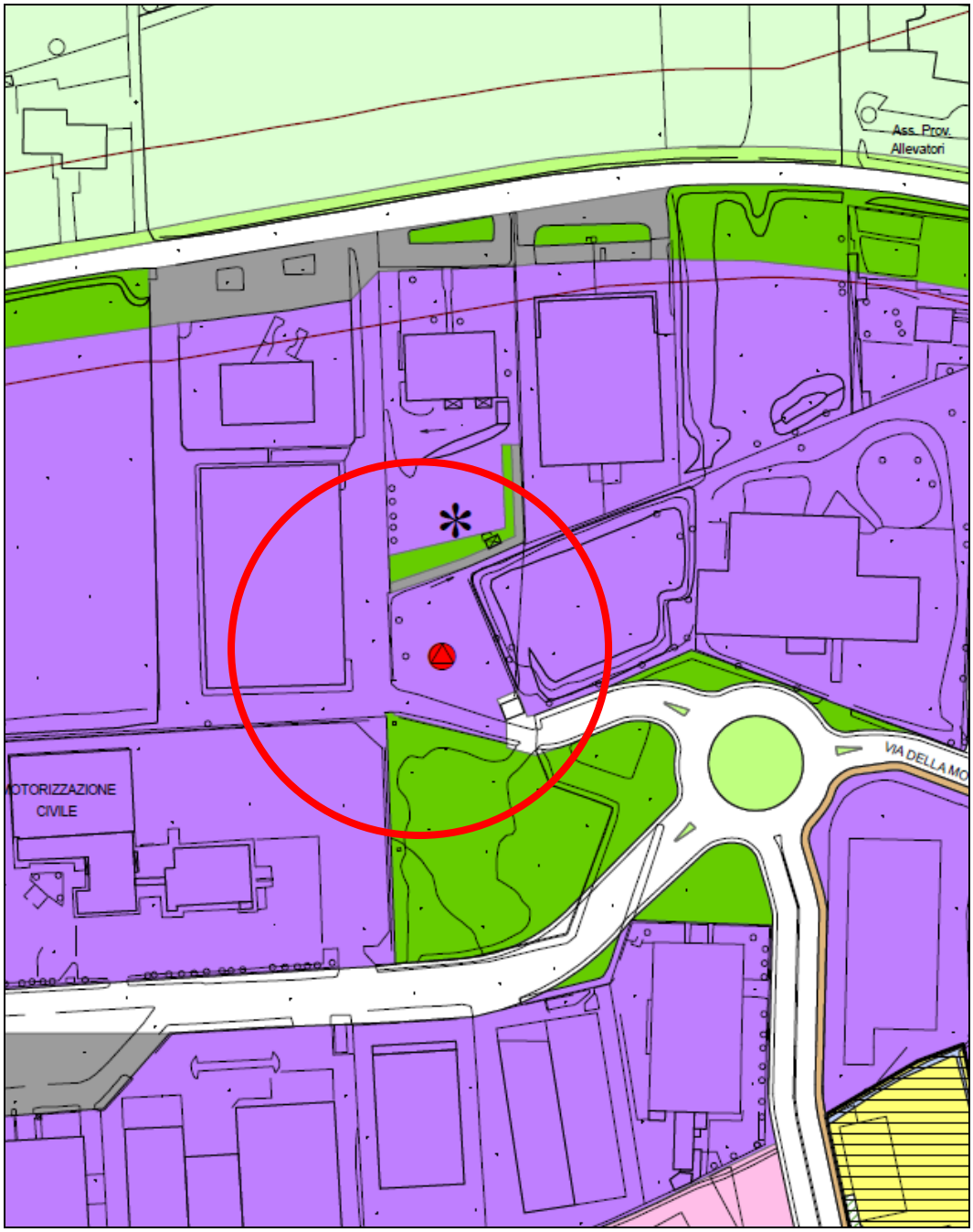
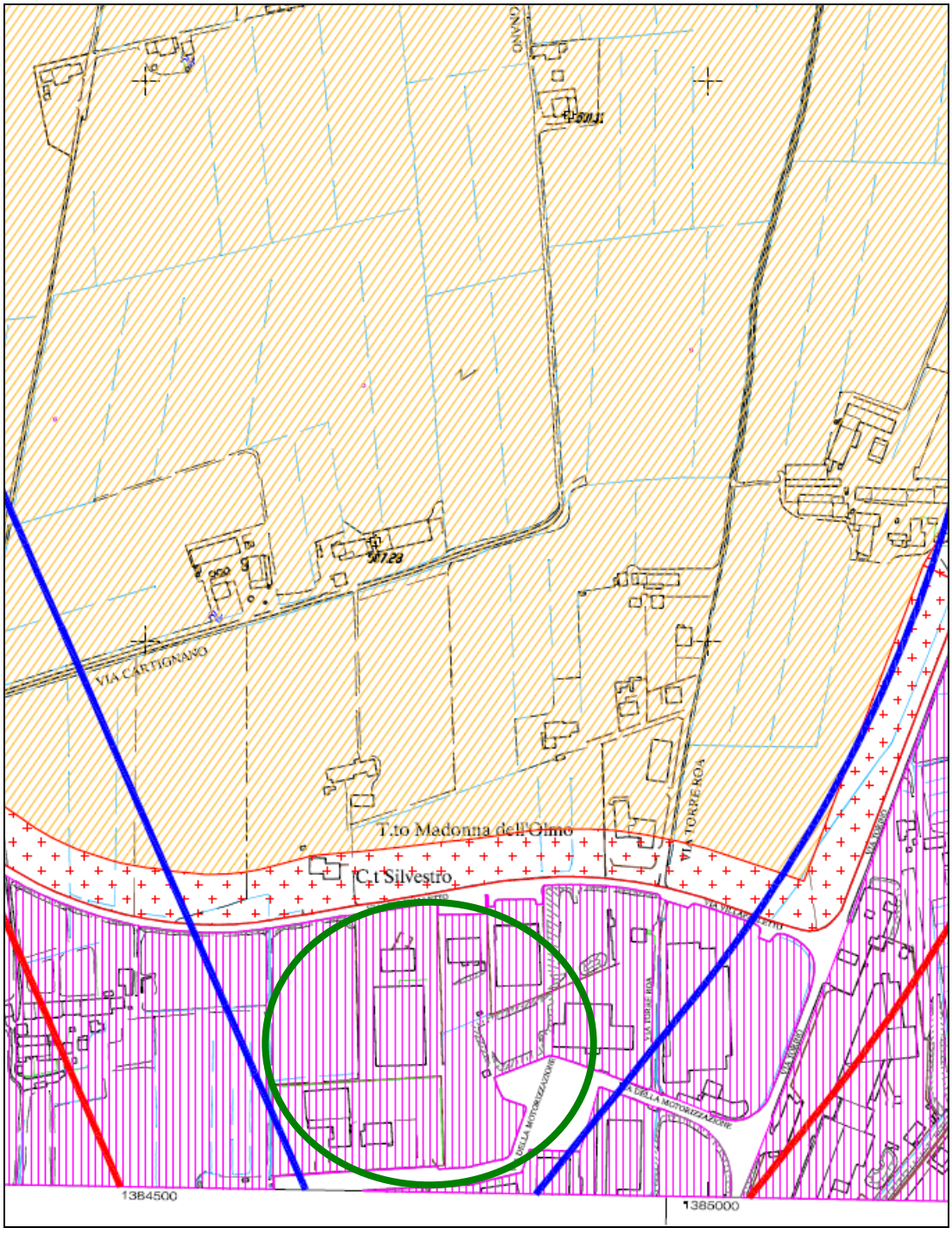


Tavola P5.10

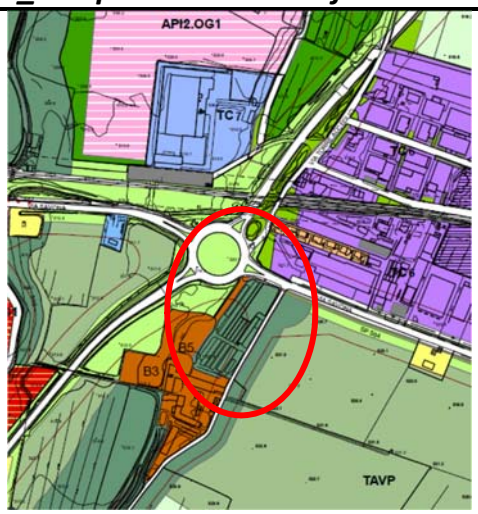
ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



6_Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo

MODIFICA: N° 40 (Rif. Richiesta n. 25)

6_recepimento di modifiche al territorio agricolo



Territorio: Oltregesso

Zona: Via della Ripa

Tessuto/Ambito P.R.G.: "Territorio a valenza ambientale e paesaggistica TVAP"

Estremi catastali: Fg.100 m.li 268-297-298-254-264-251-252-249-248-243p

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Territorio a valenza ambientale e paesaggistica - TVAP"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo a valenza paesaggistica - TAVP"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III e Fascia B – ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di modificare la perimetrazione dei terreni censiti al foglio 100 particelle 268, 297, 298, 254, 264, 251, 252, 249, 248 e 243parte attualmente individuati dal PRG vigente in "Territorio a valenza ambientale e paesaggistica-TVAP" in "Territorio agricolo a valenza paesaggistica-TAVP", al fine di consentire la continuazione dell'attività di coltivazione ortaggi e vivaio esistente da epoca antecedente l'approvazione del P.R.G. vigente.

Considerata la preesistenza dell'azienda si ritiene di perimetrare parzialmente le aree oggetto di richiesta in territorio agricolo a valenza paesaggistica, con inserimento di una fascia di ambientazione stradale lungo la via Savona che consenta un'adeguata sistemazione dell'area prospicente la strada provinciale, come da richiesta del Settore Lavori Pubblici.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000| P5.21 – scala 1:2000]

P.R.G. vigente	TVAP	S: 10.918 mq	
P.R.G. in variante	TAVP Fascia amb. stradale	S: 9.916 mq S: 1.002 mq	S.U.L.: 0 mq
Differenza:			S.U.L. : **0 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

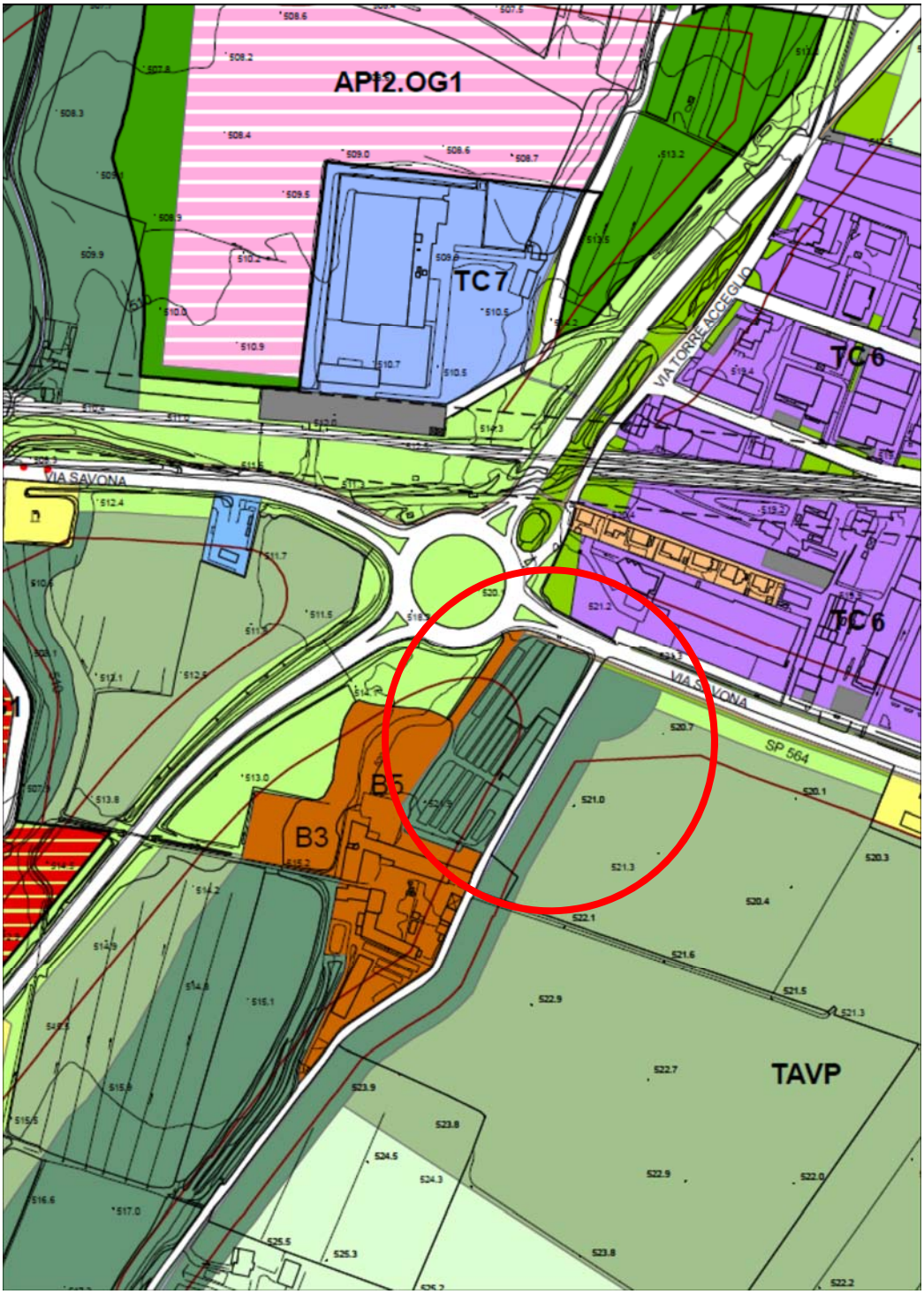


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

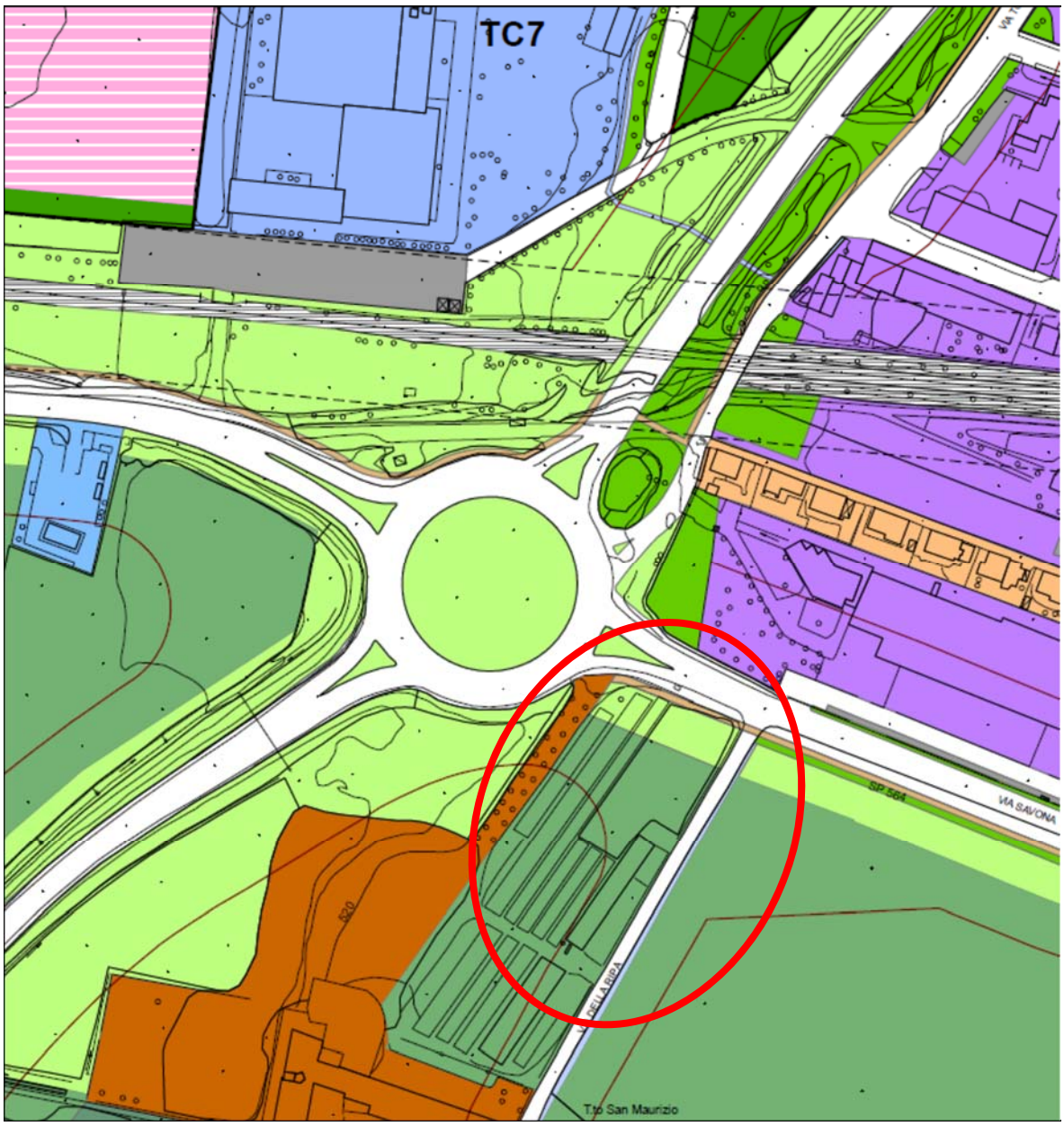
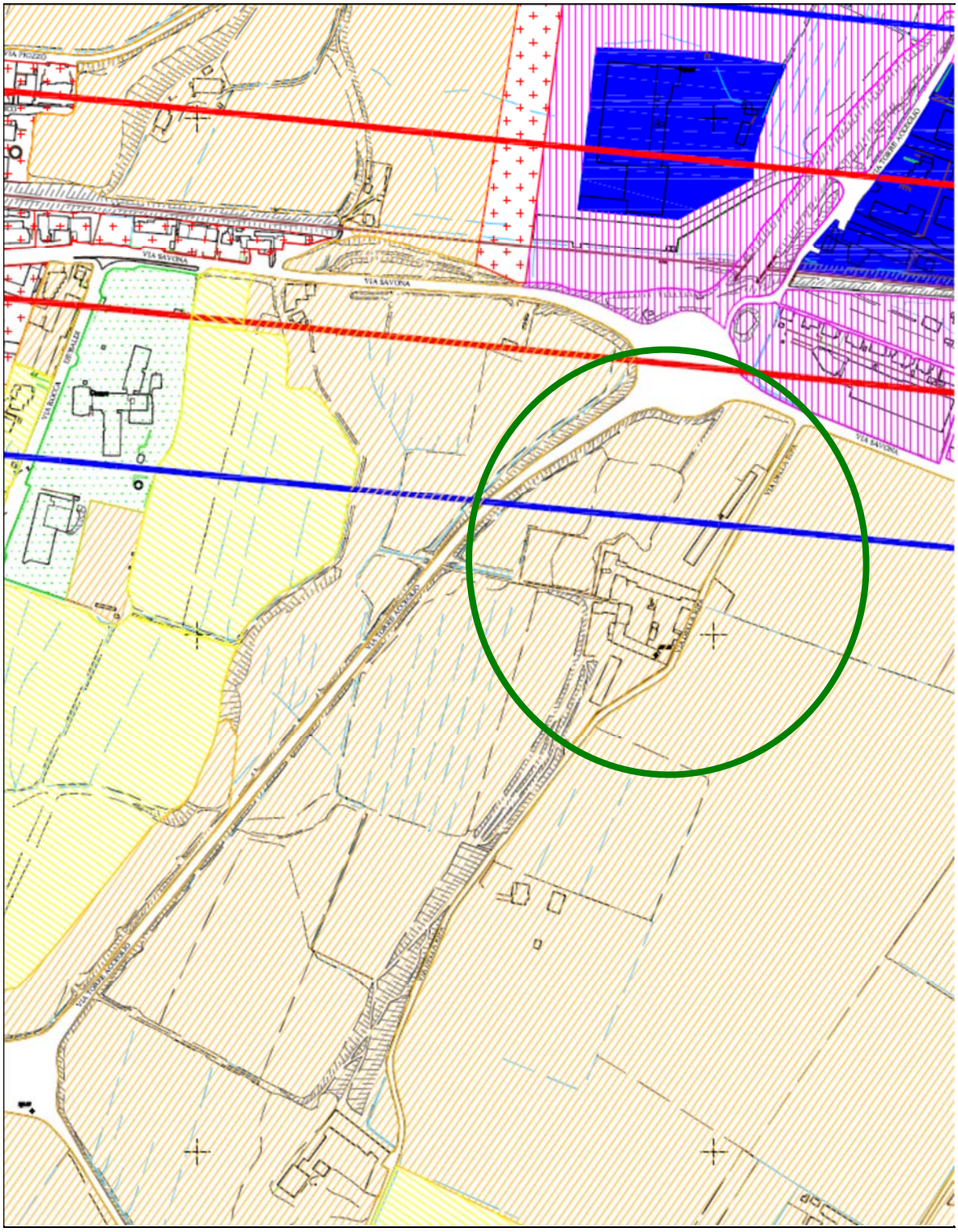


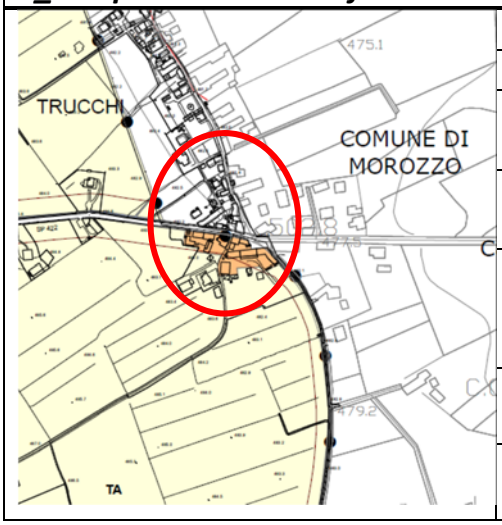
Tavola P5.21

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 41 (Rif. Richiesta n. 90)

6_recepimento di modifiche al territorio agricolo



Territorio: Oltregesso

Zona: Località Trucchi

Tessuto/Ambito P.R.G.: "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b"

Estremi catastali: Fg.131 m.li 68-253-338-339-291-216-264

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo - TA"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di modificare la perimetrazione dei terreni censiti al foglio Fg.131 m.li 68-253-338-339-291-216-264 attualmente individuati dal PRG vigente in **"**Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b" in "Territorio agricolo -TA", al fine di consentire la continuazione dell'attività di apicoltura esistente da epoca antecedente l'approvazione del P.R.G. vigente.

