



**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 PRELIMINARE**

**RELAZIONE TECNICA e**

**DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA**

**DI ASSOGGETTABILITA’ ALLA V.A.S.**

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)

## **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.

## 3\_QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

### 3.1 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

#### 3.1.1 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.

#### 3.1.2 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.

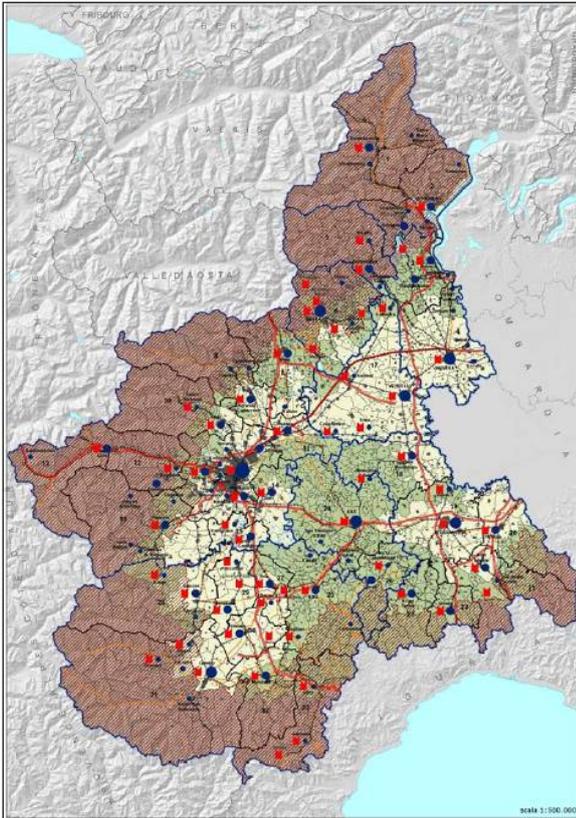
La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo piano territoriale regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento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

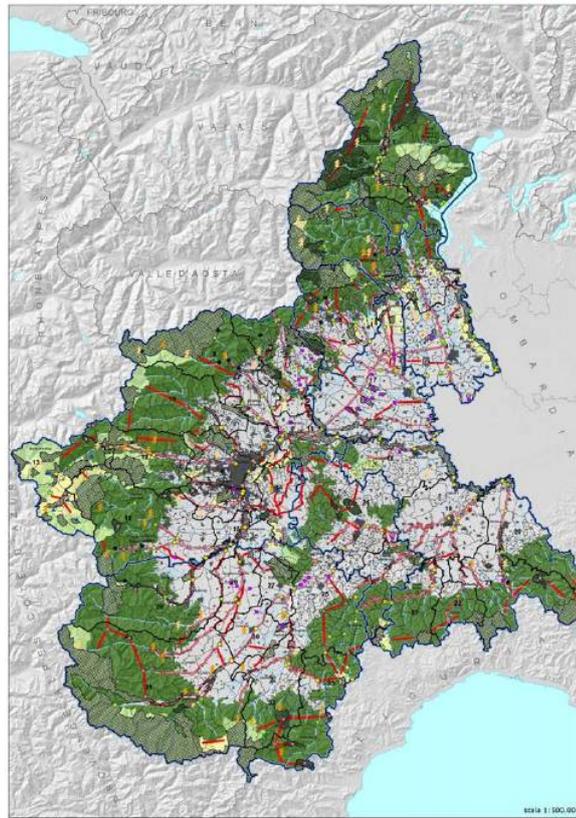
Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- 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;