Considerata la preesistenza dell'azienda ed il contesto agricolo dell'intorno della località Trucchi si ritiene di ridurre il perimetro del tessuto consolidato residenziale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.16 - scala 1:5.000]

P.R.G. vigente	TC4b	S: 1.824 mq	
P.R.G. in variante	TA	S: 1.824 mq	S.U.L.: 0 mq
Differenza:			S.U.L. : **0 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

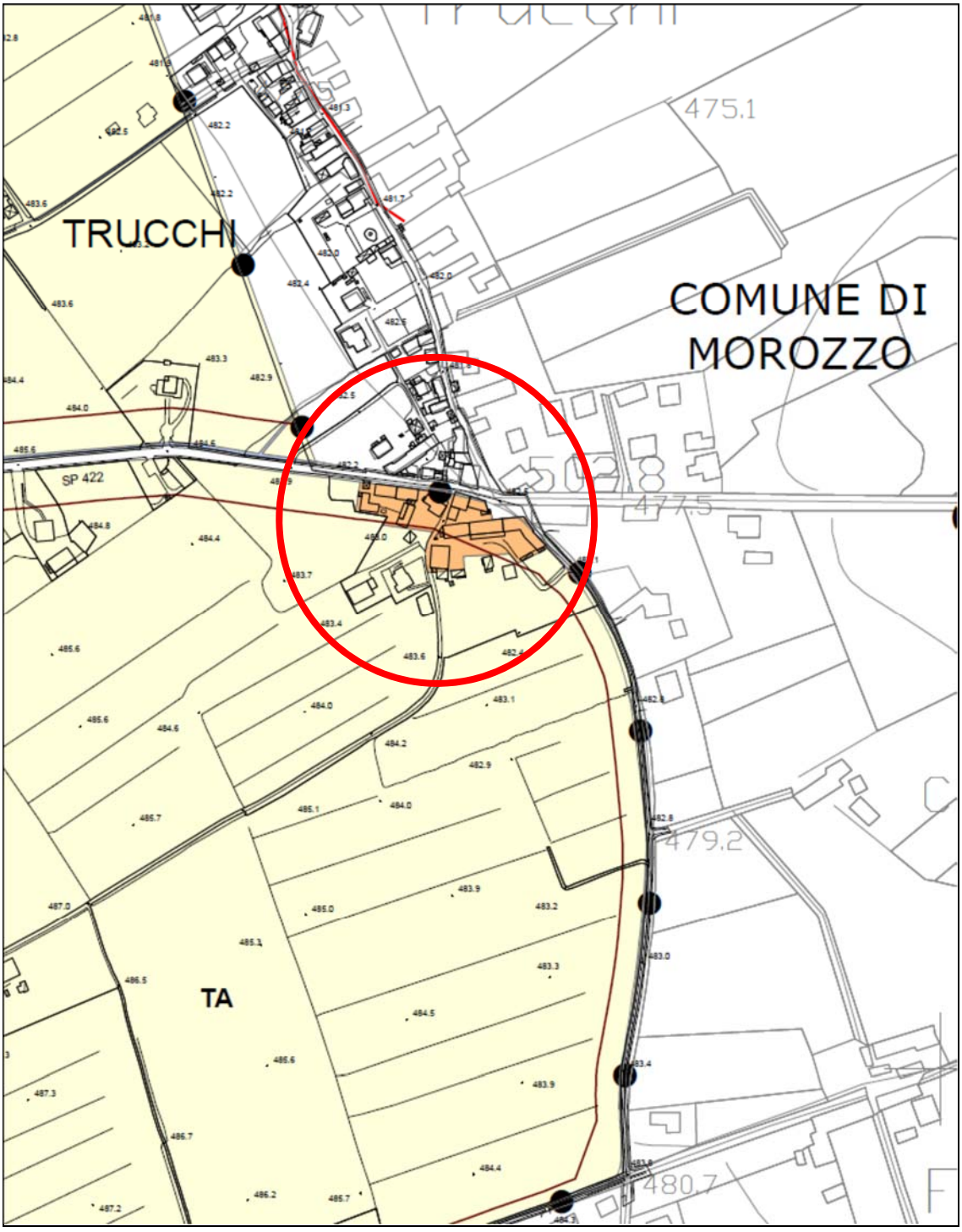


Tavola P4.16

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

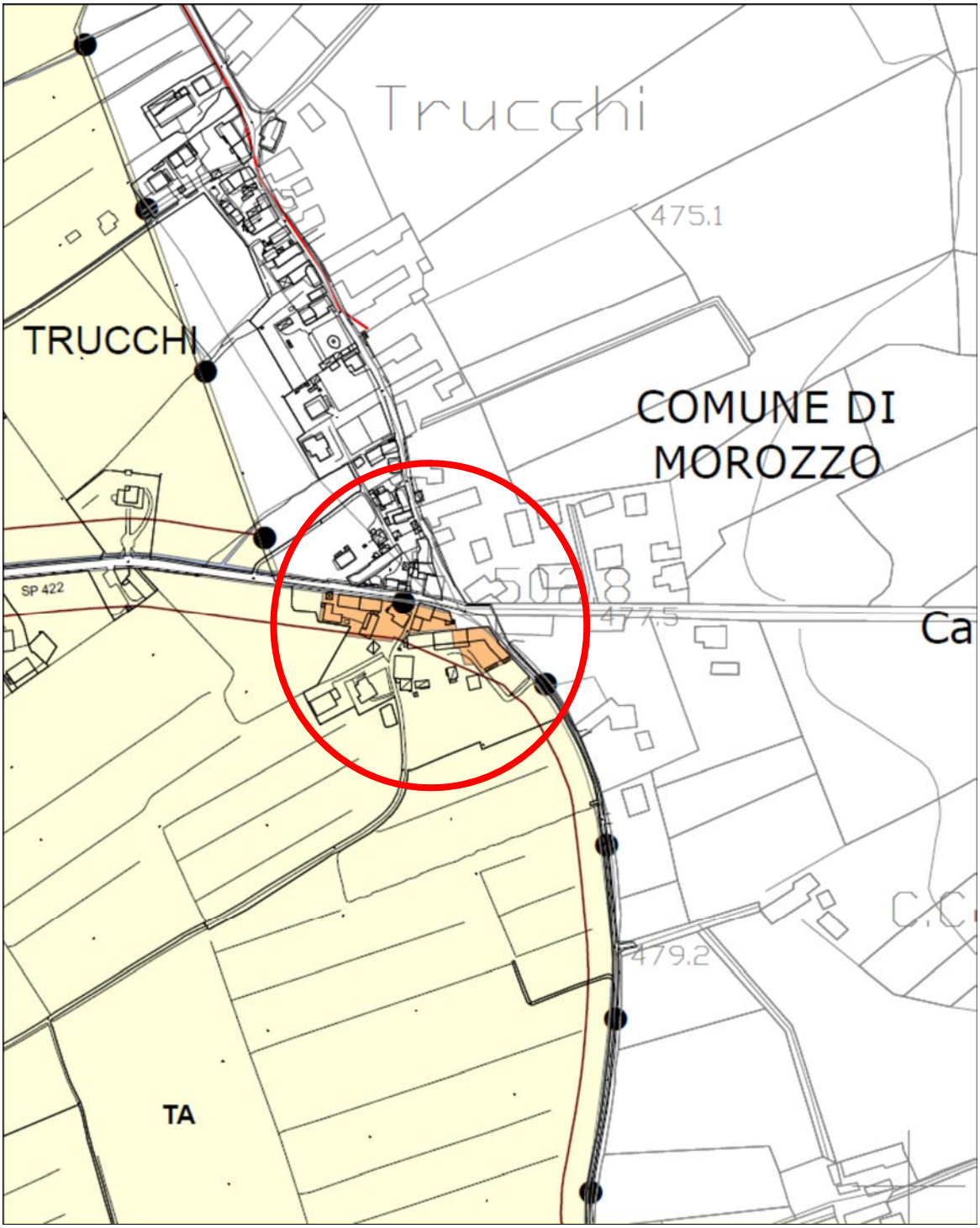
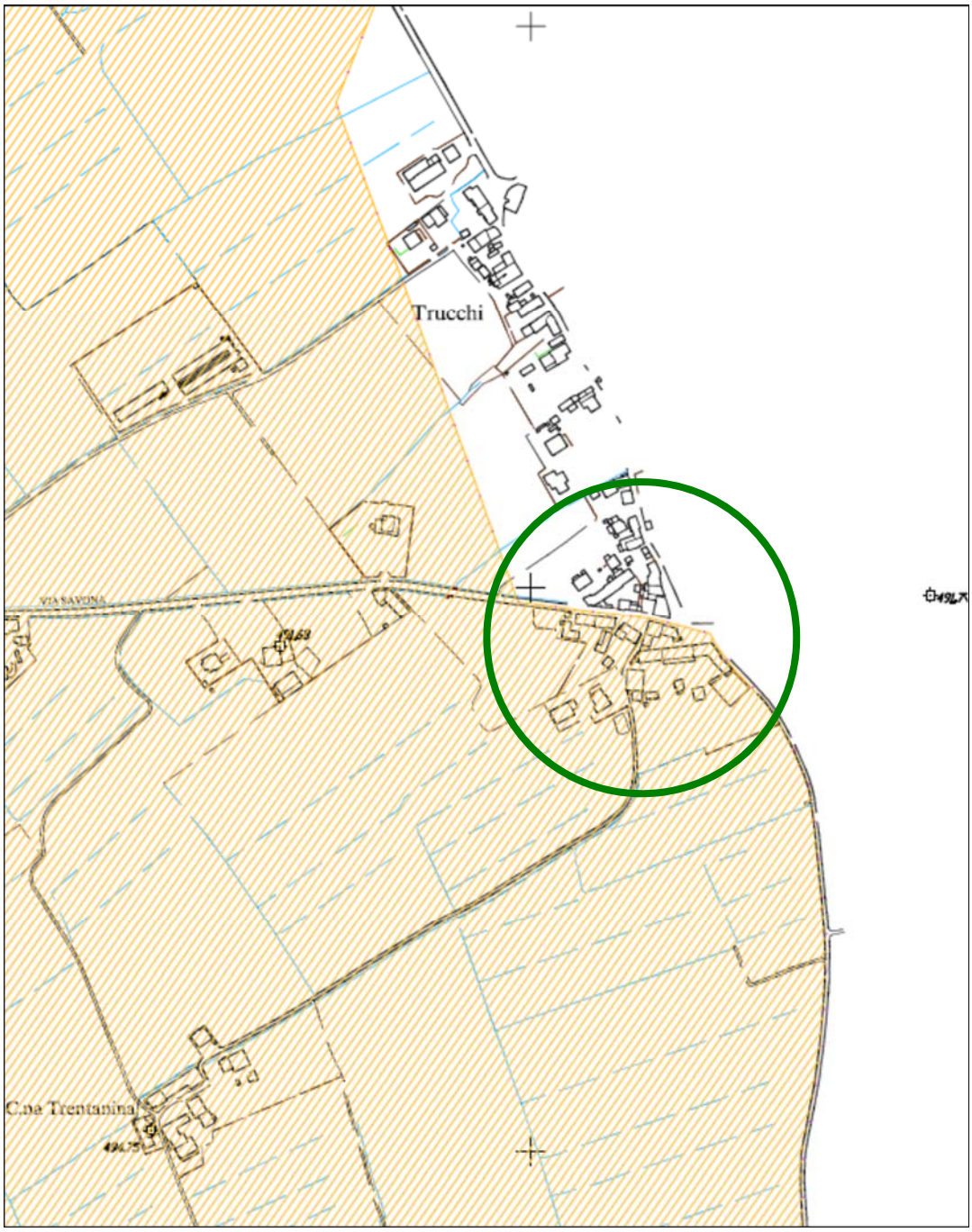


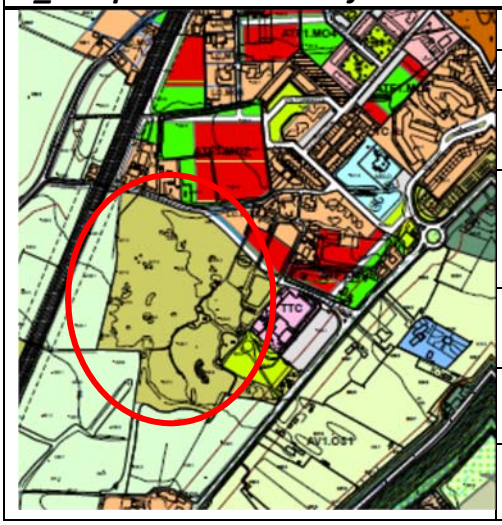
Tavola P4.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 42 (Rif. Richieste nn. 93-94)

6_recepimento di modifiche al territorio agricolo



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Madonna dell'Olmo Via della Magnina

Tessuto/Ambito P.R.G.: "Impianti ed attrezzature sportive private"

Estremi catastali: Fg.87 m.li 455-456-458-546-549-649-14-20-59-113-114-127-259-371-372-516-828-849-852

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Impianti ed attrezzature sportive private"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo periurbano - TAP"

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III - fascia A e B ferroviaria**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di eliminare dalla perimetrazione "Impianti ed attrezzature sportive private" i terreni censiti al foglio Fg.87 m.li 455-456-458-546-549-649-14-20-59-113-114-127-259-371-372-516-828-849-852 attualmente individuati dal PRG vigente in **"**Impianti ed attrezzature sportive private" per inserirli in "Territorio agricolo periurbano-TAP".

Considerato che l'impianto sportivo per la pratica del golf è stato di fatto dismesso si ritiene di eliminare la perimetrazione "Impianti ed attrezzature sportive private" e inserire tale area nel territorio agricolo periurbano "TAP".

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.10 - scala 1:5.000| P5.14/P5.15 – scala 1:2000]

P.R.G. vigente	Impianti sportivi privati	S: 89.645 mq	
P.R.G. in variante	TAP	S: 89.645 mq	S.U.L.: 0 mq
Differenza:			S.U.L. : **0 mq**

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

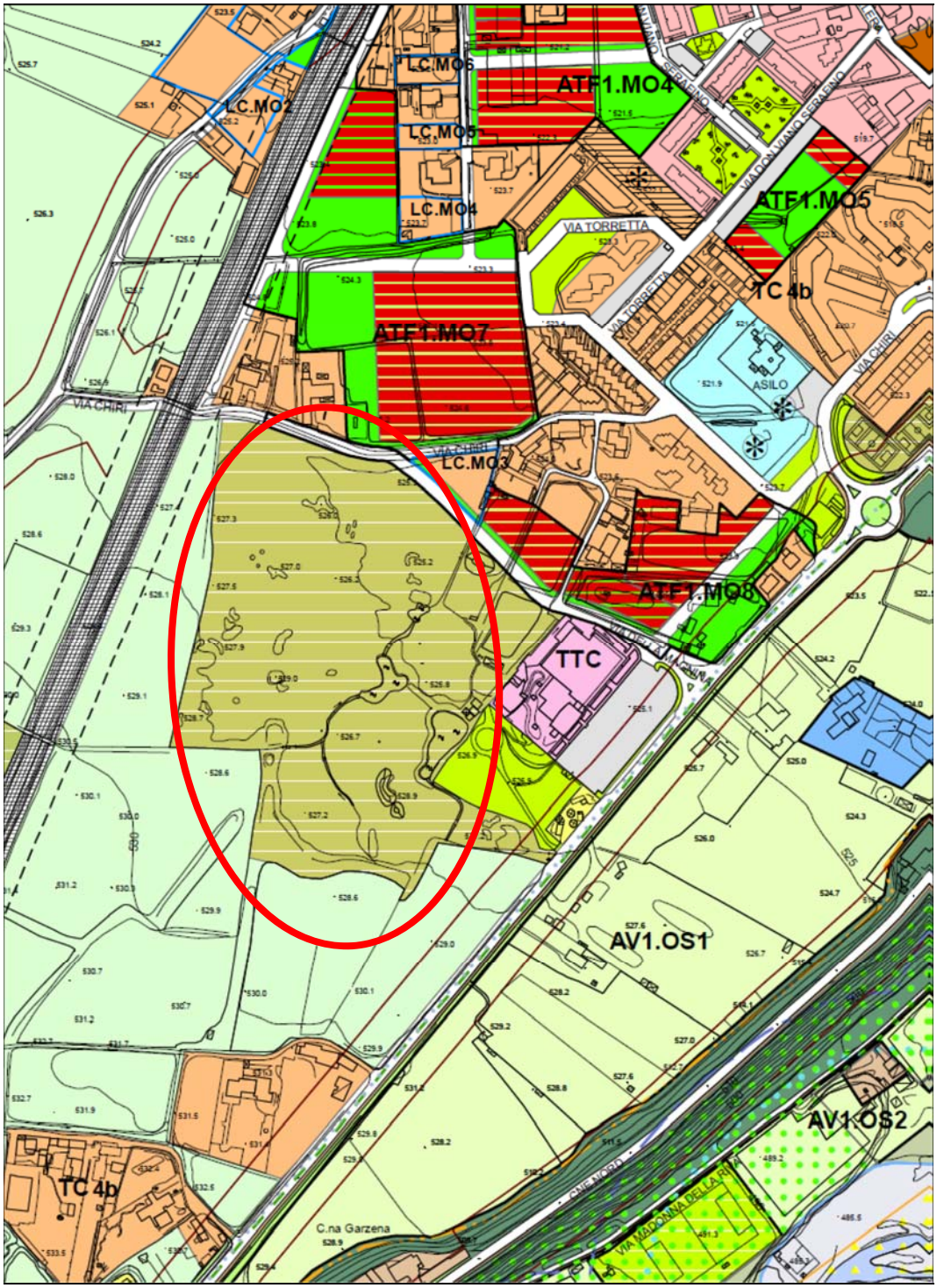


Tavola P4.10

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

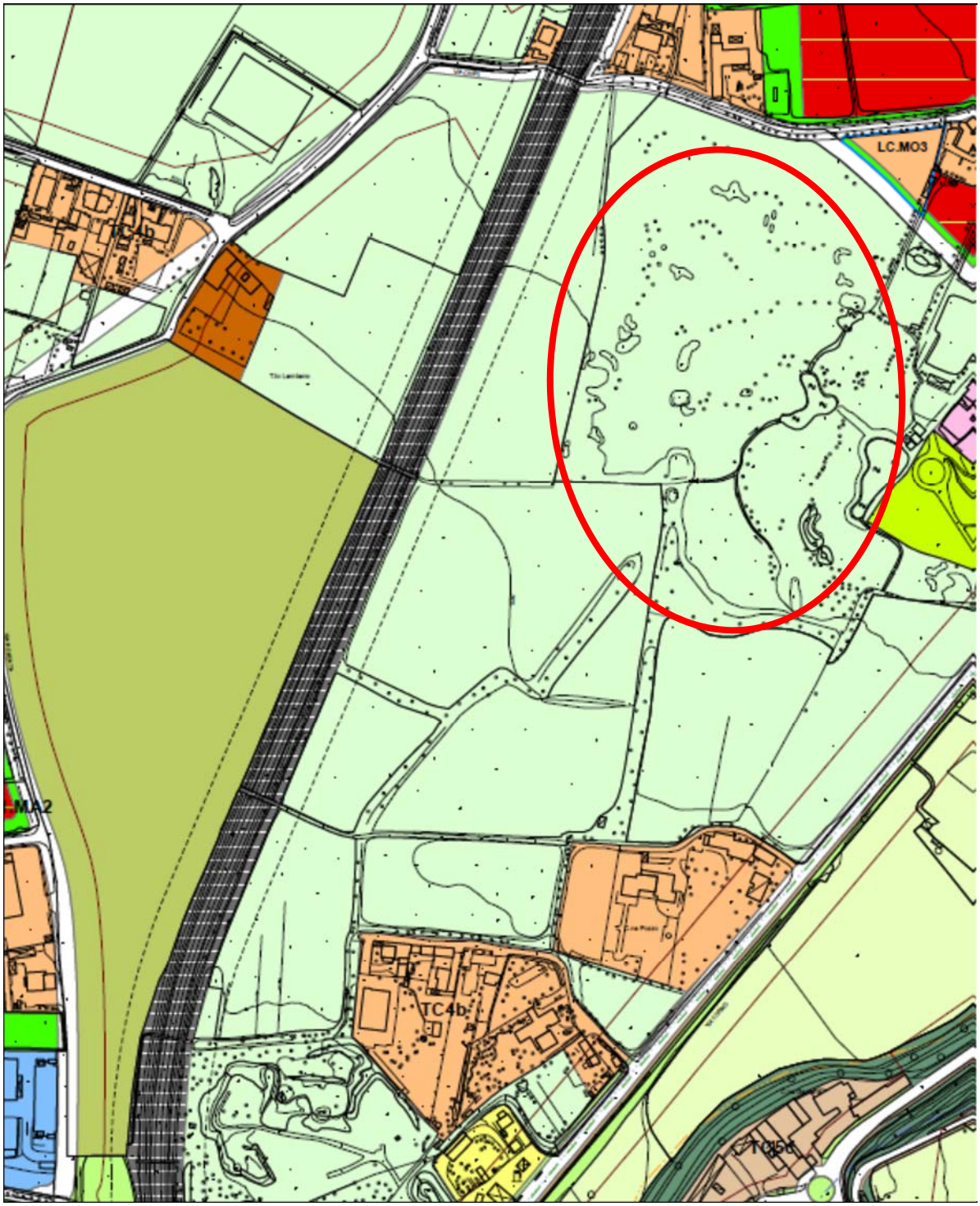
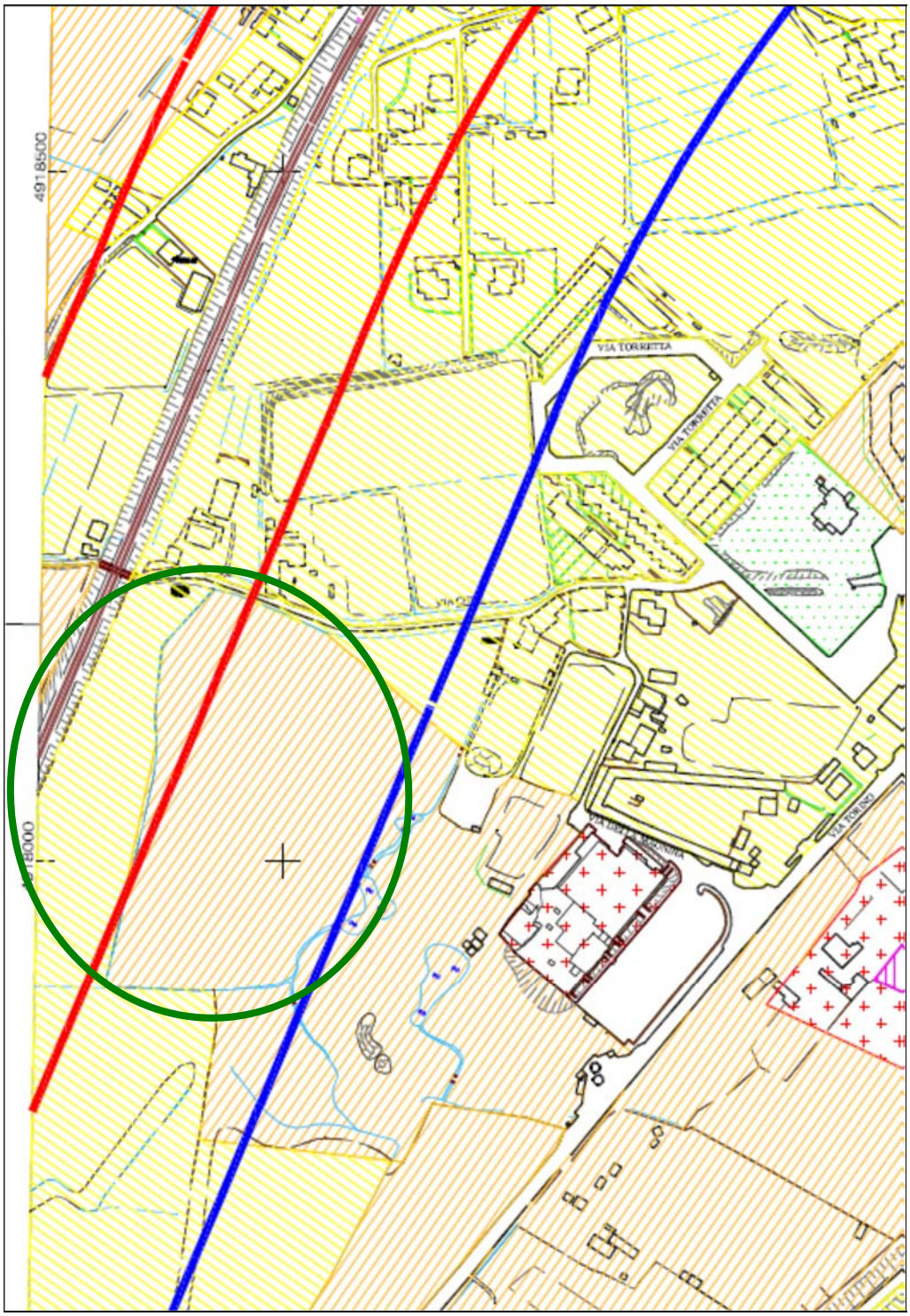


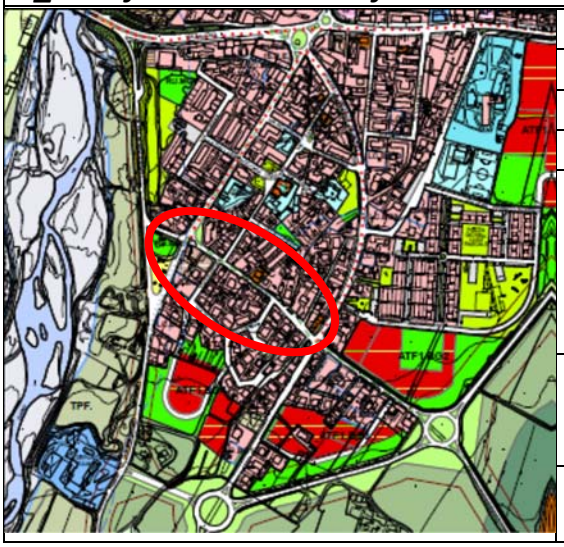
Tavola P5.14/P5.15

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



7_Recepimento di modifiche relative alle infrastrutture

MODIFICA: N° 43 (Rif. richiesta n.87)

7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale	
	**Territorio:** Oltregesso
	Zona: Località Borgo San Giuseppe
	Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b/TC5c/Viabilità
	Estremi catastali: Fg.96 map.li vari e strada
	Destinazione P.R.G. Vigente: *"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a", "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale –TC5a", Allargamento sedime stradale*
	Destinazione P.R.G. Variante: *""Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a"*
	Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**SI parte**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**SI**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di ridefinire il perimetro del tessuto consolidato TC4a al fine di ridurre l'allargamento della via Spinetta e andare ad interessare le aree di pertinenze dei fabbricati esistenti e le relative recinzioni.

Sentito il Settore Lavori Pubblici che ha valutato lo stato attuale della via Spinetta dalla rotatoria sulla strada provinciale "Bovesana" fino all'intersezione con la via Bisalta. Valutato quindi che viene ritenuto sufficiente un allargamento della via Spinetta mantenendo le recinzioni esistenti e ritenuto inoltre non più necessaria la previsione di rotatoria all'intersezione con la via Bisalta, ma una modifica dell'innesto in prossimità del fabbricato ex Brasserie. Viene ridotta la previsione di allargamento della via Spinetta, eliminata la previsione di rotatoria e di conseguenza trasformata la destinazione urbanistica *"Tessuti di riordino urbanistico e ambientale –TC5a"* in *"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a".*

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.14 - scala 1:5.000 | P5.25 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

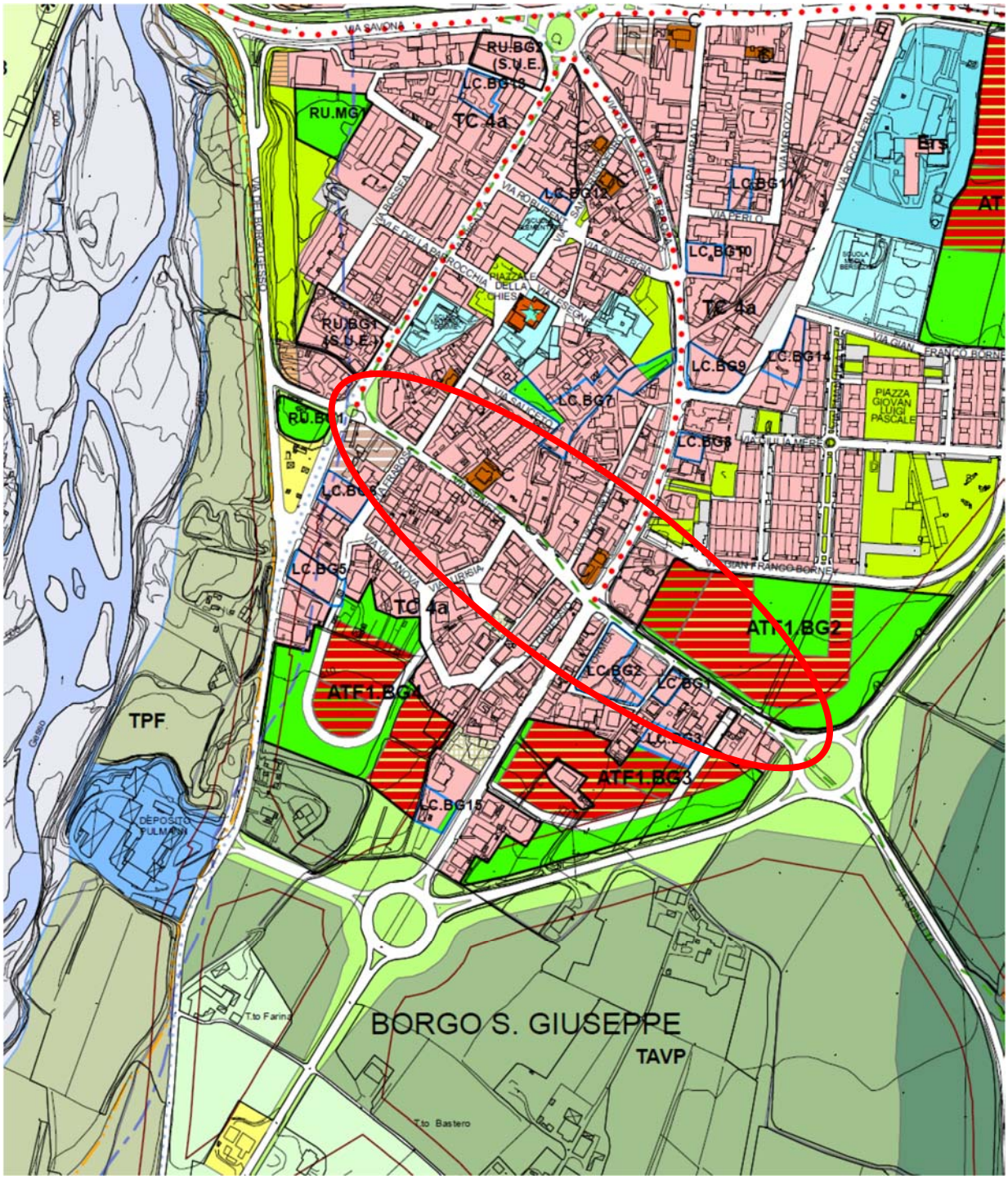


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

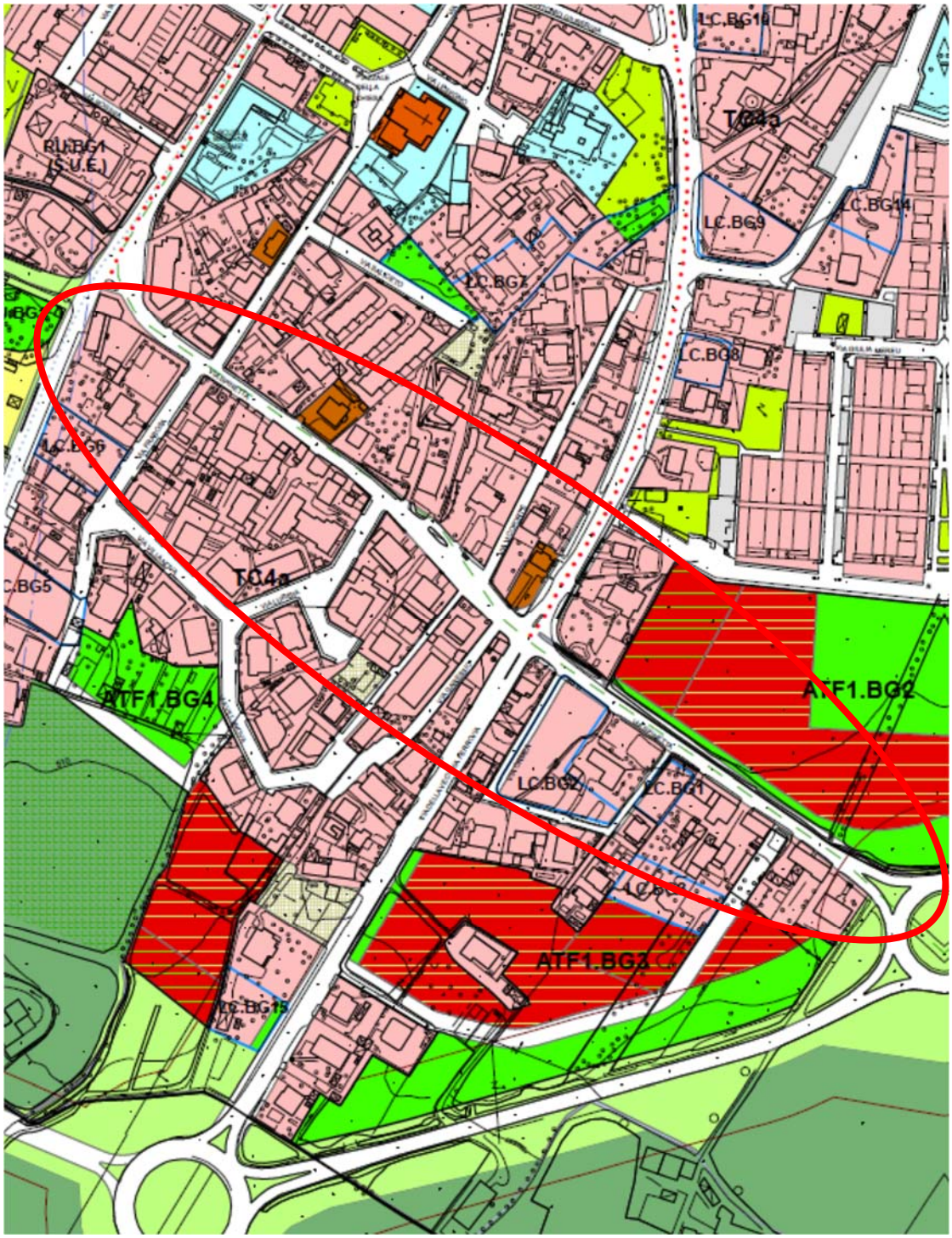
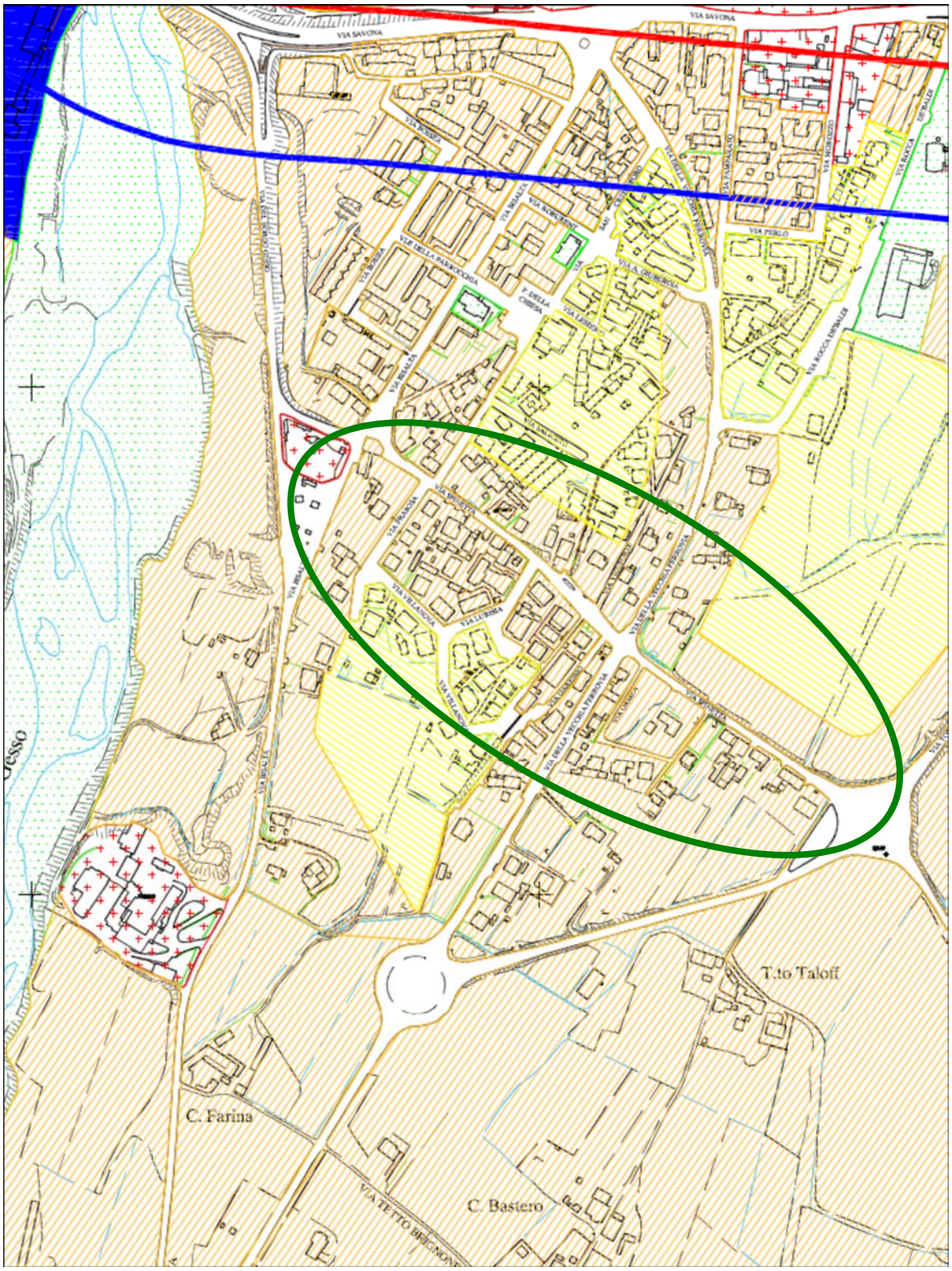


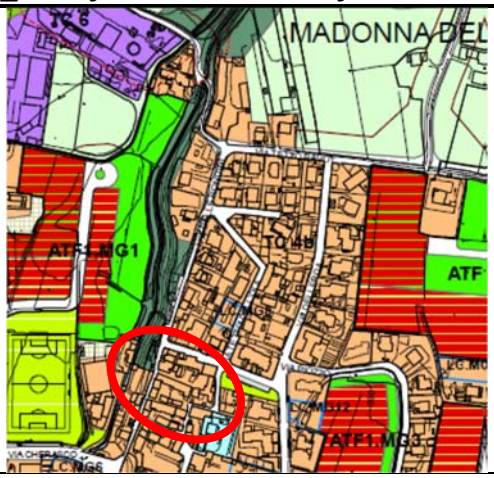
Tavola P5.25

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 44 (Rif. richiesta N°97)

7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale



Territorio: Oltregesso
Zona: Fraz. Madonna delle Grazie - Via delle Rondini/via Tetto dell'Ola
Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b
Estremi catastali: Fg.96 map.li vari e strada
Destinazione P.R.G. Vigente: *"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"*
Destinazione P.R.G. Variante: *"Sedime stradale"*
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto da parte del Consiglio di quartiere di verificare se un tratto di viabilità nel tessuto consolidato della frazione, di collegamento tra la via delle Rondini e la via Tetto dell'Ola, è da considerarsi pubblica e in tal caso inserirla quale sedime stradale.

Sentito il Settore Lavori Pubblici che ha confermato l'utilizzo pubblico di tale viabilità di collegamento tra la via delle Rondini e la via Tetto dell'Ola si ritiene di evidenziarla quale sedime stradale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.11 - scala 1:5.000 | P5.16 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

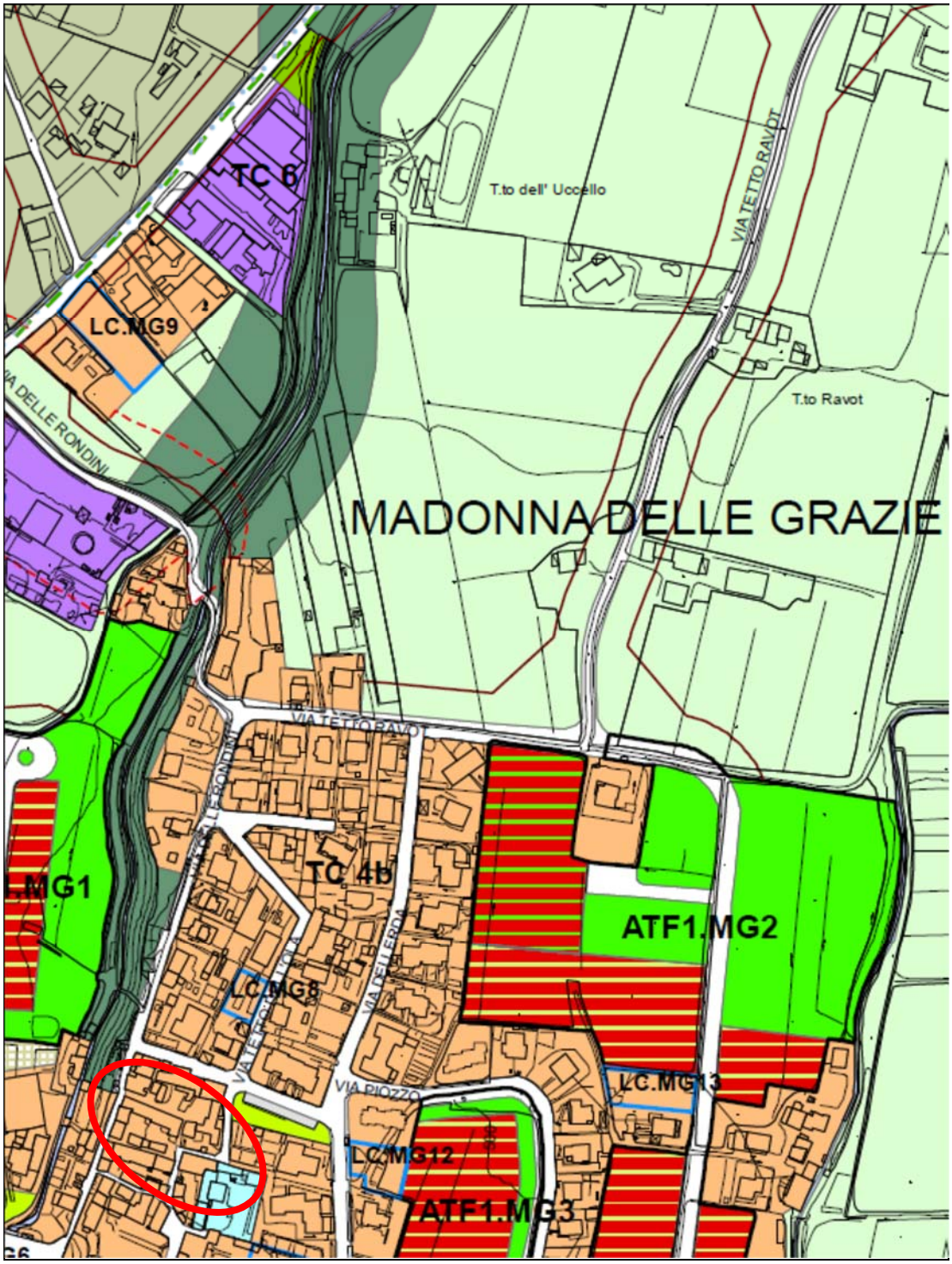


Tavola P4.11

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

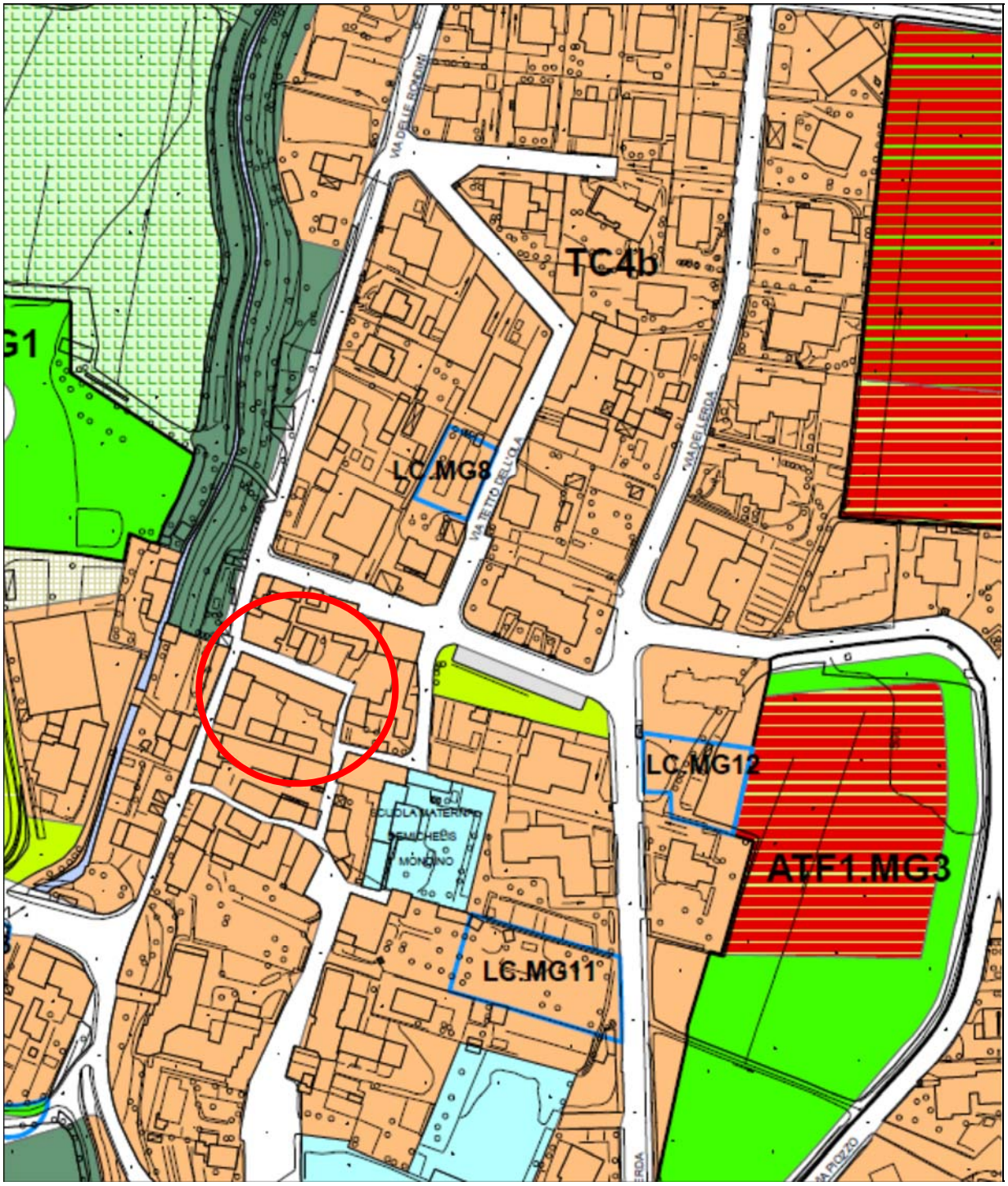
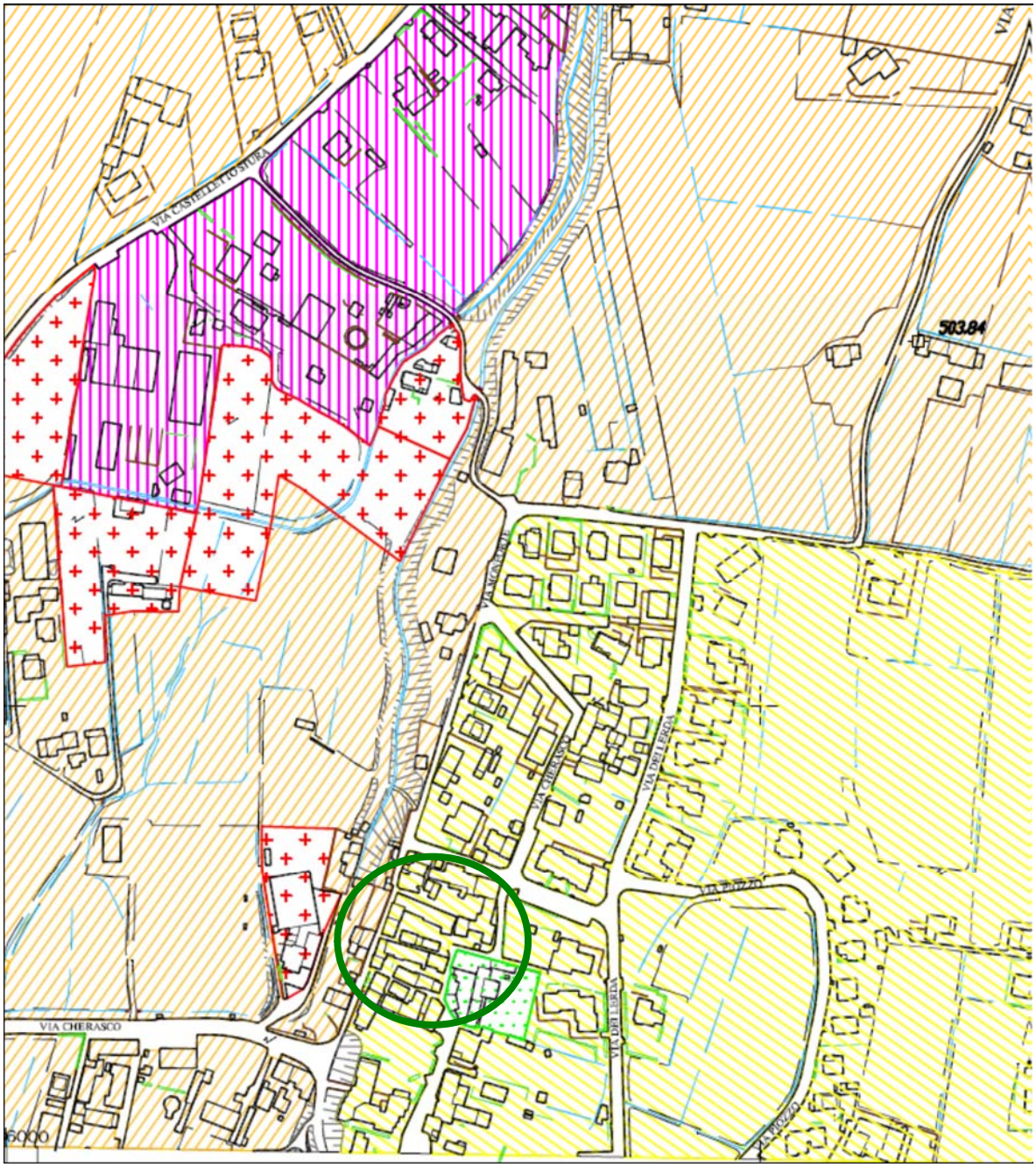


Tavola P5.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 45 (Rif. richiesta N°17)

7_modifiche relative a infrastrutture viariedi livello comunale



Territorio: Oltregesso
Zona: via Genova
Tessuto/Ambito P.R.G.: TC7
Estremi catastali: Fg.101 map.le 327
Destinazione P.R.G. Vigente: *"Tessuti per attività – TC7"*
Destinazione P.R.G. Variante: *"Tessuti per attività – TC7"*
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO *vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo*

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**IV – V – VI**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di ridurre la fascia di rispetto stradale da m.30 a m.10 in corrispondenza del lotto censito al Fg.101 mapp.le 327 individuato dal P.R.G. quale "Tessuto per attività – TC7"tessuto consolidato TC4a al fine di consentire eventuali ampliamenti per la messa a norma e per eventuali adeguamenti funzionali dell'attività esistente.

Sentito preventivamente il Settore Viabilità della Provincia Reparto di Cuneo-Mondovì, verificato che la riduzione rispetta il contenuto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) che recita al comma 3. "Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C".