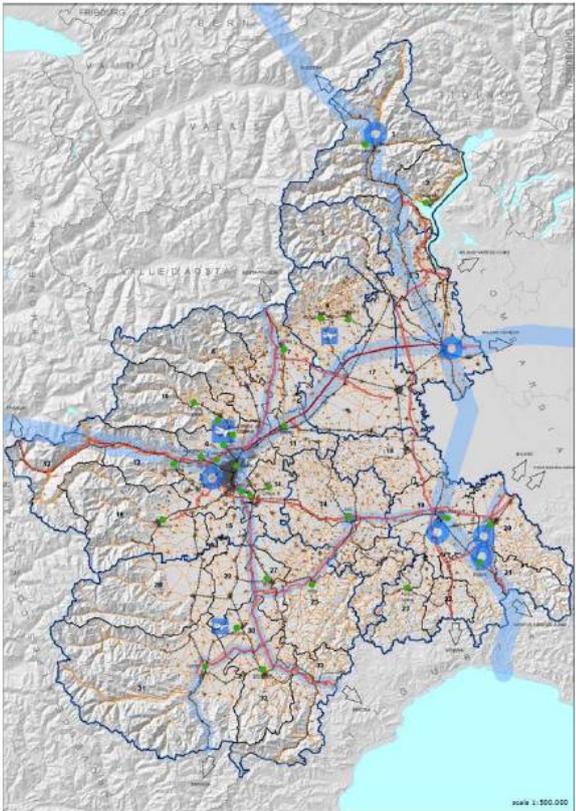
- una **parte statutaria**, volta a definire i ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.



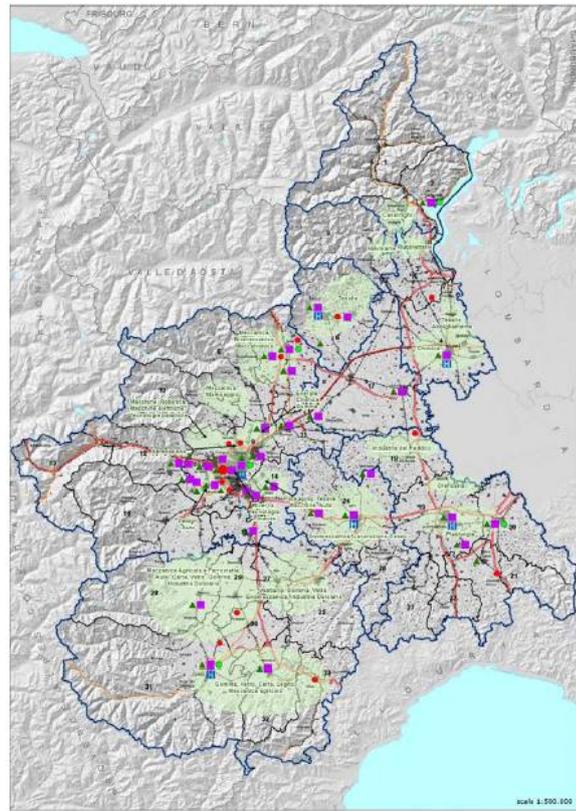
Strategia 1 - Riqualificazione territoriale