Si ritiene, pertanto, di poter ridurre la fascia di rispetto alla via Genova a m. 10,00 in corrispondenza del tessuto consolidato TC7, senza modifica della superficie fondiaria/territoriale.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.15 - scala 1:5.000 | P5.26 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

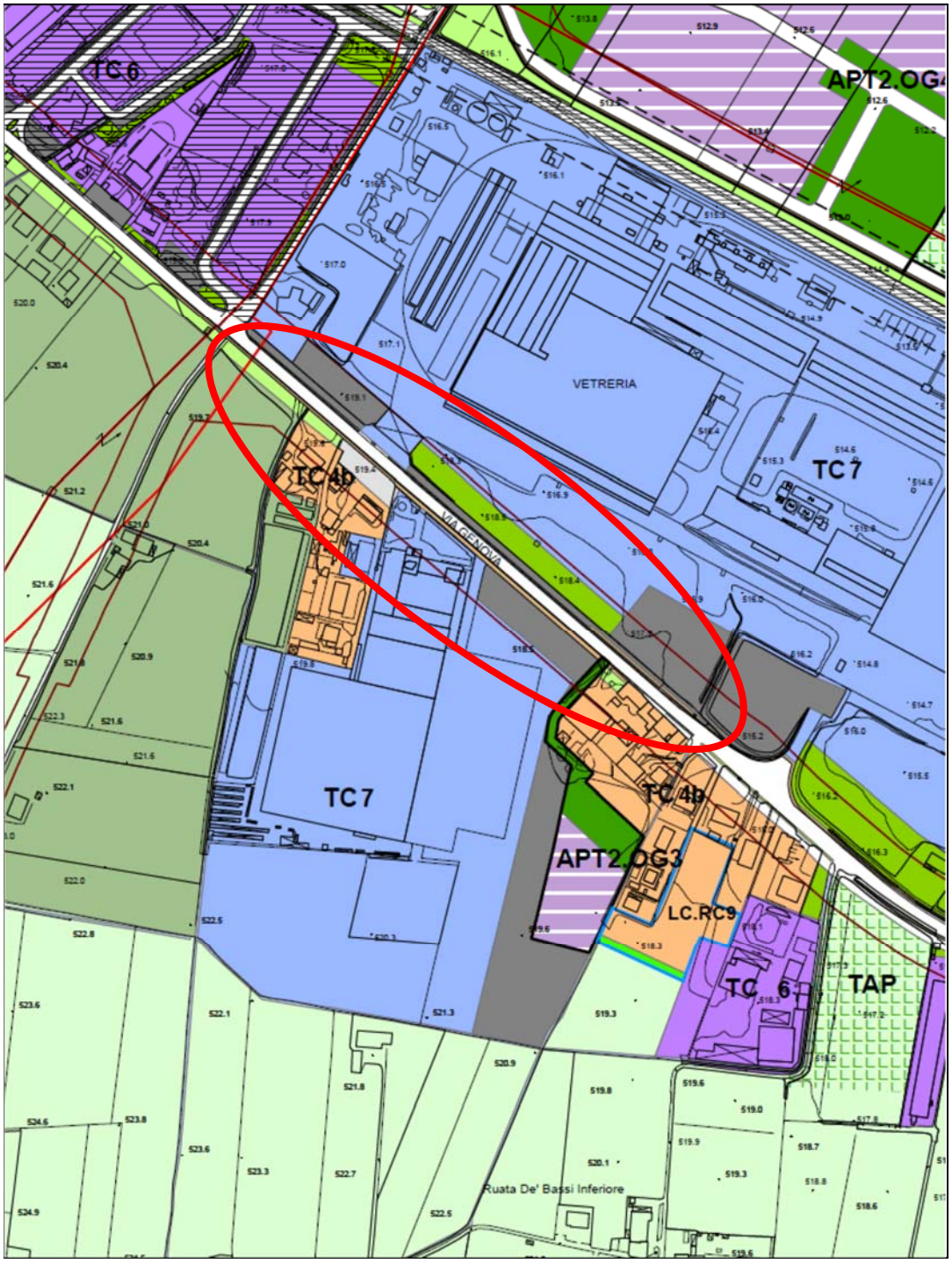


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

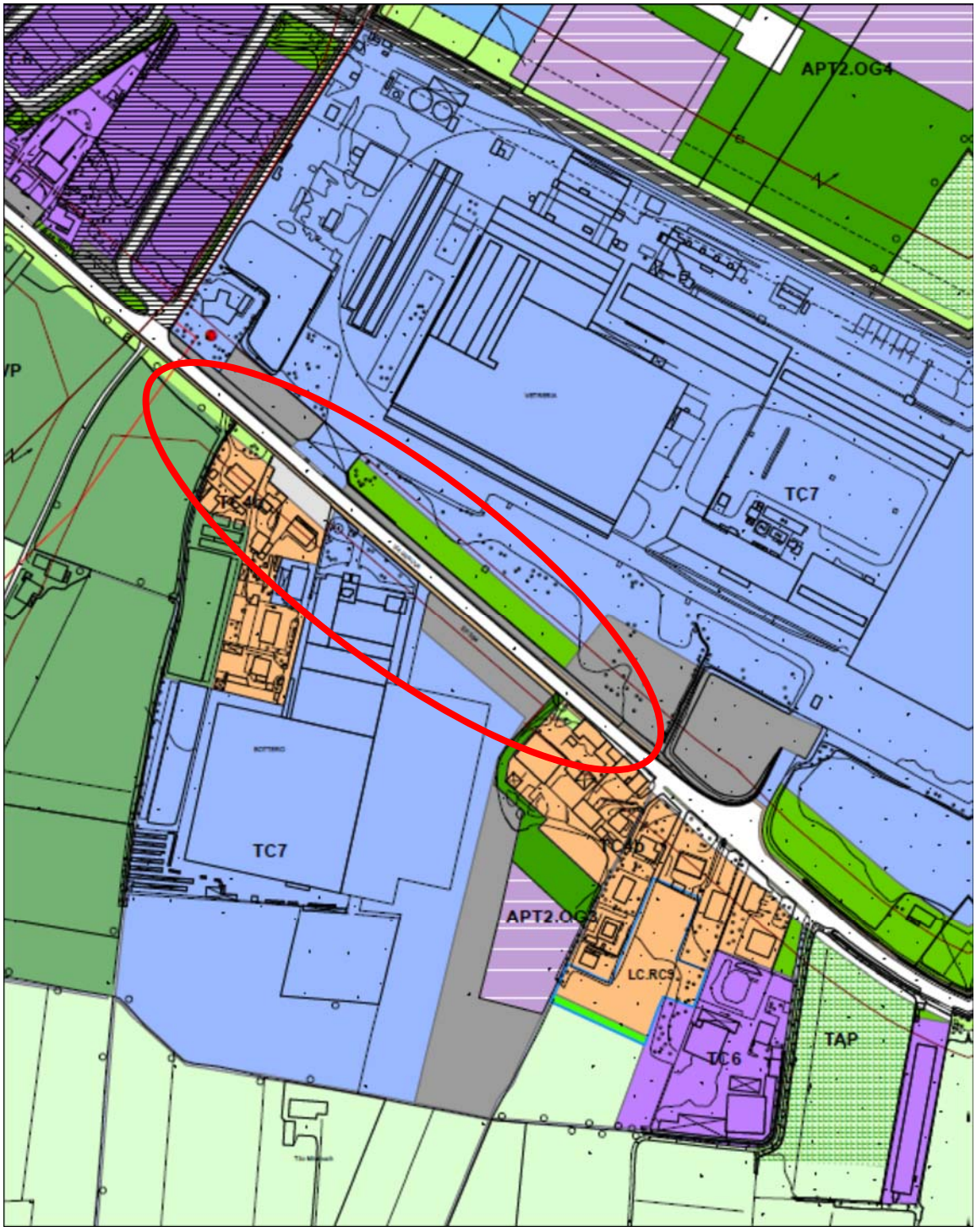
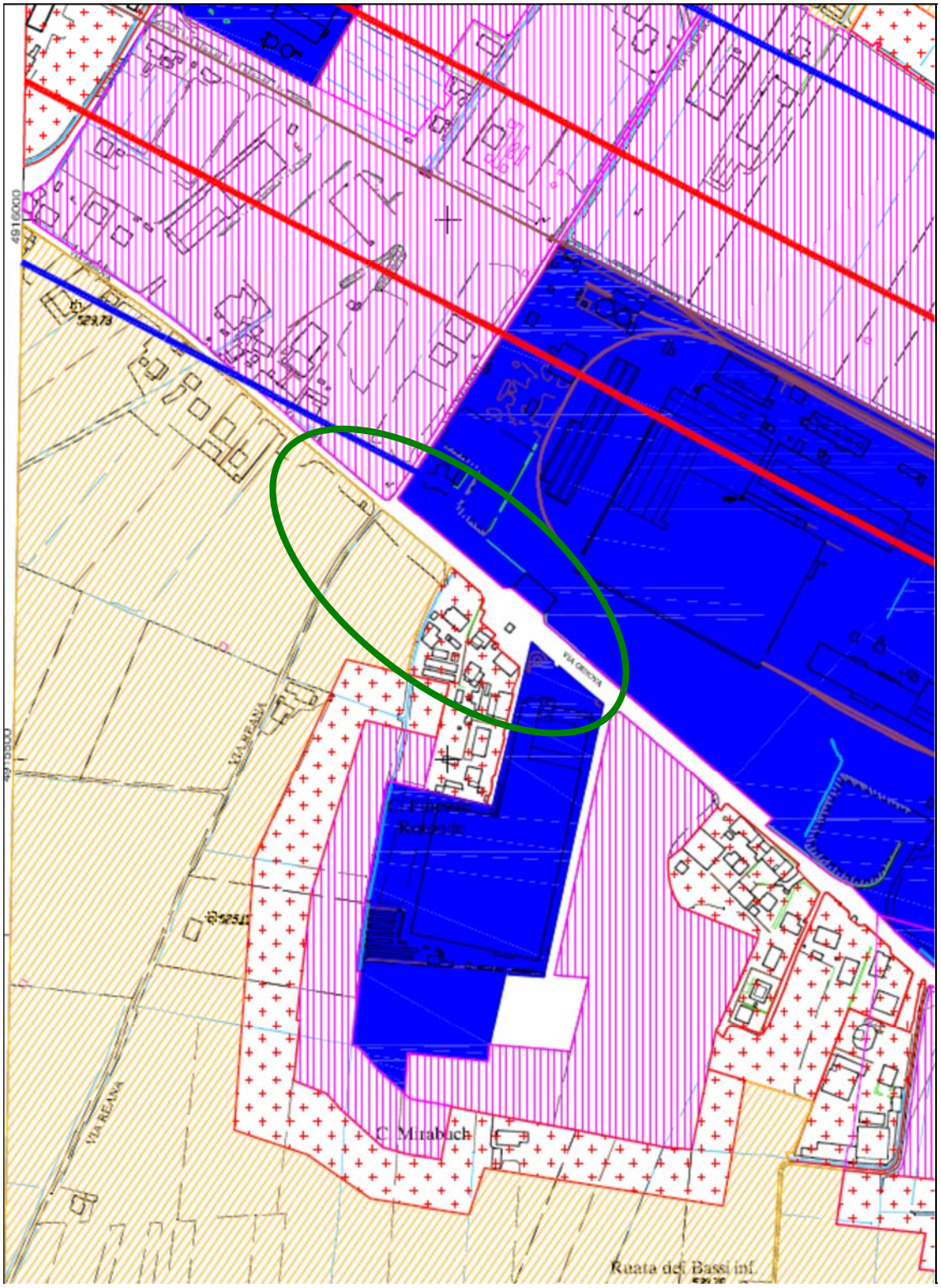


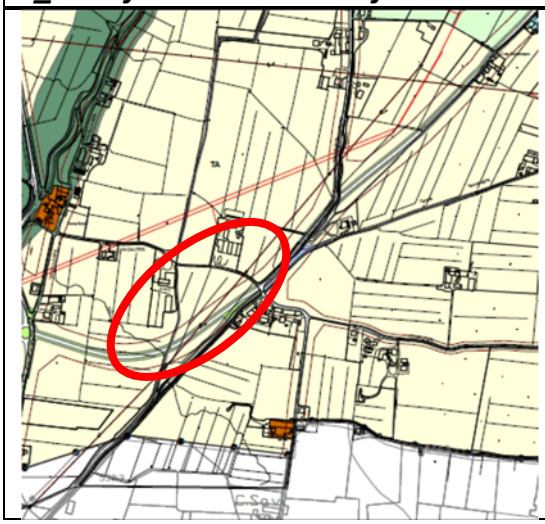
Tavola P5.26

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 46 (Rif. richiesta n. 35)

7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale



Territorio: Oltregesso

Zona: Fraz. Spinetta

Tessuto/Ambito P.R.G.: TA/Viabilità

Estremi catastali: Fg.139 map.le 293 e sedime stradale previsto

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Territorio agricolo – TA", viabilità prevista

Destinazione P.R.G. Variante:
"Territorio agricolo – TA", viabilità prevista

Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**SI**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**III**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di rettificare il tracciato della previsione viabilistica di collegamento tra la via Bisalta e la via Spinetta al fine di non compromettere l'ampliamento di un'azienda agricola esistente.

Considerato che un lieve spostamento della previsione viabilistica non ne compromette l'eventuale realizzazione futura, ma consente ad un'azienda agricola operante da decenni di continuare in loco la propria attività, si ritiene di modificarne lievemente il tracciato.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.19 - scala 1:5.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

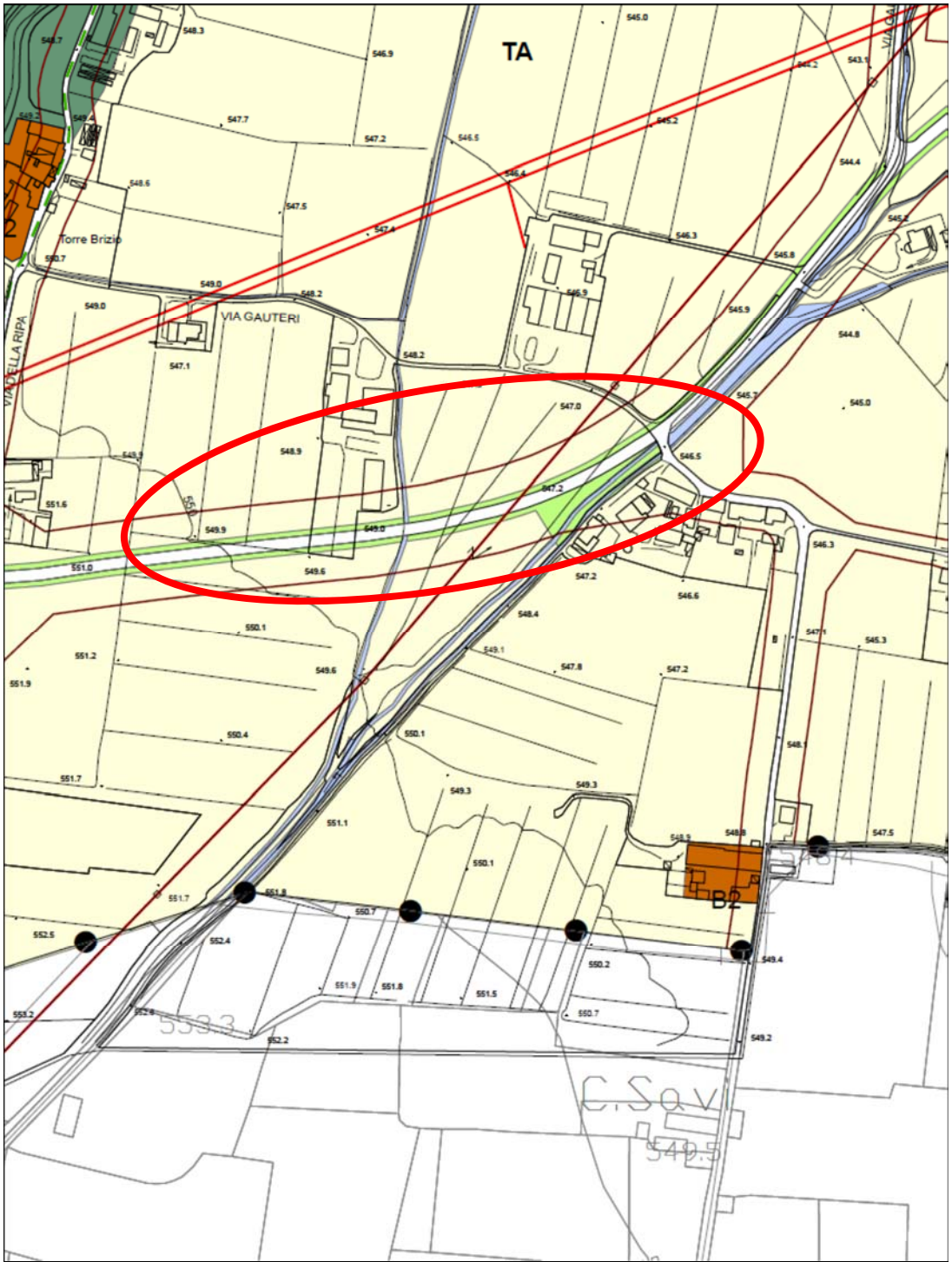


Tavola P4.19

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

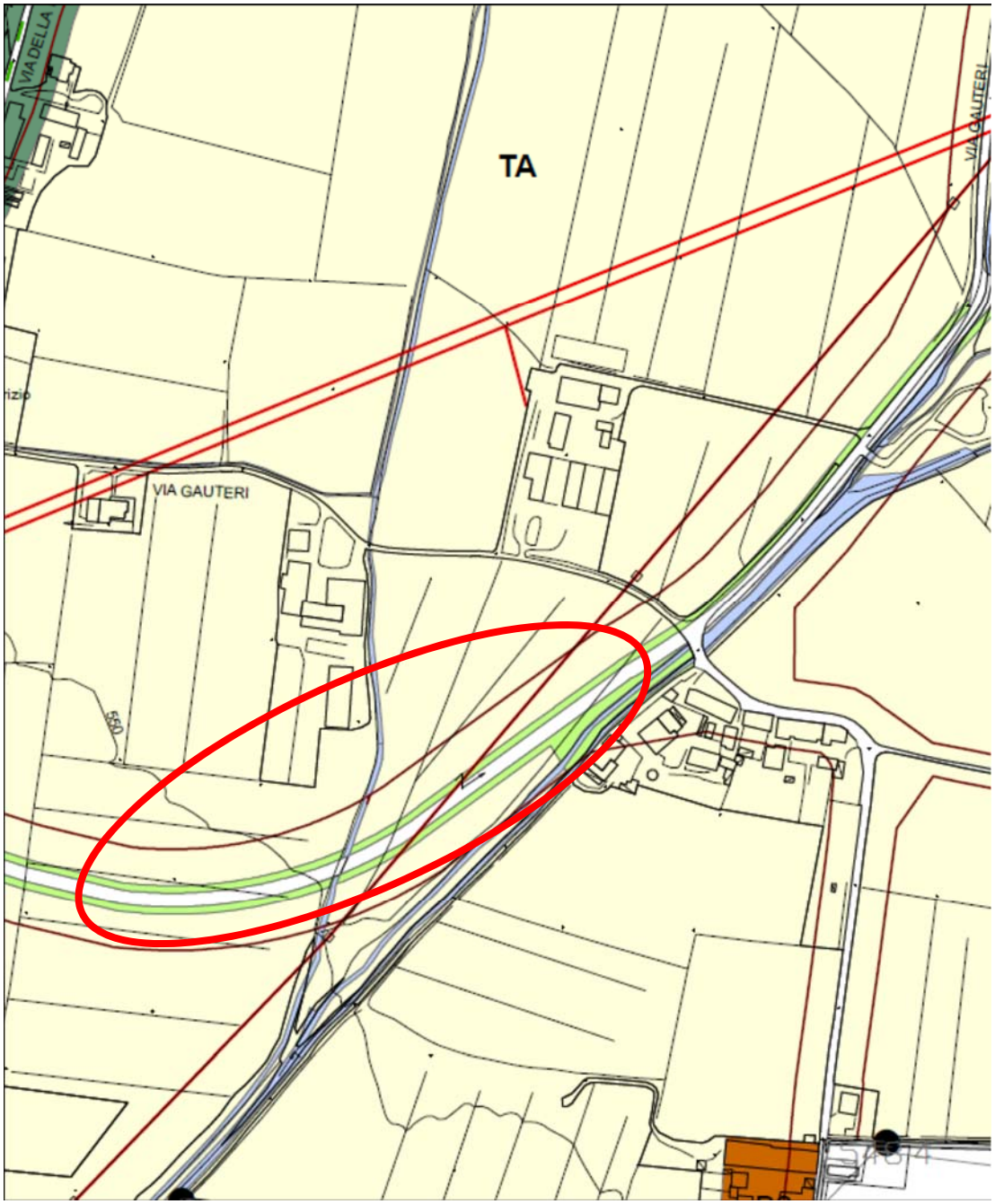
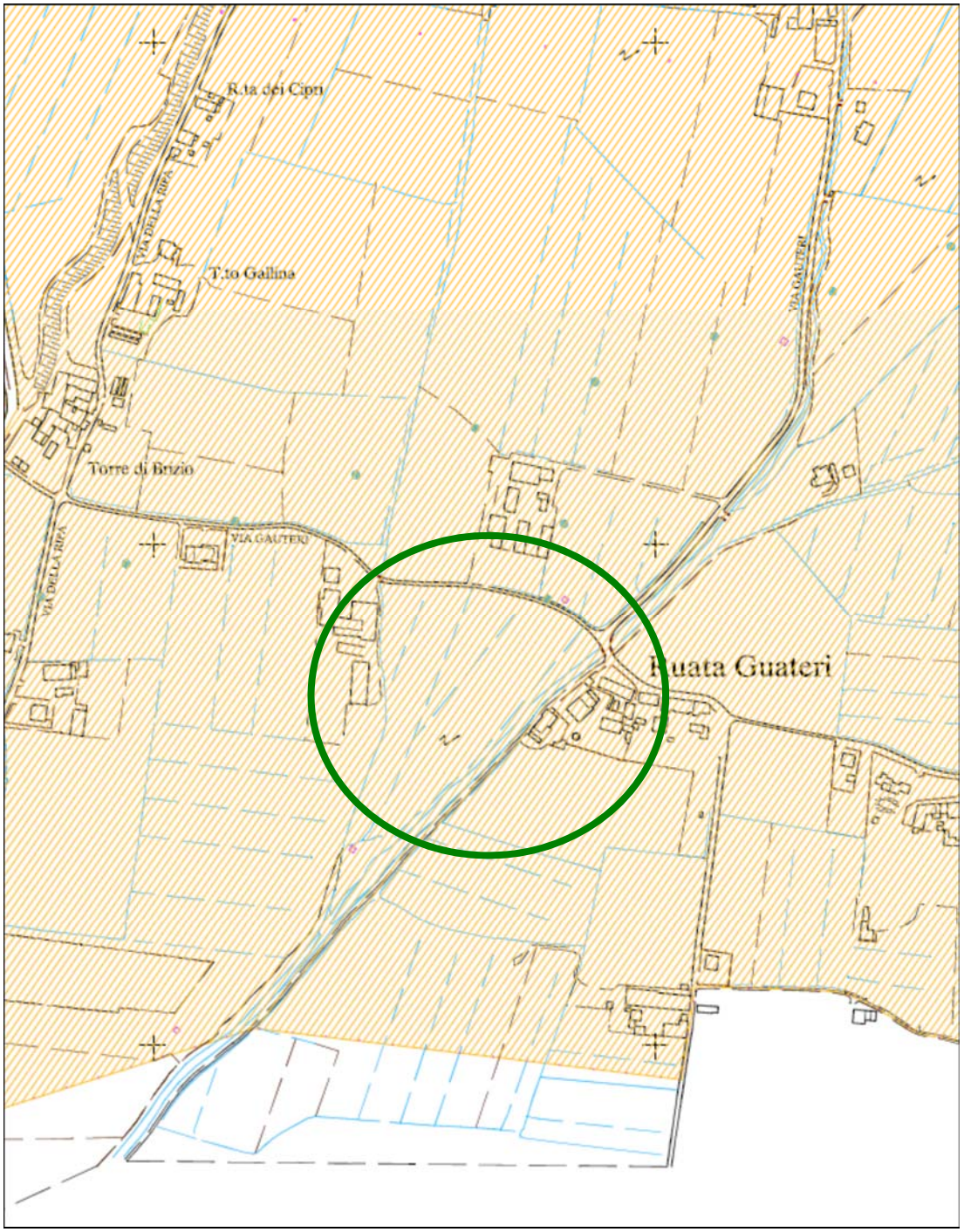


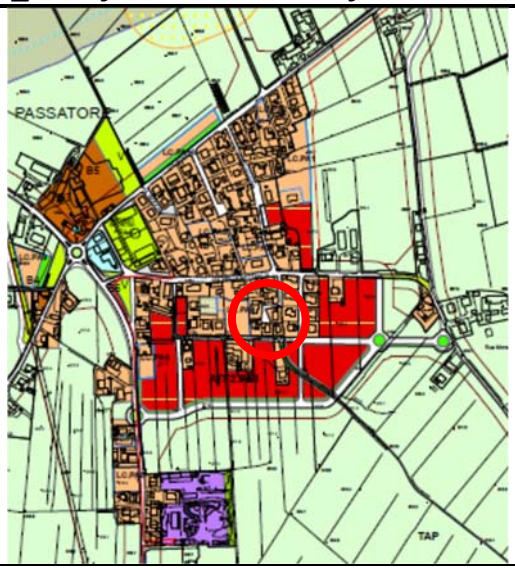
Tavola P4.19

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 47 (Rif. richiesta n.88)

7_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale



Territorio: Oltrestura

Zona: Fraz. Passatore via della Battaglia

Tessuto/Ambito P.R.G.: sedime stradale

Estremi catastali: Fg.52 map.le 319

Destinazione P.R.G. Vigente:
"Sedime stradale"

Destinazione P.R.G. Variante:
"Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"

Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	**NO**
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	**NO**
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	**NO**
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	**NO**
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	**NO**
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	**NO**
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale…)	
Fascia di rispetto stradale	**NO**

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	**II**
Classe di pericolosità geomorfologica	**I**
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI	**NO**
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	**NO**
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	**NO**

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Viene richiesto di ridefinire della viabilità prevista lungo via della Battaglia nella frazione Passatore al fine di estromettere parte di una rampa di accesso privata e relative recinzioni esistenti.

Sentito il Settore Lavori Pubblici, verificato che la viabilità è esistente, ma considerato che il sedime non è ancora stato preso in carico quale demanio strade, si ritiene di ridefinire la viabilità da dismettere escludendo la rampa di accesso ai piani interrati di fabbricato esistente.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.6 - scala 1:5.000 | P5.5 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa residenziale pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	coerente	non coerente
struttura prgc	X	
classificazione acustica	X	
classificazione geologica	X	
consumo del suolo	X	
trasformazione del paesaggio e patrimonio culturale	X	
componenti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo,…)	X	
reti infrastrutturali	X	

Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

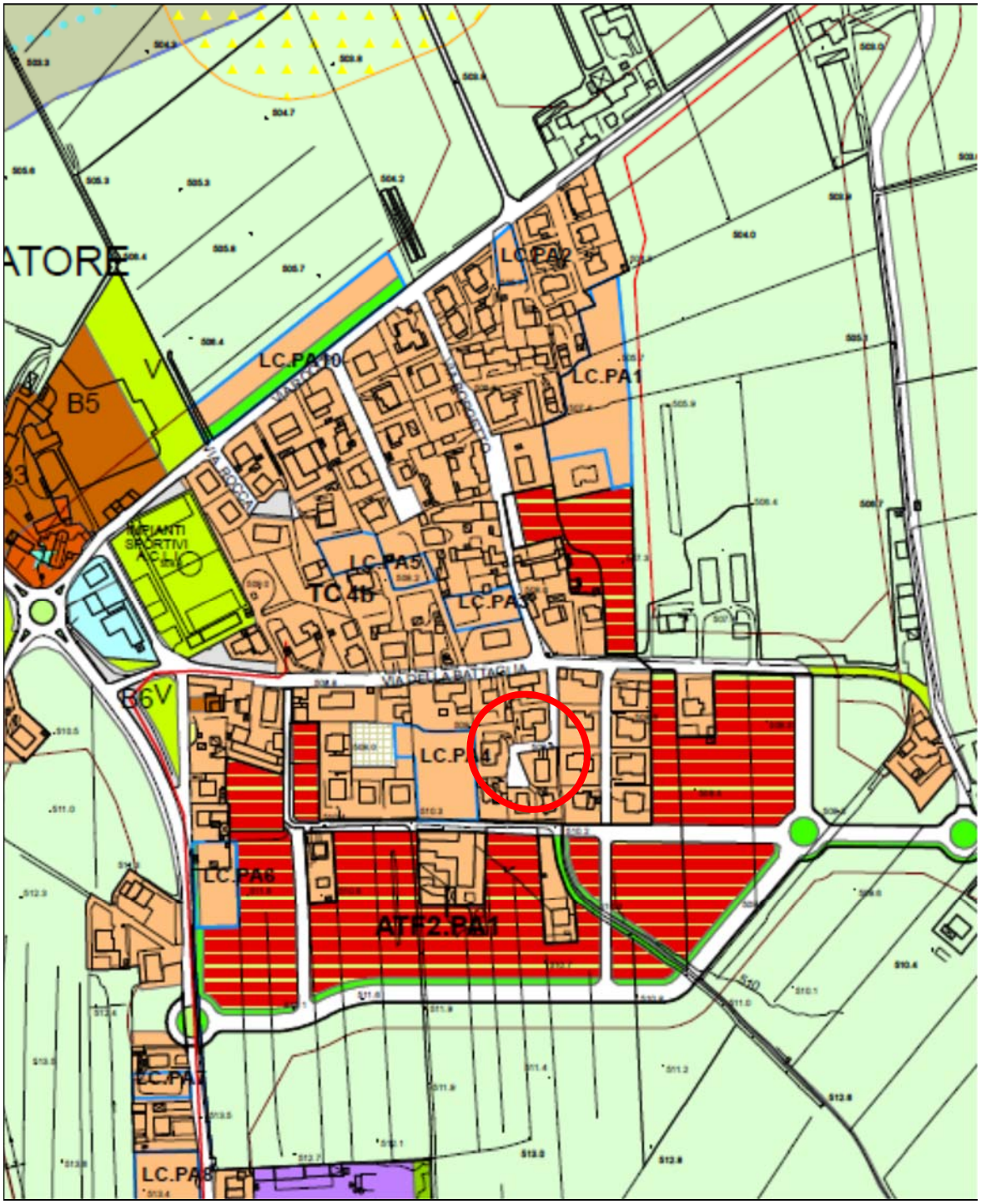


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

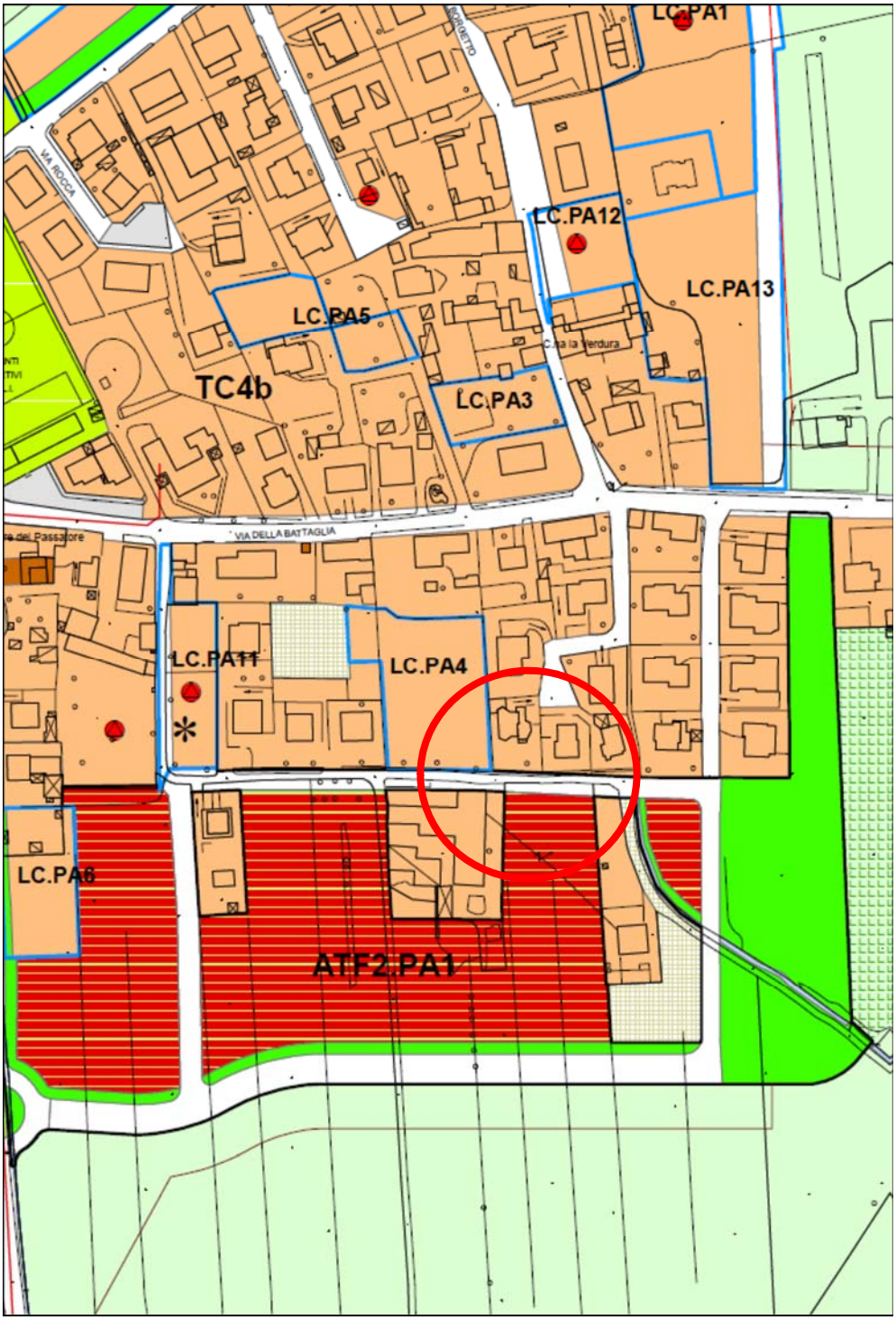
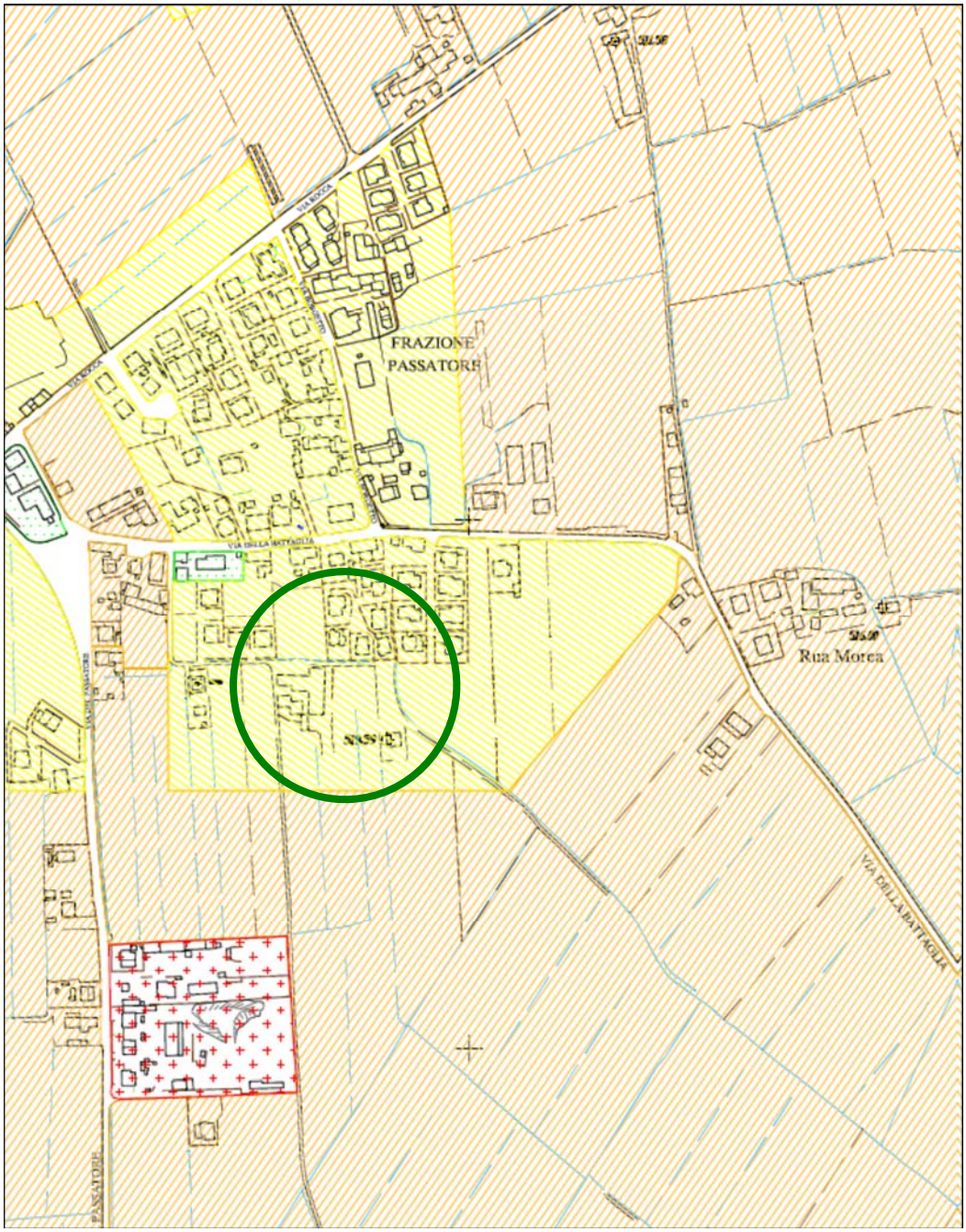


Tavola P5.16

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



8_Correzione di errori materiali.

MODIFICA: N.48 (Rif. Richiesta n.3Uff)
8_correzione di errore materiale

Ragioni della modifica:

In seguito alla sostituzione dello strumento informatico di gestione della cartografia del P.R.G., con il passaggio da Autocad Map 3D ad ArcGis, si è riscontrato un errore di retinatura di due aree poste nelle Basse fluviali del Torrente Gesso che per puro errore materiale sono state disegnate con la campitura del tessuto consolidato "TC3a" anziché con la campitura "TC5c".

Si precisa pertanto che trattasi esclusivamente di una correzione di errore materiale senza modifica di destinazione e superficie.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P4.18 - scala 1:5.000 | P5.30 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7
La correzione di errore materiale non comporta incrementi/decrementi delle aree di PRG, pertanto non è soggetto a verifiche di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 5 e 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

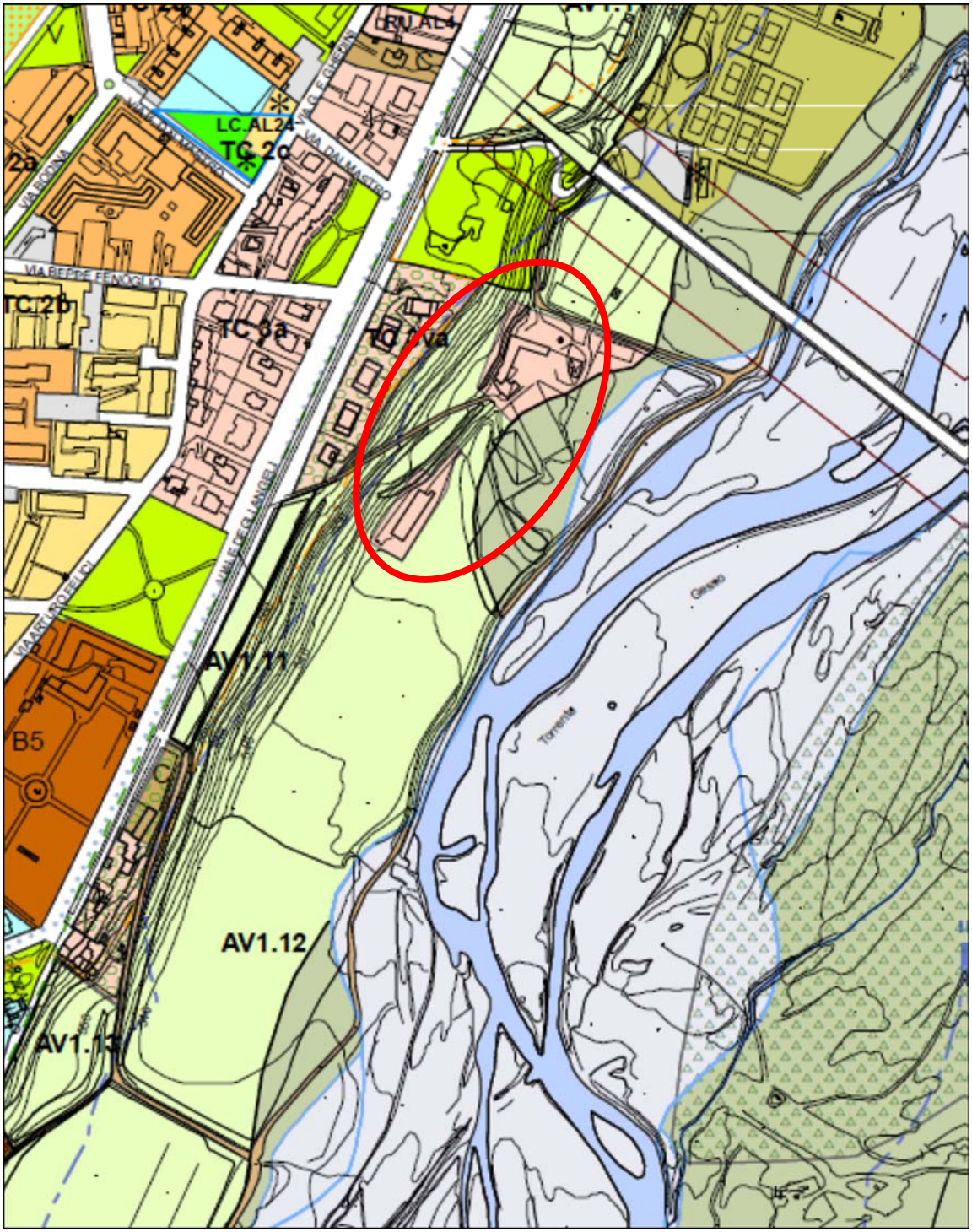


Tavola P4.18

ESTRATTO P.R.G. CORRETTA

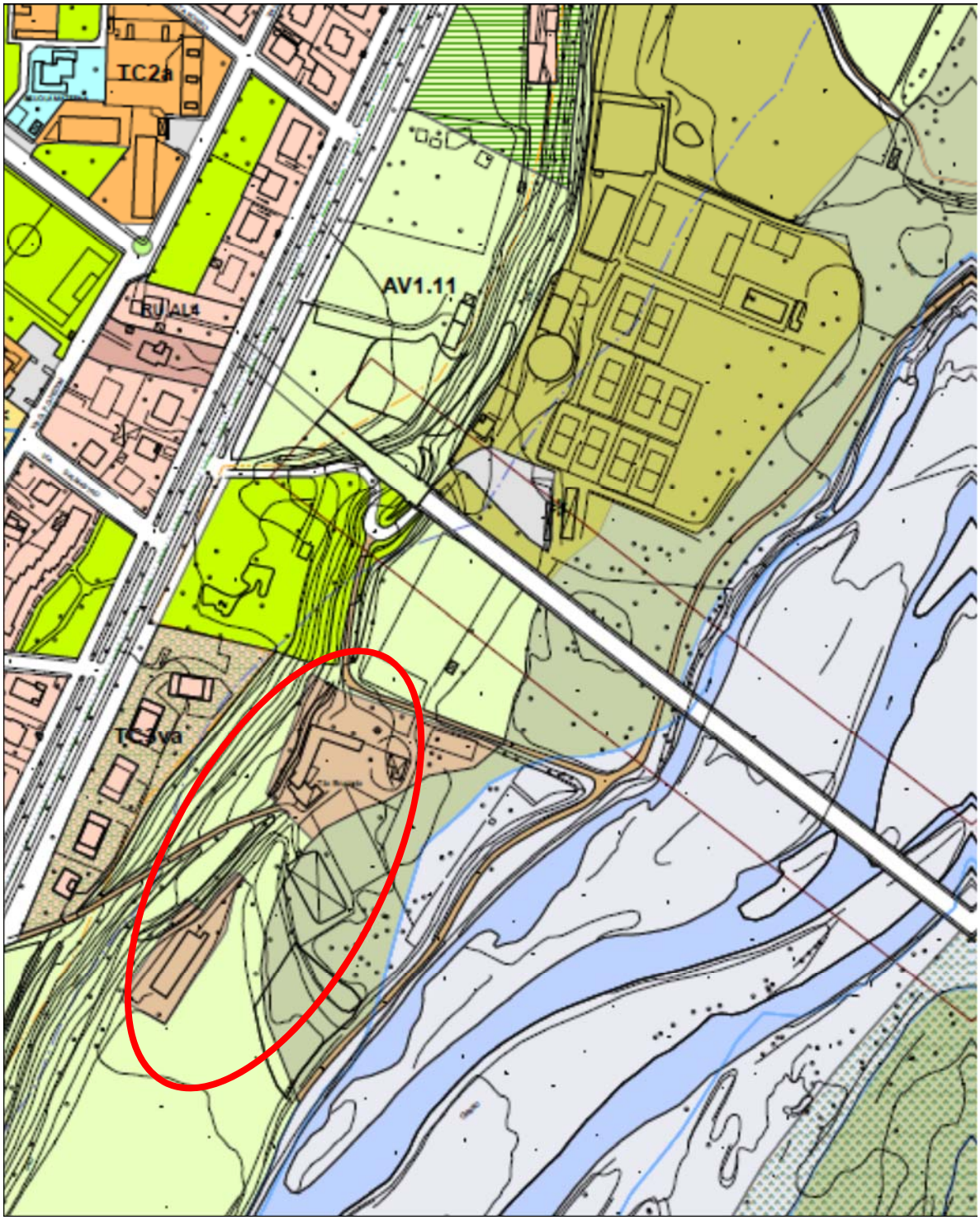


Tavola P4.30

MODIFICA: N.49 (Rif. Richiesta n.2uff)
8_correzione di errore materiale

Ragioni della modifica:

In fase di predisposizione della cartografia e relative legende per l'attivazione del "Geoportale" si sono riscontrati degli errori e delle incongruenze sulle legende delle tavole del P.R.G. vigente che non consentono di compararle con i contenuti delle Norme di Attuazione.

Pertanto si è ritenuto necessario correggere gli errori riscontrati e modificare alcuni contenuti al fine di renderle comparabili con le Norme di Attuazione vigenti.

Si precisa pertanto che trattasi esclusivamente di correzioni che non comportano modifiche di destinazione o superficie.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* Legenda - scala 1:5.000 | Legenda - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La correzione di errore materiale non comporta incrementi/decrementi delle aree di PRG, pertanto non è soggetto a verifiche di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 5 e 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

9_Adeguamento alla Programmazione Commerciale

MODIFICA: N° 50 (Rif. Richiesta n. 1uff)
9_adeguamento alla programmazione commerciale

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

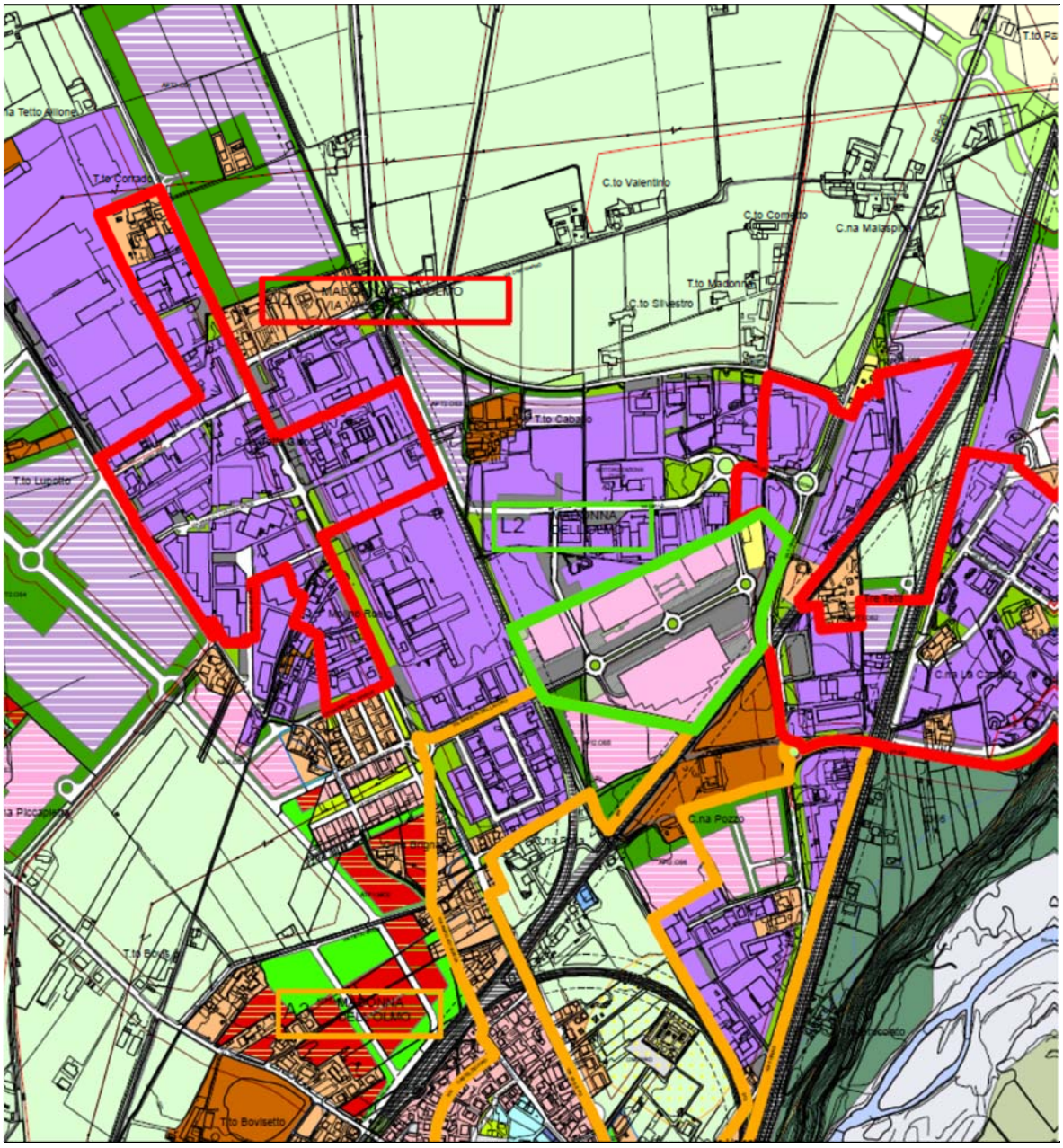
Tenuto conto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.127 del 22/12/2020, costituente modifica criteri ex art.8 c.3 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, è stata approvata la Programmazione Commerciale per il territorio comunale.

Come previsto dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 (BUR n. 49 del 06/12/2012) è necessario adeguare il Piano Regolatore Generale alle norme di urbanistica commerciale.