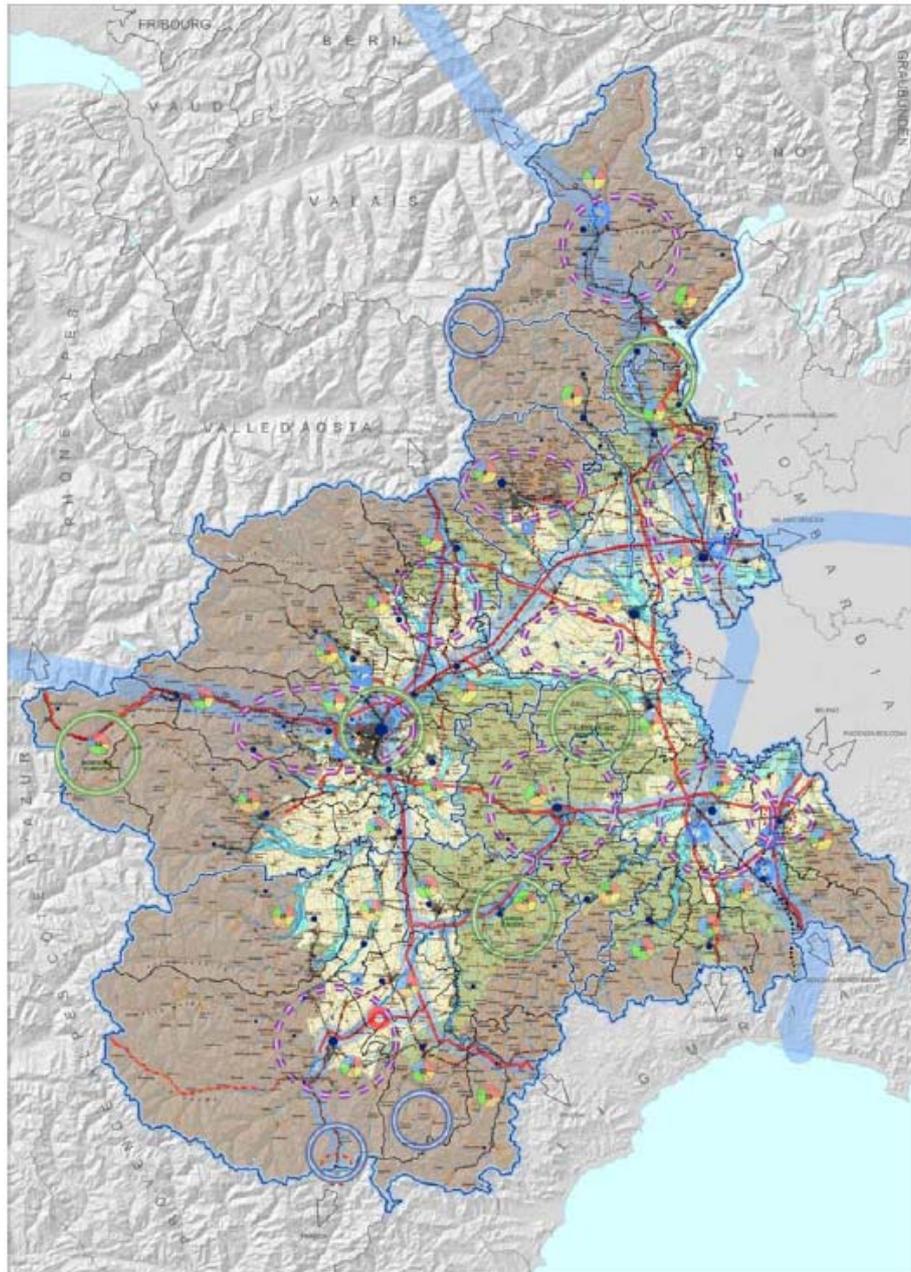
Strategia 2 – Sostenibilità ambientale, efficienza energetica



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 estrattive<sup>34</sup> 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 (Tecnogrande) 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 sovregionale**

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 Tecnogrande 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 sovregionale 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 fundamentalmente rivolte allo sviluppo del turismo, dell'agricoltura (filiera agro-alimentare 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.