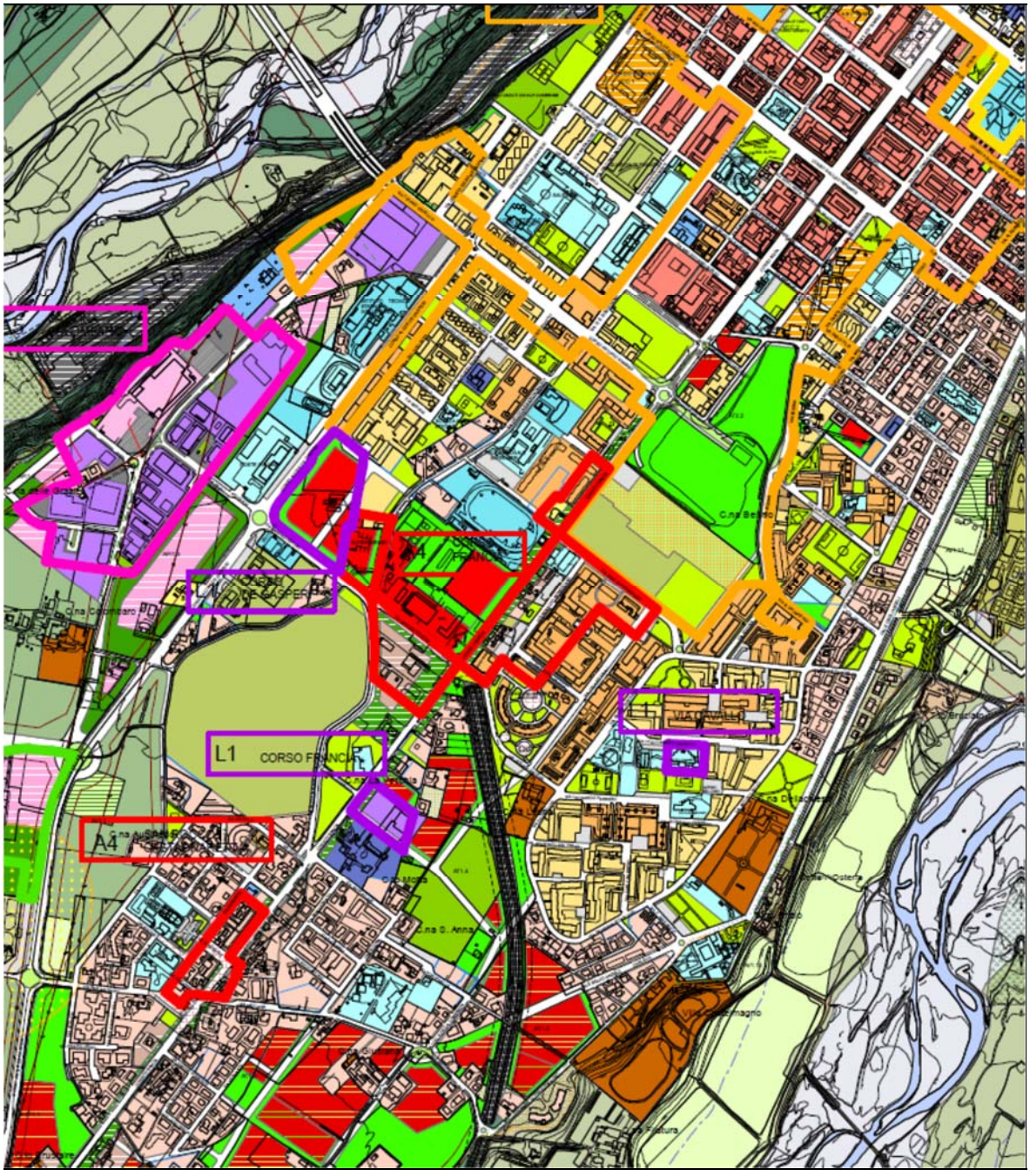
Pertanto con la presente variante, si è proceduto ad individuare nei Criteri Comunali, l'ambito di competenza della variante urbanistica che necessitava di una specifica attività di trasposizione (rappresentazione cartografica delle aree di insediamento commerciale, attività commerciali ammesse nelle aree normative di P.R.G., revisione e modalità di calcolo della dotazione di standard e parcheggi dove necessario, etc…), distinguendolo da quello inerente gli aspetti di mero carattere commerciale (tipologie degli esercizi, autorizzazioni commerciali e relative procedure, etc…) per i quali viene espressamente specificato che la normativa di settore ed i criteri stessi rimangono gli appropriati riferimenti prescrittivi.

[*Riferimenti cartografici in modifica:* P7.1nord- P7.2sud - scala 1:10.000]

ESTRATTI TAV.P7.1 P7.2



TAV. P7.1



TAV. P7.2

ESTRATTO N.d.A. IN MODIFICA

Art.19
Usi del territorio e relativo carico urbanistico primario

19.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in cinque funzioni:
a) Abitativi;
b) Terziari;
c) Alberghieri e congressuali;
d) Produttivi e manifatturieri;
e) Agricoli e ricettivi extralberghieri.

19.02 Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

a) Usi abitativi
– U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
– U1/2 - Residence, abitazioni collettive e pensioni (Cu B)
– U1/3 - Affittacamere e Bed & Breakfast (Cu B)

b) Usi terziari
- U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio ~~di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)~~ (Cu A per superfici di vendita superiori a mq. 250)
- ~~U2/2 - Medie strutture di vendita e centri commerciali (superficie di vendita fino a 2.500 mq) (Cu A)~~
- U2/3 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu M)
- U2/4 - Terziario diffuso (Uffici, studi artistici e professionali, servizi alla persona, palestre, servizi per la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U2/5 - artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni di esercizio dell'attività è compatibile con la funzione abitativa e le altre funzioni terziarie (Cu B);
- U2/6 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U2/7 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U2/8 - Commercio all'ingrosso~~, mostre ed esposizioni~~ (Cu M)
- U2/9.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
- U2/9.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U2/10 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- U2/11 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)
- ~~U2/12.1 - Grandi strutture di vendita – offerta commerciale mista (con superficie di vendita fino a 7.500 mq) (Cu A)~~
- ~~U2/12.2 - Grandi strutture di vendita – offerta commerciale extralimentare (con superficie di vendita fino a 6.000 mq) (Cu A)~~
- ~~U2/12.3 - Centri commerciali - grandi strutture di vendita (con superficie di vendita fino a 12.000 mq) (Cu A)~~
- U2/13 – Impianti commerciali florovivaistici (Cu B)

c) Usi alberghieri e congressuali
- U3/1 - Alberghi e motel (Cu A) per nuovo intervento; (CU M) per ristrutturazioni e mutamento di destinazioni d'uso.
- U3/2 - Centri congressuali (Cu A)

d) Usi produttivi e manifatturieri
- U4/1 - Artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni e processi di lavorazione non può coesistere con le funzioni abitative e terziarie (Cu B)
- U4/2 - Depositi e magazzini (Cu B)

- U4/3 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (Cu B)
- U4/4 - Industria (Cu B)

e) Usi agricoli e ricettivi extralberghieri.
- U5/1 - Abitazioni agricole (Cu nullo)
- U5/2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U5/3 - Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U5/4 - Impianti zootecnici intensivi (Cu nullo)
- U5/5 - Strutture ricettive extralberghiere, esercizi di affittacamere, case per ferie e per vacanze (Cu B)

19.03 Le attrezzature commerciali, di cui al precedente comma 2 punto b), inferiori a mq 250, con Cu B (Carico urbanistico basso), sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

…….. omissis……..

Art.85
Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012

85.01 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

85.02 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:

- Addensamenti commerciali:
  - A1 centro storico;
  - A3 corso Nizza;
  - A3 Madonna dell'Olmo
  - A4 corso Gramsci;
  - A4 corso Francia
  - A4 San Rocco Castagnaretta;
  - A4 Borgo San Giuseppe;
  - A4 Madonna dell'Olmo via Valle Po;
  - A4 Madonna dell'Olmo - via Torino / via Bra;
  - A4 Confreria;
  - A5 cascina Colombaro (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 110 del 23.11.2010);
  - A5 via Savona (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 109 del 23.11.2010).

- Localizzazioni commerciali:
  - L1 corso De Gasperi;
  - L1 San Rocco Castagnaretta;
  - L1 via Cavallo;
  - **L.1 corso Francia**
  - L2 Tetto Garetto;
  - L2 Madonna dell'Olmo
  - **L.2 San Rocco Castagnaretta**

85.03 Tutti gli addensamenti, le localizzazioni L1 corso De Gasperi, **L.1 corso Francia** e L1 via Cavallo e tutte le localizzazioni L2 sono riconosciute individuandole con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. La localizzazione L1 San Rocco Castagnaretta, utilizzando una delle possibili modalità di riconoscimento previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", è individuata mediante l'indicazione dei

criteri da applicare per il riconoscimento.
Tali criteri sono:

- la localizzazione L1 deve ricadere all'interno dell'area di proprietà comunale compresa nell'area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata; per quest'area di proprietà comunale sono verificati i parametri previsti dagli "Indirizzi regionali" in merito al numero dei residenti ed all'ambito di riferimento. Questi parametri dovranno essere soddisfatti in sede diindividuazione definitiva del perimetro della L1;
- la superficie territoriale della localizzazione non deve superare i 25.000 m^2.;
- la localizzazione deve essere territorialmente unitaria e quindi non deve articolarsi in lotti non contigui.

L'individuazione del perimetro della L1 San Rocco Castagnaretta dovrà avvenire in sede dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal PRG.
Per quest'ultimo ambito di riconoscimento L1 di S. Rocco Castagneretta, la destinazione d'uso commercio al dettaglio è consentita per una superficie massima di mq. 25.000 **40.000** (parametro M.1 art. 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. **191-43016 del 20.11.2012**)

85.04 L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.
Visto il quanto deliberato con la D.C.C. n. 40 del 21.3.2007, in tutte le porzioni di centro urbano e/o centro abitato come definite all'art. 11 comma 8bis della D.C.R. innanzi citata, non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d'uso commerciale può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato. **Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.**

85.05 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".

85.06 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 85.07 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:

- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
- nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, **A4** ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

85.07 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG e per tali variazioni è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi e del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento mentre il calcolo del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563- 13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831 va riferito all'intera struttura distributiva, in quanto soggetto a nuova autorizzazione commerciale. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva. **Per gli ampliamenti di superficie entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita origina-ria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 4, la ve-rifica delle aree per servizi va riferita solamente alla superficie dell'ampliamento. Per ampliamenti diversi da quello sopra citato la verifica del-le aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.**

85.08 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 85.09 successivo.

85.09 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:

a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
b. negli addensamenti A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite;
c. nelle zone di PRG diverse dalle precedenti esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.

Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.
Nei casi di cui alle lettere b. e c. precedenti è applicabile l'articolo 20.02 relativamente alla possibilità di asservire i parcheggi anche esternamente al lotto di interventopurché entro una distanza massima di 300 m.

85.10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio;
- al regolamento sull'arredo urbano e colore;
- ai disposti del Programma di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

85.11 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".
Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni L.1 ed L.2 e le grandi strutture di vendita ricadenti in qualsiasi zona di insediamento commerciale nella

presentazione della domanda di autorizzazione devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come prevista dal precedente articolo, anche la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di carico e scarico.

85.12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.
L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per strutture distributive con superfici di vendita superiori a m^2 900 negli addensamenti A5 e nelle localizzazioni L.2 ed a m^2. .800 nelle altre zone di insediamento commerciale sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità a norma dell'art. 26 degli "Indirizzi Regionali".
Le soluzioni viabilistiche che rendono ammissibile l'insediamento commerciale devono essere concertate con il Comune, con la Provincia o con altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della struttura distributiva autorizzata.

85.13 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

85.14 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

85.15 L'attivazione di nuove attività all'interno degli Addensamenti A5 Via Savona e Cascina Colombaro sono subordinate al rispetto delle previsioni in merito alla viabilità - ambiente e rumore contenute nei P.U.C. approvati con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 109 e n.110 del 23.11.2010 e dei rispettivi pareri della Provincia in data 26.10.2010, approvati con Determinazione Dirigenziale n. 7071 e n. 7072 del 27.10.2010.

Art. 85bis
Disciplina delle attività dei pubblici esercizi di cui alla legge regionale 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 N. 85-13268

85bis.01 L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".

85bis.02 Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
- **a. nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione;**
- **b. all'interno degli ambiti riconoscibili in base all'art. 5 comma 3 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 come realtà minori a rischio desertificazione;**
- **c. nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.**

85bis.03 Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative
- **art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;**
- **art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");**
- **art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.**

Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è

definito dall'art. 8 dei "Criteri". Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali.
Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.
Per il soddisfacimento dello standard relativo alle aree pubbliche, posto che il calcolo dovrà essere effettuato tenendo conto di quanto già eventualmente dismesso e/o vincolato per la destinazione in essere, si opererà come appresso previsto:

- **nei casi previsti dalle disposizioni regionali si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo la possibilità del loro reperimento con accettazione da parte del Comune;**
- **ove non opera la monetizzazione le aree a standard potranno anche essere reperite sulle aree private (superficie fondiaria) a seguito di convenzione ove si stabilisce tra il resto la durata del vicolo.**

85bis.04 Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali e nei "Criteri".

85bis.05 La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire

85bis.06 Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la S.U. rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie

85bis.07 Negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento.

85bis.08 Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri".

85bis.09 L'art. 11 dei "Criteri", cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto sulla viabilità.

85bis.10 Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri".

10_Modifiche alle Norme di Attuazione

MODIFICA: N° 51 (Rif. Richiesta n. 7uff)
10_modifiche normative

Ragioni della variante.

Nella fase attuativa del Piano Regolatore Comunale e nel corso delle istruttorie delle istanze edilizie ed urbanistiche è emersa la necessità di operare alcune rettifiche normative che possano eliminare problemi interpretativi e discordanze.

Con variante semplificata approvata ai sensi dell'art.17 bis comma 4 della L.R.56/77 è stata introdotta una modifica normativa che con questa variante viene recepita nelle N.d.A..

Modifiche Normative

Di seguito viene riportato l'elenco degli articoli delle Norme di Attuazione in variante con la descrizione in sintesi dell'oggetto della modifica:

- **Art.22 Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica**
  correzione all'art.22.04 con l'eliminazione della sigla "Ve" quale verde privato con valenza ecologica

- **Art.32 Tessuti di espansione novecentesca (TS4)**
  modifica all'art.32.07 per consentire il recupero dei bassi fabbricati lungo i fronti principali al fine di salvaguardare i fronti stessi.

  Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

  Il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Cuneo ritiene opportuno limitare la modifica ai fabbricati di interesse e verificare l'incremento di capacità insediativa nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera e) del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77. Considerato quanto sopra si ritiene di consentire il recupero a fini abitativi al solo basso fabbricato sito lungo la via Monsignor Dalmazio Bologna.

- **Art.35 Edifici e complessi speciali isolati**
  eliminazione all'art.35.01 dei riferimenti alle tavole che non individuano gli edifici e complessi speciali.

- **Art. 43 Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)**
  modifica all'art.43.04.04 al fine di reinserire il piano sottotetto come già previsto in sede di approvazione del P.R.G.

- **Art.45 Tessuti per attività polifunzionali (TC6)**
  inserimento all'art.45.03 della destinazione U2/9.1 attrezzature socio sanitarie nei fabbricati esistenti sull'Altipiano e sempre che non vi sia contrasto per emissioni di aziende limitrofe.

- **Art.51 Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)**
  modifica all'art.51.08 al fine consentire la ristrutturazione RE2 a due fabbricati esistenti al margine dell'ambito AV. In seguito alla pubblicazione del progetto preliminare sono pervenute due osservazioni con le quali è stato richiesto di consentire la ristrutturazione RE2. Considerato che tali fabbricati sono al margine delle aree AV si ritiene di poterli inserire tra quelli per i quali è consentita la ristrutturazione RE2.

  Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

  Con le osservazioni n.4 e n.5 riferimento alla modifica normativa dell'art. 51.08 viene richiesto di avere la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia RE2 sugli edifici esistenti ricadenti in ambito AV1.5 mappale 340 del foglio 86 e in ambito AV1.OS1 mappale 240 del foglio 87.

  Considerato che con la modifica dell'art.51.08 è stata data la possibilità a due edifici esistenti in ambito AV di poter effettuare interventi di ristrutturazione edilizia RE2 e considerato che trattasi di altri due fabbricati esistenti sul margine degli ambiti stesso si ritiene di dare la stessa possibilità.

- **Art.52 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)**

  inserimento all'art.52.03 della modifica normativa approvata con variante semplificata ai sensi art.17bis comma 4 della L.R.56/77.

- **Art.62 Impianti ed attrezzature sportive private**

  inserimento dell'indice di Uf per i campi coperti da strutture telonate apribili nella stagione estiva

- **Art.77 Territori agricoli (TA)**

  modifica all'art.77.03 al fine di inserire tutte le tavole del P.R.G. che individuano gli edifici e complessi speciali isolati

- **Art.83 Recupero degli edifici esistenti**

  modifica agli artt. 83.06 e 83.07 al fine di consentire la realizzazione di piscine pertinenziali alle abitazioni. Modifica all'art. 83.07 per sopperire a una dimenticanza fatta nella variante parziale 29.

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

La Provincia di Cuneo suggerisce di definire meglio l'ambito di applicazione, i limiti dimensionali, le distanze dai confini ed eventuali ulteriori specifiche normative e che siano rispettate anche le distanze dalle strade provinciali.

Si ritiene di applicare un limite di 100 mq di superficie massima al fine di definire l'ambito di applicazione e quindi i limiti dimensionali. Per quanto riguarda i rilievi circa il rispetto delle distanze ai sensi del Regolamento di esecuzione del Codice della strada e del Codice Civile si precisa che nel rilascio dei titoli abilitativi è sempre prescrittivo il rispetto del regolamento stesso.

5_VERIFICHE e CONDIZIONI RICHIESTE DALLA L.U.R. 56/77 – art.17.

L'art.17 della Legge Regionale 56/77 e s.m e i. definisce nel dettaglio le varie tipologie di variante al P.R.G., in particolare il comma 5 specifica le condizioni da rispettare per apportare modifiche al P.R.G. tramite una "VARIANTE PARZIALE":

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR 56/1977 e s.m.e i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Il comma 7 dell'art.17 precisa, inoltre, che la "variante parziale" deve rispettare i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

In merito a quest'ultimo punto *"aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga"* si fa riferimento a quanto chiarito dagli stessi uffici regionali con i pareri espressi in data 22 e 27 novembre 2013 ovvero che *"la verifica non può comprendere interventi in deroga con caratteristiche applicabili esclusivamente al campo edilizio, quali quelle assentibili ai sensi delle leggi regionali n.21/1998, n.9/2003 e n.20/2009, mentre è sicuramente oggetto di verifica quella relativa alla deroga assentibile con la legge 106/2011, con caratteristiche espressamente riferibili all'ambito urbanistico"*.

Si precisa, pertanto, che alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante non è stato rilasciato alcun permesso di costruire in deroga ai sensi della L.106/2011.

Per ogni singola modifica prevista dalla variante è stata predisposta una scheda descrittiva che evidenzia la necessità di verifica del rispetto delle condizioni di cui all'art.17 comma 5.

Nella sezione seguente sono riportate le verifiche complessive del rispetto dei parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate.

5.1_ Prospetto numerico relativo alla capacità insediativa residenziale del P.R.G. approvato e quantificazioni relative alla variante.

Il P.R.G., a seguito dell'approvazione regionale (avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), è stato dimensionato con una C.I.R.T. (Capacità Insediativa Residenziale Teorica) minima di 12.759 e massima di 15.217.

Pertanto, agli abitanti esistenti, pari a 54.568, sono stati aggiunti 15.217, per un totale di 69.785.

Si precisa che nel 2013 è stata approvata una Variante Strutturale n.11 che ha incrementato la C.I.R.T. di 144 abitanti, che non rientra nelle verifiche di cui all'art.17 c.7 lett e) effettuata sullo storico delle varianti parziali.

A seguito si riportano:
1 – il prospetto numerico relativo all'offerta di P.R.G. approvato,
2 – la quantificazione, in termini di superfici territoriali e di SUL corrispondenti, relative alle modifiche della Città della Trasformazione (ambiti prevalentemente residenziali), recante i totali della riduzione di consumo di suolo e della capacità edificatoria operate con la presente Variante Parziale n.31 – Progetto Preliminare,
3 – la quantificazione, in termini di superficie territoriale e di SUL corrispondente, relative alle modifiche della Città Consolidata e della Città della Trasformazione (tessuti e ambiti per attività), recante il totale della riduzione di consumo di suolo e della capacità edificatoria operate con la presente Variante Parziale n.31.

PRG 2008 - approvato con Deliberazione Giunta Regionale n.40-9137 del 07 luglio 2008

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE — **Ambiti di trasformazione**

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalentem. residenziali	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq] VS	VS ST	VS parz.	VS erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	STANZE OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	24	1.479.818	241.822	1.086.760	91.008	1.177.768	54.783	1.232.551	168.714	1.417	2.228	891	2.308	3.119
DENTRO FUSO STURA	16	799.818	223.909	453.223	77.154	530.377	45.535	575.912	123.779	1.063	1.462	932	1.995	2.394
DENTRO FUSO GESSO	12	400.646	173.854	145.519	45.743	191.262	35.533	226.795	80.129	767	1.033	538	1.305	1.571
FUORI FUSO STURA	9	340.436	232.899	43.746	63.791	107.537	0	107.537	66.918	938	1.339	0	938	1.339
FUORI FUSO GESSO	6	174.048	121.833	22.985	29.231	52.216	0	52.216	34.809	487	697	0	487	697
TOTALI	**67**	**3.194.766**	**994.317**	**1.752.233**	**306.927**	**2.059.160**	**135.851**	**2.195.011**	**474.349**	**4.672**	**6.759**	**2.361**	**7.033**	**9.120**

Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq] VS	ST	TOT	SUL comples. [mq]	STANZE OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	68.666	44.740	541	709	0	541	709
TOTALI	**10**	**106.232**	**25.832**	**9.736**	**8.713**	**6.485**	**68.666**	**44.740**	**541**	**709**	**0**	**541**	**709**

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalentem. residenziali	n°	St [mq]	Sf [mq]	VS [mq] VS	ST	TOT	SUL comples. [mq]	STANZE OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	33	154.291	124.825	17.652	11.814	29.466	127.385	1.496	1.699	0	1.496	1.699
DENTRO FUSO STURA	29	94.817	82.145	6.312	6.359	12.671	39.180	680	680	0	680	680
DENTRO FUSO GESSO	34	79.603	67.659	9.516	2.427	11.943	42.000	725	725	0	725	725
FUORI FUSO STURA	27	95.258	75.671	9.990	10.598	20.588	33.340	666	666	0	666	666
FUORI FUSO GESSO	12	44.029	38.806	2.860	2.363	5.223	15.411	307	307	0	307	307
TOTALI	**135**	**467.998**	**389.106**	**46.330**	**33.561**	**79.891**	**257.316**	**3.874**	**4.077**	**0**	**3.874**	**4.077**

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalentem. per attività	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq] VS	ST	VS parz.	VS erp [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples. [mq]	STANZE OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	7	859.791	352.902	307.537	126.702	434.239	72.653	506.892	248.972	460	460	721	1.181	1.181
DENTRO FUSO STURA	13	1.021.269	612.761	317.977	90.531	408.508	0	408.508	465.218	44	44	0	44	44
DENTRO FUSO GESSO	8	222.212	133.320	76.474	12.411	88.884	0	88.884	92.657	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	775.102	496.543	218.542	60.017	278.559	0	278.559	322.873	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	334.335	200.600	92.718	41.017	133.735	0	133.735	167.168	0	0	0	0	0
TOTALI	**35**	**3.212.709**	**1.796.126**	**1.013.248**	**330.678**	**1.343.925**	**72.653**	**1.416.578**	**1.296.888**	**590**	**590**	**721**	**1.311**	**1.311**

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq] VS	ST	VS parz.	VS erp [mq]	VS tot Vsparz	SUL comples. [mq]	STANZE OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
TOTALI	**112**	**6.981.705**	**3.215.117**	**2.820.524**	**677.651**	**---**	**208.504**	**3.760.146**	**2.073.293**	**9.677**	**12.135**	**3.082**	**12.759**	**15.217**

LEGENDA

St = Indica la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione
ACE+VE = Indica la superficie di concentrazione della quota edificatoria privata e del verde privato ecologico
VS/VSP = Indica la quantità netta di aree soggette a cessione pubblica
ST = Indica la quantità di aree previste per nuova viabilità all'interno degli ambiti di trasformazione
VS/VSP parz. = Indica la quantità somma di VS/VSP e ST
VS ERP= Indica la quota delle aree cedute per edilizia convenzionata - agevolata o sovvenzionata
VS tot = Indica la quantità totale comprensiva del VS/VSP parz. e del VS erp
MIN: quota minima ammessa
MAX: quota massima ammessa
ERP: Superficie utile / stanze residenziali per edilizia residenziale pubblica
TOTALE b: Ipotesi bassa [MIN+ERP]
TOTALE a: Ipotesi alta [MAX+ERP]
OFFERTA RESIDENZIALE: Stanza priv. =150 mc - Stanza erp = 100 mc

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Offerta RESIDENZIALE

Territorio: ALTIPIANO

MODIFICA N°	Ambito P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE Sup. (mq) St/Sf tot	Indici (mq/mq) Ut/Uf res	Ut eca/erp	SUL res (mq) SUL res	SUL eca/erp	Ambito P.R.G.	PRG VARIANTE Sup. (mq) St/Sf tot	Indici (mq/mq) Ut/Uf res	Ut eca/erp	SUL res (mq) SUL res	SUL eca/erp	DIFFERENZA SU CITTA' TRASFORMAZIONE Sup. (mq) ST	SUL res (mq) SUL res	SUL eca/erp	C.I.R.T. res.	eca/erp
1	AT1.4	Altipiano	113.706	0,15	0,06	13.645	6.822	AT1.4	92.278	0,15	0,06	11.073	5.537	-21.428	-2.571	-1.286	-86	-43
26	AT2.1	Altipiano	255.959	0,10	0,04	23.036	10.238	AT2.1	256.639	0,10	0,04	23.098	10.266	680	61	27	2	1
1	LC.AL26 (TC3a)	Altipiano	0	0,00	0	0	0	LC.AL26 (TC3a)	3.027	0,35	0	1.059	0	3.027	1.059	0	35	0
12	LC.AL2 (TC2b)	Altipiano	4.465	1,00	0	4.465	0	LC.AL2 (TC2b)	3.604	1,00	0	3.604	0	-861	-861	0	-29	0
13	RU.AL3 (TC2b)	Altipiano	7.044	1,00	0,00	7.044	0	RU.AL3 (TC2b)	7.345	1,00	0,00	7.345	0	301	301	0	10	0
2	AR.1	Altipiano	51.195	0	0	9.215	3.339	AR.1	40.644	-	-	9.007	3.339	-10.551	-208	0	-7	0
30		Altipiano	0	0,00	0,00	0	0	AR.3a	27.286	-	0,00	3.150	-					
								AR.3b	29.034	-	0,00	3.990	-					
								totale AR.3	56.320	-	0,00	7.140	-	56.320	7.140	0	238	0
25		Altipiano	0	0,00	0,00	0	0	VCS.11	1.612	-	0,00	3.470	-	1.612	3.470	0	116	0
29	API1.5	Altipiano	28.039	0,30	0	1.262	0	API1.5	16.303	0,30	0,00	734	0	-11.736	-528	0	-18	0
														TOTALE ALTIPIANO	**29.100**	**7.863**	**-1.258**	**262**	**-42**
30	Asse Rettore C.so Francia	Altipiano	27.939	0,70	0	19.557	0	Asse Rettore C.so Francia	17.739	0,70	0	12.417	0	-10.200	-7.140	0	-238	0
														TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia	**-10.200**	**-7.140**	**0**	**-238**	**0**

Territorio: OLTRESTURA

9	ATF1.MO1	M. Olmo	80.330			7.000	8.000	ATF1.MO1 A	24.900	-	-	2.260	4.728					
								ATF1.MO1 B	36.469	-	-	4.740	0					
								ATF1.MO1 C	12.169	-	-	0	3.272					
								ATF1.MO1 D	13.224	-	-	0	0					
								totale ATF1.MO1	86.762	-	-	7.000	8.000	6.432	0	0	0	0
11	ATF2.PG1	S.P.Gallo	56.619	0,20	0,00	11.324	0	ATF2.PG1	55.172	0,20	0,00	11.034	0	-1.447	-289	0	-10	0
10	ATF2.PA1	Passatore	82.042	0,20	0,00	16.408	0	ATF2.PA1	47.470	0,20	0,00	9.494	0	-34.572	-6.914	0	-230	0
36	ATF1.MA5	Martinetto	29.055	0,15	0,05	3.487	1.453	ATF1.MA5	30.542	0,15	0,05	3.665	1.527	1.487	178	74	6	2
10	LC.PA11 (TC4b)	Passatore	0	0,35	0,00	0	0	LC.PA11 (TC4b)	2.097	0,35	0,00	734	0	2.097	734	0	24	0
10	LC.PA12 (TC4b)	Passatore	0	0,35	0,00	0	0	LC.PA12 (TC4b)	1.707	0,35	0,00	597	0	1.707	597	0	20	0
10	LC.PA13 (TC4b)	Passatore	0	0,35	0,00	0	0	LC.PA13 (TC4b)	8.102	0,35	0,00	2.836	0	8.102	2.836	0	95	0
														TOTALE OLTRESTURA	**-16.194**	**-2.858**	**74**	**-95**	**2**

Territorio: OLTREGESSO

17	LC.MG14 (TC4b)	M. Grazie	2.450	0,35	0,00	858	0	LC.MG14 (TC4b)	1.632	0,35	0,00	571	0	-818	-286	0	-10	0
7	ATF1.MG5	M. Grazie	16.161	0,15	0,05	1.939	808	ATF1.MG5	14.426	0,15	0,05	1.731	721	-1.735	-208	-87	-7	-3
8	ATF2.RC4	R. Canale	37.213	0,20	0,00	7.443	0	ATF2.RC4	36.055	0,20	0,00	7.211	0	-1.158	-232	0	-8	0
3	ATF1.BG4	Borgo Gesso	28.092	0,15	0,05	3.371	1.405	ATF1.BG4	12.324	0,15	0,05	1.479	616	-15.768	-1.892	-788	-63	-26
4	ATF1.MG1	M. Grazie	53.713	0,15	0,05	6.446	2.686	ATF1.MG1	34.204	0,15	0,05	4.104	1.710	-19.509	-2.341	-975	-78	-33
5	ATF1.MG2	M. Grazie	72.619	0,15	0,05	8.714	3.631	ATF1.MG2	66.231	0,15	0,05	7.948	3.312	-6.388	-767	-319	-26	-11
6	ATF1.MG4	M. Grazie	7.254	0,15	0,05	870	363	ATF1.MG4	7.714	0,141	0,045	870	363	460	0	0	0	0
16	LC.BG7 (TC4a)	Borgo Gesso	4.908	0,70	0,00	3.436	0	LC.BG7 (TC4a)	4.175	0,70	0,00	2.923	0	-733	-513	0	-17	0
15	RU.MG1 (TC4a)	M. Grazie	9.518	0,70	0,00	6.663	0	RU.MG1a	5.172	0,70	0,00	3.620	0					
								RU.MG1b	4.051	0,70	0,00	2.836	0					
								totale RU.MG	9.223	0,70	0,00	6.456	0	-295	-207	0	-7	0
														TOTALE OLTREGESSO	**-45.944**	**-6.446**	**-2.170**	**-215**	**-72**

	ST	SUL res (mq) SUL res	SUL eca/erp	C.I.R.T. res.	eca/erp
TOTALE VAR. PARZ. N°31	**-43.238**	**-8.581**	**-3.354**	**-286**	**-112**
				-398	

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Offerta TERZIARIO - COMMERCIALE - DIREZIONALE - PRODUTTIVA

Territorio: ALTIPIANO

N°	Ambito P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE Sup. (mq) St/Sf tot	PRG VIGENTE Indici (mq/mq) Ut/Uf prod	PRG VIGENTE SUL prod (mq)	Ambito / Territorio	PRG VARIANTE Sup. (mq) St/Sf tot	PRG VARIANTE Indici (mq/mq) Ut/Uf prod	PRG VARIANTE SUL prod (mq)	DIFFERENZA CITTA' TRASFORMAZIONE ST	DIFFERENZA CITTA' TRASFORMAZIONE SUL prod (mq)
29	API1.5	Altipiano	28.039	0,30	7.150	API1.5	16.303	0,30	4.157	-11.736	-2.993
30		Altipiano	0	0,00	0	AR.3a	27.286	0,50	10.493		
						AR.3b	29.034	0,50	10.527		
						totale AR.3	56.320	-	21.020	56.320	21.020
										44.584	**18.027**

Territorio: OLTRESTURA

37	API2.OS2	Ronchi	267.022	0,40	106.809	API2.OS2	270.339	0,40	108.136	3.317	1.327
35	API2.OS8	Martinetto	8.826	0,40	3.530	API2.OS8	6.979	0,40	2.792	-1.847	-739
36	APT2.OS6	Martinetto	22.548	0,50	11.274	APT2.OS7	21.061	0,50	10.531	-1.487	-744
9	ATF1.MO1	M. Olmo	13.224	-	4.500	ATF1.MO1 D	13.224	-	4.500	0	0
										-17	**-155**

Territorio: OLTREGESSO

32	API2.OG4	M. Grazie	64.106	0,40	25.642	API2.OG4	141.176	0,25	35.294	77.070	9.652
31	API2.OG6	Borgo Gesso	0	0,40	0	API2.OG6	18.530	0,40	7.412	18.530	7.412
33	APT2.OG4	Spinetta	145.407	0,50	72.704	APT2.OG4	86.424	0,50	43.212	-58.983	-29.492
34	APT2.OG5	Spinetta	8.500	0,50	4.250	APT2.OG5	0	0,50	0	-8.500	-4.250
										28.117	**-16.678**

TOTALE VARIANTE PARZIALE N.31	ST(mq)	SUL prod (mq)
	72.684	1.194

VARIANTI (compresa Var. 23)	-610.562	-217.115
TOTALE VARIANTI(compresa Var.31)	-537.878	-215.921

5.2_Verifica del rispetto dei parametri relativi alla quantità globale delle aree a servizi - art.17, c.5, p.ti c-d

Il P.R.G., a seguito dell'approvazione regionale (avvenuta con D.G.R. n. 40-9137 del 7.7.2008 e pubblicato sul B.U.R. n.29 del 17.7.2008), è stato dimensionato con una C.I.R.T. (Capacità Insediativa Residenziale Teorica) di 69.785 abitanti, determinata dagli abitanti esistenti, pari a 54.568, più l'incremento dovuto all'offerta di P.R.G., pari ad un massimo di 15.217.

In seguito si riporta la verifica del rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte con la L.R. 56/77 e s.m. e i., con uno standard complessivo pari a mq. 53,81 (32,85 + 20,96) per abitante, superiore a quello di legge, pari a 42,5 mq/abitante.

Art.21 Lur 56/77						
		istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	TOT
PRG approvato	Superf.	392.748	419.234	1.278.226	235.057	2.325.265
	Sup/abitanti	5,63	6,01	18,32	3,37	33,32
VAR. PARZ. 5	Superf.	375.883	418.630	1.262.360	233.909	2.290.782
	incr./decr.	-16.865	-604	-15.866	-1.148	-34.483
VAR. PARZ. 6	Superf.	374.464	420.136	1.262.278	233.909	2.290.787
	incr./decr.	-1.419	1.506	-82	0	5
VAR. PARZ. 10	Superf.	374.464	423.309	1.261.558	233.909	2.293.240
	incr./decr.	0	3.173	-720	0	2.453
VAR. PARZ. 19	Superf.	374.757	425.058	1.257.324	240.456	2.297.595
	incr./decr.	293	1.749	-4.234	6.547	4.355
MODIFICHE 22	Superf.	377.352	425.058	1.253.814	241.371	2.297.595
	incr./decr.	2.595	0	-3.510	915	0
VAR. PARZ. 23	Superf.	377.352	424.873	1.244.706	243.565	2.290.496
	incr./decr.	0	-185	-9.108	2.194	-7.099
VAR. PARZ. 30	Superf.	377.352	424.109	1.245.714	243.565	2.290.740
	incr./decr.	0	-764	1.008	0	244
VAR. PARZ. 31	Superf.	377.352	424.109	1.247.450	243.565	2.292.476
	incr./decr.	0	0	1.736	0	1.736
	Sup/abitanti	5,41	6,08	17,88	3,49	32,85
TOTALE VAR.	**incr./decr.**	**-17.991**	**4.875**	**-27.266**	**7.593**	**-32.789**
				VERIFICA SUP/ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO)		**-0,47**

Art.22 Lur 56/77					
		istruzione superiore	attrezzature sociali - sanitarie	parco	TOT
PRG vigente	Superf.	107.276	243.392	1.139.843	1.490.511
	Sup/abitanti	1,54	3,49	16,33	21,36
VAR. PARZ. 19	Superf.	107.276	243.392	1.137.793	1.488.461
	incr./decr.	0	0	-2.050	-2.050
VAR. PARZ. 23	Superf.	107.276	243.392	1.105.049	1.455.717
	incr./decr.	0	0	-32.744	-32.744
VAR. PARZ. 31	Superf.	107.276	233.962	1.121.713	1.462.951
	incr./decr.	0	-9.430	16.664	7.234
	Sup/abitanti	1,54	3,35	16,07	20,96
TOTALE VAR.	**incr./decr.**	**0**	**-9.430**	**-18.130**	**-27.560**
				VERIFICA SUP/ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO)	**-0,39**

Tenuto conto che con la presente variante si determina una riduzione di C.I.R.T.complessiva pari a 522 ab. che porta l'offerta di P.R.G. ad un massimo di 14.695, di fatto lo standard complessivo passa a mq. 54,22 (33,10 + 21,12).

5.3_Verifica del rispetto dei parametri relativi all'incremento della C.I.R.T. - art.17, c.5, p.to e

Il P.R.G., a seguito dell'approvazione regionale, è stato dimensionato con una C.I.R.T. di 69.785 abitanti determinata dagli abitanti esistenti (54.568), più l'incremento dovuto all'offerta di P.R.G., pari ad un massimo di 15.217. Le Varianti parziali n. 5 e 6 hanno modificato in incremento e decremento ambiti di trasformazione di tipo residenziale, ma hanno lasciato invariato il dimensionamento della C.I.R.T., mentre le Varianti Parziali n.10, 18, 19 e 23 hanno determinato una riduzione della stessa pari complessivamente a -124 abitanti/stanze.

	C.I.R.T. complessiva	Offerta max di P.R.G.	incremento/decremento (+) / (-)
PRG APPROVATO	69.785	15.217	--------
VARIANTE PARZ. 5	69.785	15.217	INVARIATA
VARIANTE PARZ. 6	69.785	15.217	INVARIATA
VARIANTE PARZ. 10	69.771	15.203	-14
VARIANTE PARZ. 18	69.784	15.216	-1
VARIANTE PARZ 19	69.680	15.112	-105
VARIANTE PARZ 23	69.781	15.213	-4
VARIANTE PARZ 31	69.387	14.819	-398
TOTALE VARIANTI			**-522**

5.4_Verifica del rispetto dei parametri relativi alle superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. relativi ad attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive - art.17, c.5, p.to f

Il P.R.G. di Cuneo, a seguito dell'approvazione regionale (D.G.R. n. 40-9137 del 07.07.2008), è stato dimensionato con una superficie territoriale per attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali, esistenti e previste pari a complessivi mq. 6.967.492, corrispondenti ad una superficie utile lorda pari a mq. 4.784.938, così come quantificato nella Tab. 1.

PRG APPROVATO

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	**2.019.321**	1,00	2.019.321
TC7 - Tessuti per attività produttive	**1.447.731**	1,00	1.447.731
TCC - Centri Commerciali	**287.731**		59.540
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE	**3.754.783**		**3.526.592**

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
API1 (AL) - TOTALE	5	726.528	0,30	190.940
API2 (OG+OS) - TOTALE	15	970.617	0,40	381.762
API3 - ALTIPIANO	1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO	1	110.766	0,30	16.615
APT1 - RONCHI	1	314.822	0,40	125.929
APT2 (OG+OS) - TOTALE	13	1.067.479	0,50	533.741
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		**3.212.709**		**1.258.346**
TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		**6.967.492**		**4.784.938**

TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F

	St	incremento/decremento	Su produttiva	incremento/decremento
PRG APPROVATO	**6.967.492**		**4.784.938**	
VARIANTE PARZIALE 1	**6.973.332**	**5.840**	**4.798.157**	**13.219**
VARIANTE PARZIALE 5	**6.925.595**	**-47.737**	**4.812.410**	**14.253**
VARIANTE PARZIALE 6	**6.918.270**	**-7.325**	**4.810.584**	**-1.826**
VARIANTE PARZIALE 10	**6.963.190**	**44.920**	**4.835.358**	**24.774**
VARIANTE PARZIALE 18	**6.843.616**	**-119.574**	**4.777.298**	**-58.060**
VARIANTE PARZIALE 19	**6.834.244**	**-9.372**	**4.760.154**	**-17.144**
VARIANTE PARZIALE 23	**6.385.926**	**-448.318**	**4.579.422**	**-180.732**
VARIANTE PARZIALE 31	**6.455.352**	**72.684**	**4.578.459**	**1.194**
TOTALE VARIANTI		**-508.882**		**-204.322**
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE		**-7,30%**		**-4,27%**

La Variante Parziale n.23, ha rappresentato con le precedenti varianti la più significativa riduzione di aree destinate ad attività produttive a seguito dell'approvazione del P.R.G. nel 2008 pari a mq. 610.562. Con la presente variante parziale si ha un modesto incremento pari a mq. **72.684** di ST, anche se di fatto c'è da tenere conto che vi è stato il mutamento di destinazione d'uso di due aree da "Attrezzature di Interesse Generale", già in buona parte compromesse da edificazioni ed impianti , precisamente i nuovi ambiti AR.3 e API2.OG6, per un totale di mq. 74.850.

VARIANTE N.31

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	0	1,00	0
TC7 - Tessuti per attività produttive	0	1,00	0
TCC - Centri Commerciali	0		0
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE	0		0

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
API1 (AL) - TOTALE	-11.736	0,30	-2.993
AR.3 (AL) - TOTALE	56.320	0,50	21.020
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE	97.070	0,40	17.652
API3 - ALTIPIANO	0	0,64	0
AV2 - ALTIPIANO	0	0,30	0
APT1 - RONCHI	0	0,40	0
APT2 (OG+OS) - TOTALE	-68.970	0,50	-34.485
VCS.3 - ALTIPIANO	0	0,25	0
VARIANTE N. 31	72.684		1.194

PRG aggiornato con VARIANTE N.31

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	2.054.530	1,00	2.055.643
TC7 - Tessuti per attività produttive	1.469.947	1,00	1.469.513
TCC - Centri Commerciali	285.312		57.121
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE	3.809.789		3.582.277

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
API1 (AL) - TOTALE	5	697.832	0,30	169.150
AR.3 (AL) - TOTALE	1	56.320	0,50	21.020
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE	15	1.011.210	0,40	387.609
API3 - ALTIPIANO	1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO	1	19.676	0,30	2.951
APT1 - RONCHI	1	78.676	0,40	31.470
APT2 (OG+OS) - TOTALE	12	741.865	0,50	370.933
VCS.3 - ALTIPIANO	1	20.745	0,25	5.846
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		2.648.821		998.339
TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.458.610		4.580.616

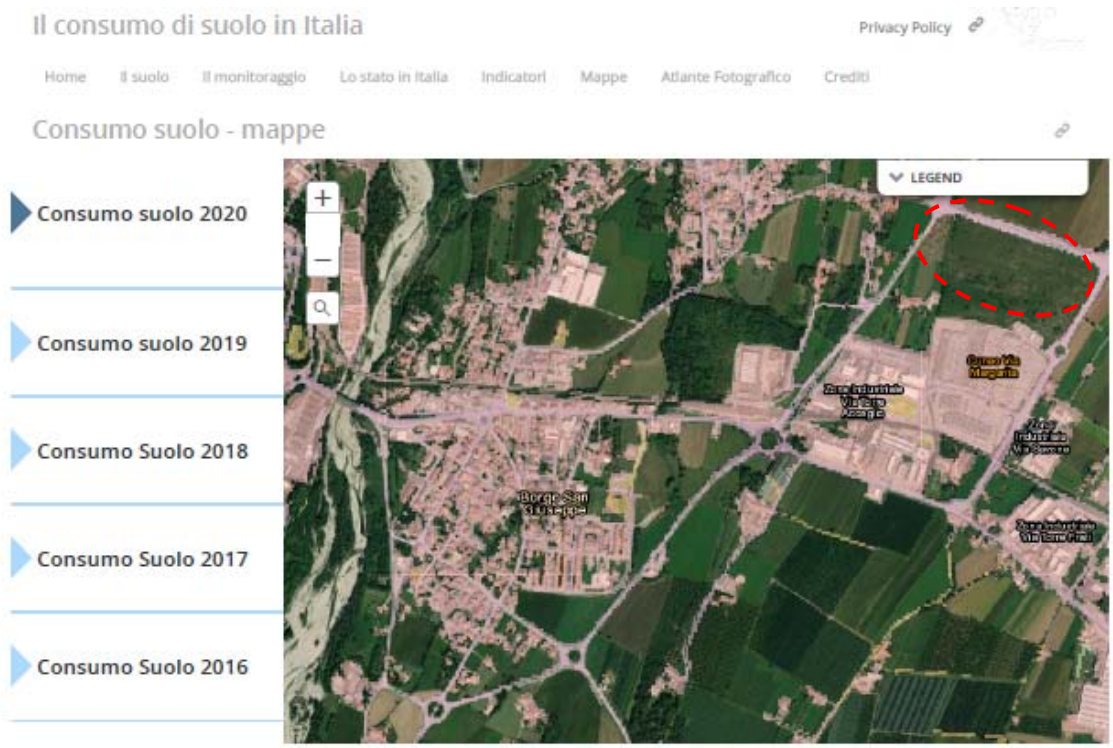
DIFFERENZA TRA PRG APPROVATO E VARIANTE	-508.882	-204.322
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	**-7,30%**	**-4,27%**

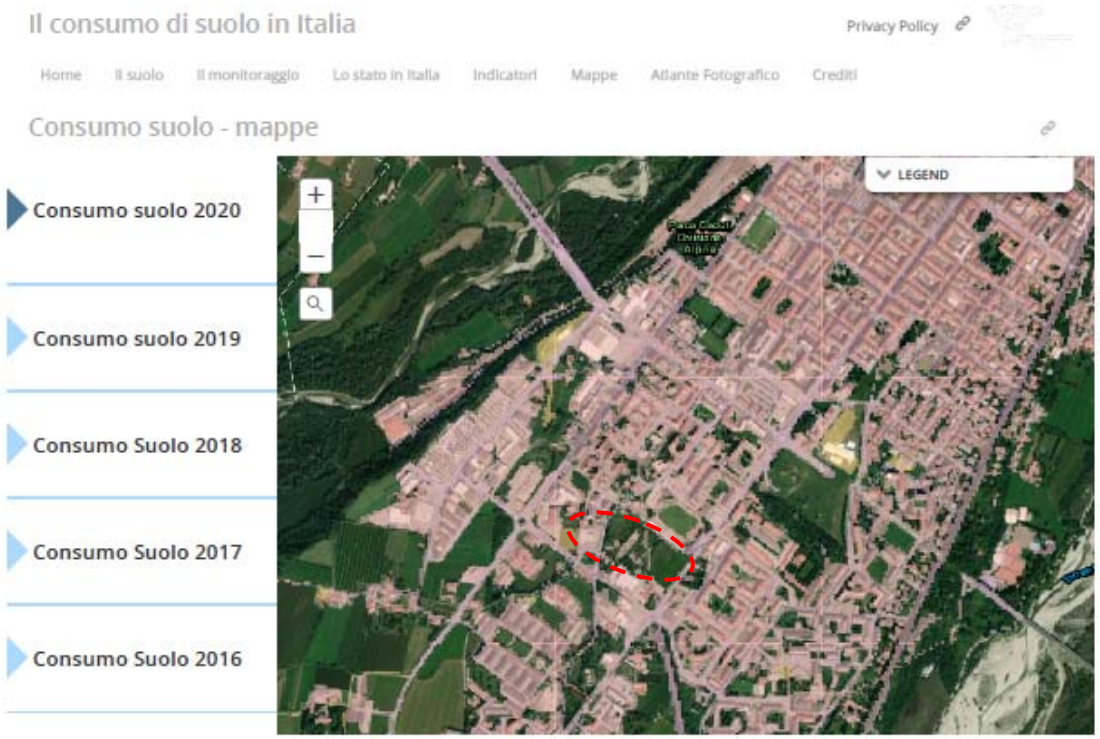
5.5_ Verifica dell'art. 31 del Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale al comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione prevede che nel caso di previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo le stesse non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

Le modifiche che costiuiscono nuova previsione in questa variante sono costituite dalla riconversione dell'ex area ENEL in ambito di riqualificazione con destinazione terziaria/residenziale AR.3 per la sola parte di area di fatto libera da edifici e strutture per circa mq. 22.000 e da dall'ampliamento dell'"Ambito polifunzionale integrato - API2.OG4" per mq. 77.070, per un totale di mq. 99.070.

Tali previsioni risultano essere fuori dall'impronta regionale di suolo riconosciuto come "consumato" per gli effetti dell'applicazione del disposto normativo richiamato e pertanto deve essere conteggiato a tutti gli effetti nel nuovo consumo.





Dalla data di entrata in vigore del P.T.R.avventua il 21/08/2011 è iniziato il quinquennio di riferimento, pertanto dalla data del 21/08/2021 ha avuto inizio il nuovo (terzo) quinquennio di riferimento per il conteggio del dato di consumo di suolo (azzerando quanto già consumato nei quinquenni precedenti).

L'effettivo consumo di suolo previsto dalla suddetta data risulta pari a mq. 99.070, mentre non vengono conteggiati in questa sede le quantità di suolo di fatto già occupate per regolari processi autorizzativi ed edificazioni di attività esistenti e per le previsioni in atto dal P.R.G. vigente.

"Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte 2015":

I DATI PROVINCIALI E COMUNALI 109

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Crissolo	5.206	33	0,64	13	0,25	0	0,00	46	0,88
CUNEO	11.967	1.475	12,32	217	1,81	40	0,33	1.732	14,47

Considerato il dato delle superfici dei territori attualmente urbanizzati (CSU), che per semplicità si fa coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia).

Dato Regionale 1.4750.000 x 3% = 442.500 mq.

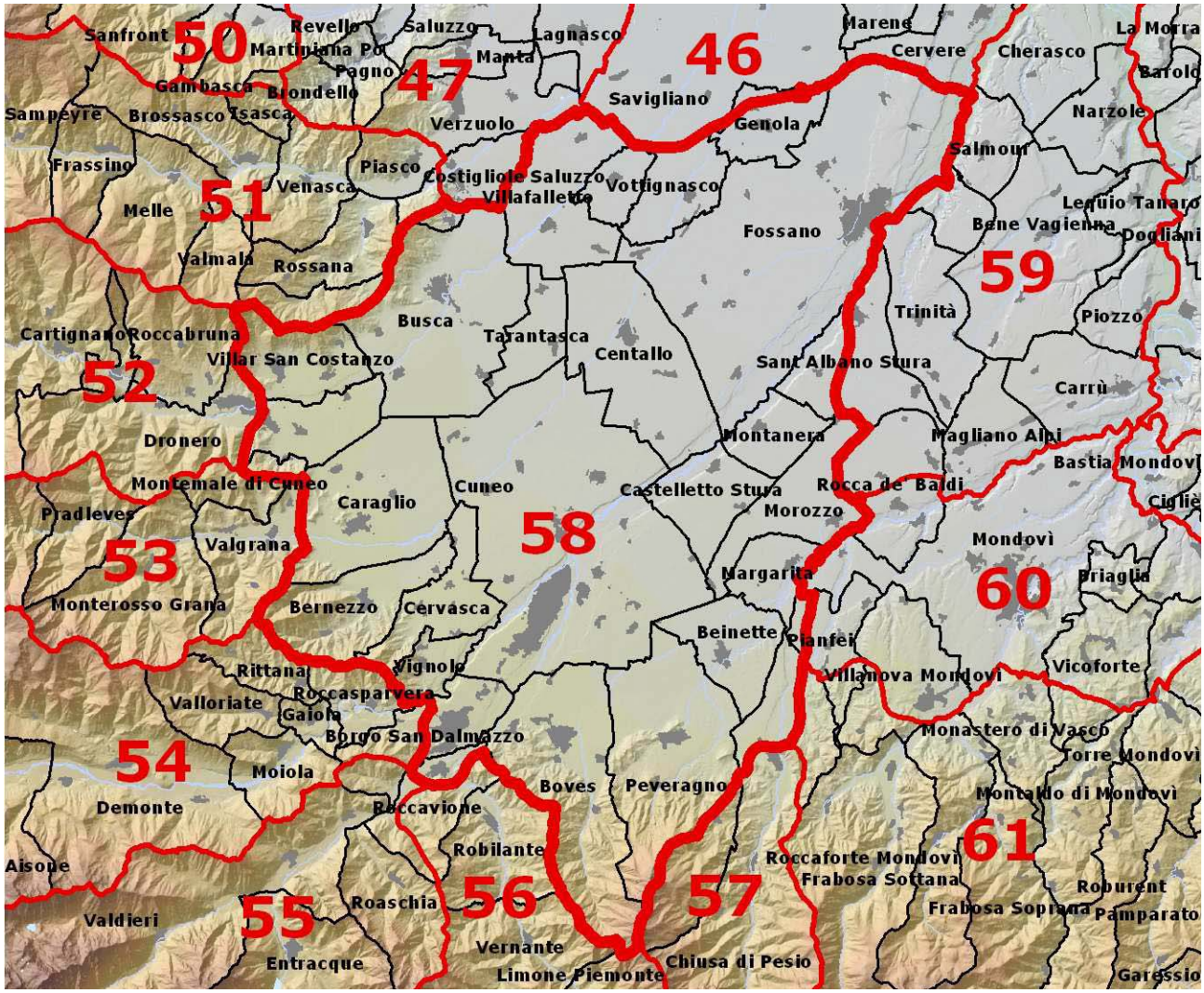
Pertanto, il dato del consumo di nuovo suolo risulta essere rispettato essendo contenuto nel dato del 3% precedentemente calcolato (99.070 < 442.500).

5.6 Verifica di coerenza della Variante con il Piano Paesaggistico Regionale

Questo paragrafo è stato predisposto in ottemperanza all'art. 46 c.9 delle Norme di Attuazione del PPR, nel quale viene esplicitato che "dall'approvazione del PPR […] ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso".

Si precisa che la presente Variante Parziale non integra la procedura di adeguamento al PPR.

Considerato che il Piano Paesaggistico Regionale articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP) e che il Comune di **CUNEO**, come evidenziato sullo stralcio cartografico sotto allegato, fa parte dell'AP58 "Pianura e Colli Cuneesi".



DESCRIZIONE AMBITO 58

Ambito esteso che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano. I suoi confini meridionali e occidentali comprendono le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con caratteristiche pedemontane. A nord e a est, invece, i confini dell'ambito assumono un aspetto più sfumato, raccordandosi con altri territori pianeggianti con caratteristiche fisiche analoghe, tra cui spicca l'area di cerniera della fascia della Stura.

La piana si apre al fondo di una serie di vallate disposte a ventaglio e dominate, alle due estremità, dai picchi del Monviso (m 3841) e dell'Argentera (m 3297); pertanto l'area si caratterizza per la

spiccata idrografia, con fiumi che corrono paralleli da sud-ovest a nord-est per aprirsi, fuori dell'ambito considerato, verso i maggiori corsi d'acqua della regione, il Tanaro e il Po.
Ai lati dell'altopiano di Cuneo, posto su di un terrazzo stretto tra i fiumi Gesso e Stura, i due pianori a est e a ovest sono caratterizzati da una fitta trama di canali a vocazione agricola e industriale, di tracciamento antico o moderno.
Importanti appaiono le infrastrutture: i rami ferroviari legano il capoluogo a nord con Fossano e quindi Torino, a sud con Nizza, e a est con Mondovì; se il collegamento con la città, tramite la costruzione di un alto viadotto sul fiume Stura, ha trasformato il rapporto tra Cuneo e la piana a nord di essa, il legame con l'ultimo centro ha comportato per lungo tempo la coesistenza di due stazioni ferroviarie.

Collegata alla crescita delle canalizzazioni sui due pianori che fiancheggiano Cuneo, ma sviluppatasi anche ai suoi piedi, l'attività industriale si è poi espansa lungo le direttrici stradali più importanti, prevalentemente sull'asse nord-sud, che lega la città a Torino e alla Liguria.

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)
L'ambito di paesaggio si estende principalmente sull'alta pianura cuneese, formata da vaste e ondulate superfici che si caratterizzano per i potenti depositi alluvionali ghiaiosi, talora affioranti, e per la falda freatica posta sempre molti metri al di sotto del piano di campagna. L'ambiente è prevalentemente agrario, con una fitta rete di canali per l'irrigazione che circonda appezzamenti di ridotte dimensioni utilizzati per la cerealicoltura (mais) e la praticoltura.
La frutticoltura, localizzata nel settore nord-occidentale dell'ambito, rappresenta un importante elemento del paesaggio che occupa le terre di raccordo della pianura con i versanti montani e le conoidi poste allo sbocco delle valli alpine. Queste superfici definiscono un ambiente con caratteri propri, per la presenza di rilievi ed elevazioni modeste insieme con condizioni climatiche molto simili ma meno continentali di quelle delle vicine pianure e si raccordano, apparentemente senza soluzione di continuità, con i bassi versanti a prato e bosco di latifoglie di pertinenza delle valli alpine.
I versanti boscati sono prevalentemente caratterizzati da castagno e, soprattutto in questa zona, ancora con la gestione a castagneto da frutto, in particolare con la varietà della "Castagna della Madonna". Gli ambienti fluviali si caratterizzano per la presenza, a seconda del regime idraulico (fluviale o ancora torrentizio), di aree gestite a pioppicoltura clonale o a popolamenti naturali di salice e pioppo nero. In particolare la presenza del torrente Stura costituisce un elemento di discontinuità nel paesaggio di questo ambito: il suo alveo crea delle ripide scarpate di alcune decine di metri, prevalentemente occupate da boscaglie pioniere di invasione, ed è formato da una stretta fascia di greti ciottolosi.
Si segnala, infine, la presenza di attività estrattive, consistenti nella coltivazione di cave di calcare e inerti da calcestruzzo.

EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE
Strette fasce di terrazzi antichi, che in altri ambiti di paesaggio rappresentano delle superfici ben definite, assumono qui la valenza di emergenze localizzate.
Si individua una particolare area d'interesse naturalistico, l'altopiano di Bainale, molto importante come sito di sosta di uccelli di passo; risulta infatti uno degli ultimi siti noti di nidificazione nella regione per l'Albanella minore e per altre specie di campi aperti.
È stato individuato recentemente un nuovo parco, denominato "Parco Fluviale del Gesso e della Stura", di circa 1500 ettari, costituito da ambienti fluviali di elevato interesse naturalistico, come il bosco planiziale di Sant'Anselmo, l'unico rimasto intatto nel Comune di Cuneo.

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI
Mentre il capoluogo deve la sua fondazione - alla fine del XII secolo - alla necessità di porre un nucleo su un crocevia di strade tra centri e valichi del nord, i litorali liguri e l'area d'oltralpe, l'abitato sparso che caratterizza la piana circostante è da mettere in relazione al progredire del sistema di canali che ha permesso, tra Tre e Quattrocento, la messa in coltura di queste aree. L'insediamento storico, o meglio la parte che possiamo ancora leggere di esso, è legato allo sfruttamento agricolo dell'area, e quindi allo sviluppo di questa rete di canali a partire dal primo

Trecento; con il suo carattere sparso e ancorato a poli agricoli (grange prima; "torri", "tetti" e "ruate" poi; cascine infine) questo si contrappone in parte al sistema insediativo che l'ha preceduto, strutturato su centri con sviluppo lineare legati ad assi stradali.
Per la sua posizione, Cuneo era lo snodo di tutti i Colli retrostanti: Carlino, Tenda, Sabbione, Finestre, Lombarda, Longa, Pirac, Maddalena, Soutran, Maurin, del Mulo, di Elva, di S. Damiano, di Bernezzo, per la maggior parte in uso fin dall'antichità; ma soprattutto da qui passava la strada reale che collegava Torino a Nizza, quella per Mondovì e poi per Savona o per la Val Tanaro, quella per Saluzzo-Torino, una per Alba. Per la presenza nell'area di diversi snodi viari, potenziali pericoli in tempi d'insicurezza, l'altopiano di Cuneo è stato stabilmente fortificato fino all'Ottocento; tale "macchina da difesa", capace di resistere a sette assedi, ha impedito a Cuneo di ampliarsi fino a quando, abbattuto il lato sud-ovest delle mura che separava la città dal retrostante terrazzo fluviale, si sono gettate le basi per le successive espansioni; contestualmente si è realizzata la grande piazza, oggi intitolata a Duccio Galimberti, che costituisce il nuovo baricentro dell'insediamento.

In questo quadro assumono un ruolo i seguenti:

FATTORI STRUTTURANTI

- *Sistema dei canali storici, di origine medioevale e moderna, a uso rurale e protoindustriale.*

FATTORI CARATTERIZZANTI

- *Sistema protoindustriale e industriale: l'area alla confluenza tra Gesso e Stura, per la buona disponibilità d'acqua, ha visto nascere precocemente un'attività industriale articolata in fabbriche di stoviglie, cartiere, martinetti, lanifici, filature, manifatture, tipografie, segherie, mulini, setifici (Cuneo, Basse di Sant'Anna), edifici in parte conservati; attività analoghe a quelle del capoluogo erano anche sparse nei centri vicini; a queste si aggiungano fornaci a Borgo S. Dalmazzo (dov'è anche conservato un mulino industriale) e a Boves; in quest'ultimo paese erano altresì presenti cave di marmo bianco e grigio e di lavagna; tali attività estrattive sono anche state alla base della presenza, tra i due centri, di cave di ghiaia e cementifici;*
- *sistema dei nuclei rurali isolati: il tipo di uso del territorio ha lasciato numerose tracce di sé, con la presenza di strutture a conduzione agricola quali torri isolate, cascine, "tetti", "colomberi", o con il loro ricordo tramandato dalla toponomastica; sistemi del paesaggio rurale moderno: diffusa presenza di grandi cascinali sparsi sul territorio con relativi interventi di messa a coltura (strade poderali, canali) delle colture storiche di cereali, canapa, frutta, gelsi;*
- *fiere a scala regionale: "fiera fredda" di Borgo S. Dalmazzo, istituita da Emanuele Filiberto di Savoia;*
- *sistema delle architetture religiose: santuari (Cuneo: Madonna degli Angeli, preceduto da un viale alberato e fronteggiato da uno spiazzo panoramico, e Madonna della Riva, presso il vecchio ponte sulla Stura; Borgo S. Dalmazzo: Madonna di Monserrato, da dove si gode un superbo panorama della pianura cuneese e delle valli; Boves: Madonna di Boschi e relativo parco; Fossano: Santuario di Cussanio); centri di vita monastica (San Biagio di Morozzo; Busca: San Martino ed eremo camaldolese); emergenze del paesaggio religioso rurale (Centallo: la cappella di Santa Maria "ad Nives"; Beinette: Santa Maria della Pieve; Caraglio: chiesa di San Giovanni Battista, santuario della Madonna di Castello; Bernezzo: parrocchiale della Madonna del Rosario).*

FATTORI QUALIFICANTI

- *Sistemi di vie porticate: innanzitutto la fuga prospettica delle gallerie, vecchie e nuove, di Cuneo verso le retrostanti montagne; la strada e la piazza porticata di Caraglio; poi, i centri con più percorsi coperti, come Fossano e Centallo; quelli con una sola via porticata, come Peveragno, Busca e Villafalletto;*
- *l'ampliamento del capoluogo, nel lato verso Gesso e fino al Parco della Resistenza, si caratterizza per l'ininterrotta teoria di costruzioni eclettiche e liberty, molte di un certo pregio;*

- *a Cuneo il doppio viadotto (ferroviario e stradale) "Soleri", che attraversa la Stura, e, sullo stesso fiume, il grande ponte ferroviario nei pressi di Fossano;*
- *diverse caserme nel capoluogo e tra lo stesso e Borgo S. Dalmazzo, alcune delle quali, dopo la chiusura, attendono una rifunzionalizzazione;*
- *il trattamento monumentale attribuito a talune costruzioni di natura industriale come il Filatoio rosso di Caraglio, in sistema con le numerose testimonianze dell'attività serica nel Cuneese (Racconigi, Cavallerleone, Busca);*
- *emergenze puntuali dei castelli di Margarita e di Costigliole di Saluzzo con i relativi parchi;*
- *il castello di Fossano, posto a cavaliere dell'antico abitato e in posizione dominante su di esso;*
- *il sistema dell'Ospedale Maggiore di Fossano con la Chiesa della Santissima Trinità (arch. Gallo), posti sul limitare della parte sopraelevata dell'abitato.*

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- *la collina che sovrasta l'abitato di Costigliole di Saluzzo con i suoi castelli;*
- *la chiesa sullo sperone che domina Caraglio e la strada che gli si stringe attorno; a Beinette un rilievo analogo che sovrasta l'abitato ospita gli edifici barocchi del castello degli Ormea e la chiesa di S. Giacomo.*

DINAMICHE IN ATTO

- *Nei dintorni dei centri è evidente la progressiva espansione degli insediamenti residenziali e produttivi (agricoli, commerciali e artigianali), che comportano l'impermeabilizzazione di vaste superfici;*
- *la "ricucitura" in atto tra le aree destinate a industria, artigianato e commercio dei paesi posti sulle arterie principali sta inglobando alcune cascine già scorporate dai terreni pertinenti;*
- *nel capoluogo, lo spostamento all'esterno di attività già bisognose di grandi spazi quali la fiera d'estate (piazza d'armi) e il mercato del bestiame (foro boario), entrambe trasferite nella nuova struttura fieristica ricavata in località Ronchi; la seconda in particolare caratterizzava, con l'imponente ala di mercato e con alcune strutture annesse, il lungostura, che si sta ora riqualificando;*
- *si notano alcune iniziative di recupero e rifunzionalizzazione di spazi industriali dismessi;*
- *per quanto riguarda le aree residue di bosco, il governo a ceduo semplice dei piccoli boschi relitti, con espansione della robinia ed eliminazione pregressa dei portaseme di querce e altre specie spontanee, degrada i paesaggi e gli ecosistemi, rendendo le cenosi forestali meno stabili e gradevoli, particolarmente in assenza di gestione attiva; nelle zone di versante, l'abbandono colturale del castagneto può causare fenomeni di instabilità.*

È stata presentata la candidatura al Patrimonio Mondiale UNESCO delle Alpi del Mediterraneo, comprendente i siti Natura 2000 in destra Valle Stura, il Parco Alpi Marittime, il Sito Natura 2000 del Colle di Tenda, il Parco del Marguareis.

CONDIZIONI

La maggior parte del territorio è riconducibile all'alta pianura, ambiente con notevoli caratteristiche di unicità legate alla particolare posizione morfologica, a ridosso delle valli alpine, pur con alcuni elementi di distinzione nelle diverse posizioni geografiche a causa delle differenti condizioni climatiche. Nel panorama regionale l'arco alpino corona tale ambiente, costituendo uno sfondo eclatante.

Il paesaggio agrario conserva solo a tratti la sua integrità. Alcune aree di maggiore fragilità si rilevano lungo le aste fluviali, mentre la presenza rilevante del mais è strutturale in questo ambito di paesaggio.

In questo contesto si possono rilevare alcune situazioni critiche:

- *forte pressione degli allevamenti zootecnici sul territorio, con conseguenti problemi di inquinamento delle acque causato dalle attività di spandimento delle deiezioni. Le caratteristiche prevalenti delle terre non garantiscono, infatti, un'adeguata protezione delle falde;*

- *coltura del mais che occupa ancora una superficie importante, contribuendo a una certa omologazione del paesaggio e banalizzazione dell'agroecosistema. Si deve poi evidenziare il forte apporto energetico e idrico richiesto da tale coltura per raggiungere performance produttive significative su terre spesso ghiaiose;*
- *rete ecologica poco interconnessa, soprattutto nella zona a cerealicoltura prevalente, con una densità media di 7,5 metri lineari/ha, lievemente inferiore alla media regionale. I corridoi di maggiore importanza sono gli ambiti fluviali, tra i quali non sono presenti vie di unione e flusso; anche la vegetazione riparia non è adeguatamente gestita e conservata;*

Per quanto riguarda le aree urbanizzate si verifica:
- *l'espulsione dai centri abitati delle attività artigianali e la comparsa della grande distribuzione, che stanno provocando una percezione di uso del territorio, per chi percorre le grandi arterie, maggiore di quanto non sia in realtà; all'interno degli insediamenti questa dinamica si traduce nella sostituzione di volumi residenziali a quelli riservati a commercio e artigianato, con il rischio di interventi fuori scala o inadeguati per il linguaggio architettonico;*
- *il degrado degli spazi un tempo destinati all'industria.*

STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO – AMBIENTALE
- *Riserva naturale Gesso e Stura;*
- *Riserva naturale di Crava - Morozzo;*
- *Riserva naturale dei Ciciu del Villar;*
- *Area contigua Gesso e Stura;*
- *SIC: Oasi di Crava - Morozzo (IT1160003);*
- *ZPS: Oasi di Crava Morozzo (IT1160003); Zone umide di Fossano e Sant'Albano Stura (IT1160059);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco con annesse piante di alto fusto esistente nel fondo sito nel comune di Morozzo (D.M. 24/04/1926);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'antico centro abitato sita nel comune di Fossano (D.M. 26/04/1967);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Centallo (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco fluviale di Cuneo sito nei comuni di Cuneo, Centallo e Castelletto Stura (D.M. 01/08/1985);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio denominato I Ciciu ricadente nel comune di Villar San Costanzo (D.M. 01/08/1985);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Sequoia di Roccavione (D.G.R. n. 72-13581 del 04/10/2004).*

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

In generale, per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, occorrono:
- *la conservazione del tracciato naturale e il mantenimento degli alvei dei grandi corsi d'acqua (torrenti Stura, Gesso, Maira, Grana, Mellea ecc.);*
- *la progressiva integrazione/sostituzione del mais con altre colture a minore impatto e a maggiore valenza paesaggistica;*
- *l'impianto di colture arboree e la ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, capaci di rispondere anche al recente interesse per la produzione di risorse energetiche rinnovabili;*
- *la definizione in generale di indirizzi per un utilizzo agrario maggiormente connesso con l'attitudine delle terre a colture specifiche;*
- *l'approfondimento degli aspetti normativi e di indirizzo particolare per quanto riguarda l'attività zootecnica, a tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde;*
- *l'incentivazione alla ricostituzione di prati stabili;*
- *la conservazione a vista e l'incentivazione alle opere di manutenzione e di valorizzazione del sistema dei canali e delle bealere presenti nell'area di pianura;*

- *la formulazione di indirizzi per la gestione multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali esistenti, con contenimento dei tagli e incentivi a contrasto dell'abbandono.*

In generale, per gli aspetti storico-culturali, occorrono:

- *il recupero e la tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale attorno a Cuneo;*
- *la tutela e la valorizzazione integrata della trama storica della piana rurale, in particolare per il sistema di collegamento tra i centri minori (Caraglio, Centallo, Busca, Costigliole, Margarita);*
- *la riqualificazione delle aree dismesse, siano esse industriali, commerciali, artigianali o militari;*
- *la definizione di normative specifiche per la tutela delle cascine storiche e dei loro appezzamenti presenti nella pianura cuneese;*
- *la valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.*

Per gli aspetti insediativi è importante:

- *consolidare e riordinare, attraverso il riuso dell'armatura territoriale esistente, l'urbanizzazione lineare tra Cuneo e Borgo San Dalmazzo;*
- *conservare le interruzioni del costruito sull'urbanizzato di pedemonte tra Dronero, Caraglio e Cervasca e tra Cuneo e Boves;*
- *consolidare e densificare il corridoio urbanizzato tra Cuneo e Beinette; favorire la gerarchizzazione dei percorsi e la comparsa di nuovi elementi di centralità;*
- *preservare l'interruzione del costruito tra Morozzo e Margarita;*
- *consolidare e riorganizzare l'espansione suburbana di Busca, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte;*
- *contenere le espansioni arteriali in uscita dai centri di Centallo e Fossano;*
- *limitare l'espansione di insediamenti arteriali lungo strada per le attività industriali, artigianali, commerciali con tutela delle residue potenzialità in termini di corridoi ecologici (reticolo idrografico, strutture agrarie consolidate);*
- *riqualificare le aree commerciali, artigianali e produttive limitrofe ai centri urbani di Cuneo, BorgoSan Dalmazzo, Boves, Dronero (in direzione di Caraglio), Fossano;*
- *conservare a uso agricolo le aree limitrofe al filatoio di Caraglio (accesso da nord a Caraglioattraverso gli assi viari Busca-Caraglio, Dronero-Caraglio)*
- *censire le strutture edilizie antiche o di recente costruzione (capannoni ecc.) abbandonate presenti sul territorio e promuovere il loro utilizzo o la demolizione di quelle che non presentano elementi di qualità architettonica;*
- *ridurre l'installazione delle linee elettriche su traliccio, favorendo l'interramento dei cavi e l'utilizzo di infrastrutture esistenti (ponti, viadotti, tratti di ferrovia, viabilità principale e secondaria) quali supporti per i cavidotti;*
- *definire normative specifiche per le trasformazioni dei ricetti e dei nuclei di più antico impianto (Villafaletto ecc.);*
- *individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari di pianura,compresi i coni visuali.*

Gli AP sono ulteriormente suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), sub - ambiti caratterizzati da peculiari sistemi
di relazioni fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile
senso identitario.
Il territorio del Comune di Cuneo ricade nelle seguenti unità di paesaggio:
5805 Confluenze Stura Gesso
5806 Cuneo
5808 Pianalto di Cuneo da Boves a Ceriolo
5809 Stura di Demonte
5813 Piana alta di Centallo verso Villafalletto
5816 Tra Tarantasca, Busca e Cuneo

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 Codice rappresentato nella Tav. P2);* *- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla 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 Codice (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.	
<u>Direttive</u> *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. (…) 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 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.	Le aree oggetto di variante non interessano aree del sistema idrografico. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.

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 naturalisticoecologiche, 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.	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia 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 Codice.*	
Indirizzi *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; 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.	
<u>Direttive</u> *comma 9* La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	
<u>Prescrizioni</u> *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 sitospecifiche 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 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	Le aree oggetto di variante non interessano aree boscate. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.

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	
NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE	
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 Codice.*	
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.	
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.	Le aree oggetto di variante non interessano aree protette. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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).* *I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.*	
Direttive *comma 10*	Le aree oggetto di variante non interessano aree rurali di elevata biopermeabilità. La

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la 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. Nelle aree di cui al comma1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.	variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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).	
<u>Indirizzi</u> *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.	
<u>Direttive</u> *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.	Le aree oggetto di variante non interessano aree di elevato interesse agronomico. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al 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).*	
<u>Indirizzi</u> *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.	
<u>Direttive</u> *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	Le aree oggetto di variante non interessano aree della viabilità storica. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.

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.	
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
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	La variante interessa alcune aree ed un fabbricato del centro storico per la quale viene previsto un ampliamento della perimetrazione di cui all'art.24 della L.R.56/77 a la riqualificazione di un edificio per tramite di Piano di recupero. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.

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 paesaggisticopercettiva, 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; 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 planovolumetrico, 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; 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.	
<u>Direttive</u> *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;	L'area oggetto di variante interessa aree rurali di interesse storico per le quali viene ampliata la perimetrazione di cui all'art.24 della L.R.56/77. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.

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.	
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 Codice.*	
Direttive *comma 3* I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi: a. tutela e valorizzazione: I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della	

preesistenza; c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	
<u>Prescrizioni</u> *comma 4* Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..

architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	
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).	
Direttive *comma 2* I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate: a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali; b. alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente; c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse; d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate. *comma 3* I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
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.	La variante non interessa poli della religiosità. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
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 Codice.*	
Direttive 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. (…) 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.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
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).*	
<u>Direttive</u> I piani locali: a. (…) 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 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. (…) 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.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
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 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).	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
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	

NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE	
TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO *NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE*	
USI CIVICI *Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).*	
Direttive Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio. Prescrizioni Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. *Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.* *Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:* *- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);* *- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);* *- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).*	
Indirizzi 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; 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. 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.	
<u>Direttive</u> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. 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.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); *- m.i. 2: tessuti urbani consolidati 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 m.i. 2).*	
<u>Indirizzi</u> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	
<u>Direttive</u> I piani locali garantiscono il mantenimento e la	

valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo	La variante interessa alcune aree ed un fabbricato del centro storico degradate per i quali ne viene prevista la riqualificazione. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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).	
<u>Indirizzi</u> 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.	
<u>Direttive</u> 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. 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; 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.	La variante interessa la ricucitura di un tessuto urbano per la quale viene previsto un ambito di riqualificazione. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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.*	
<u>Direttive</u> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli	

obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.	
Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858. I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	La variante interessa due aree dismesse per le quali viene prevista la riqualificazione per tramite di S.U.E.. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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	

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. 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.	La variante non interessa aree di dispersione insediativa. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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 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 I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1. 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. 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. 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. 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.	
<u>Prescrizioni</u> 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.	Le aree oggetto di variante non interessano nuovi impianti per la produzione di energia. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.
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).*	
<u>Direttive</u> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2. 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 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.	La variante interessa una sola area rurale insediata/non rilevante contigua ad un centro commerciale esistente per la quale viene previsto un ampliamento di superficie territoriale. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR. .
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.).*	
<u>Direttive</u> 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. 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. 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.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..
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-culturale, la rete di fruizione.	
<u>Indirizzi</u> 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. 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.	

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. 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.	
<u>Direttive</u> 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. 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. 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.	La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..

CONCLUSIONI
Considerato che la variante comporta una pregevole diminuzione del consumo di suolo, la riqualificazione di due aree dismesse, la riqualificazione di un immobile esistente, la perimetrazione ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 di alcune aree contigue a edifici e complessi speciali, alcuni aggiustamenti del tessuto consolidato ed una sola previsione di ampliamento di un ambito per attività con occupazione di suolo agricolo. ***Si può asserire che la variante parziale in oggetto è coerente con il dettato normativo del Ppr.***