### **3.1.3 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. .
---

### **3.1.4 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 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.

### **3.1.5 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.

### **3.1.6 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.
---

### 3.1.7 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.

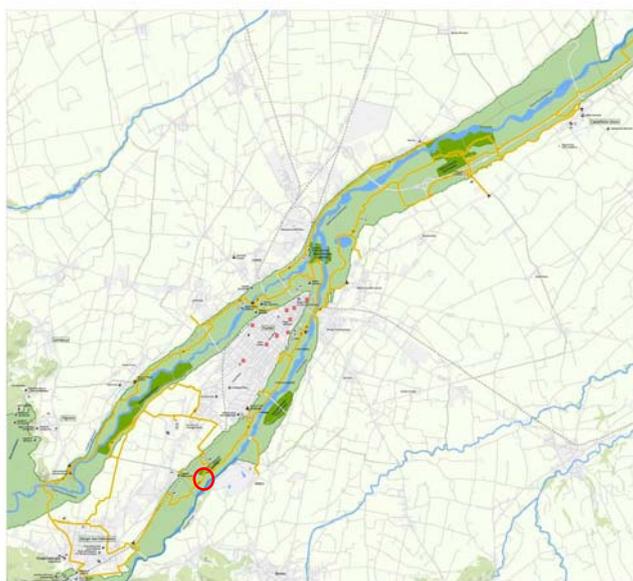
Il piano complessivo degli interventi prevede azioni differenziate in base alle caratteristiche delle varie zone: dalle riserve naturali orientate alla conservazione dell'ambiente, alle aree attrezzate per lo sport, la didattica e il tempo libero, il tutto in relazione alla funzione sociale che assume 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

## 3.2 PROGRAMMAZIONE STRATEGICA DI LIVELLO COMUNALE

### 3.2.1 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.



### 3.2.2 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).

### **3.2.3 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 transfrontaliera 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.

### 3.3 PIANIFICAZIONE COMUNALE

#### 3.3.1. 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:

<b>N° Variante</b>	<b>Delibera di approvazione</b>
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

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.

## **4\_OBIETTIVI e CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE**

### **4.1 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<sup>a</sup> 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.

## **4.2 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)

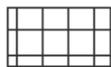
#### **Vincoli previsti dal P.R.G. vigente**

#### **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**:

<p>CLASSE I - Porzioni di territori dove le condizioni di pericolosità geomorfologica non sono tali da imporre limitazioni alle scelte urbanistiche</p> <p>Classe IIa - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l’adozione di modesti accorgimenti tecnici</p> <p>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.</p> <p>Classe IIIa1 - Porzioni di territorio a pericolosità elevata che</p>	
---	--

<p>presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (dissesti quiescenti, aree con elevata propensione al dissesto).</p>		<b>CLASSE I</b>
<p>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)</p>		<b>CLASSE II</b>
<p>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.</p>		<b>CLASSE IIb</b>
<p>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.</p>		<b>CLASSE III</b>
		<b>CLASSE IIIa1</b>
		<b>CLASSE IIIa2</b>
		<b>CLASSE IIIb2</b>
		<b>CLASSE IIIb3</b>

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. Precisioni 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.

SVILUPPO MATRICE IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE- COMPENSAZIONE:

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Acqua	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Suolo	impatto scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Flora, fauna, ecosistemi	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE In quanto per gli ampliamenti previsti non si determinano ricadute negative
Rumore	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE In quanto per gli ampliamenti previsti non viene modificata la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE In quanto per gli ampliamenti previsti non vengono modificate le grandezze urbanistiche già previste per le aree limitrofe
Patrimonio Culturale	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Popolazione	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Traffico veicolare	impatto rilevante per un solo intervento	NECESSARIO per l’ampliamento dell’area API2.OG4
Rifiuti	impatto scarsamente rilevante	NON NECESSARIE

Energia	impatto scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Elettromagnetismo	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE
Clima	impatto nullo o scarsamente rilevante	NON NECESSARIE

## CONCLUSIONI

Considerato che il P.R.G. vigente è già stato ampiamente valutato dal punto di vista della compatibilità ambientale in sede di approvazione regionale.

Analizzando l'azione specifica proposta nella Variante ed alla luce di quanto esposto nella presente relazione integrata con il documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Considerato che questa variante non comporta incrementi della capacità insediativa residenziale, comporta un lieve incremento della capacità edificatoria e della superficie territoriale delle aree produttive.

Verificata l'assenza di effetti negativi significativi conseguenti all'attuazione della Variante e la coerenza della Variante stessa con gli altri strumenti di pianificazione, si giunge a concludere che non emergono particolari criticità che possano influenzare e modificare negativamente le varie componenti ambientali.

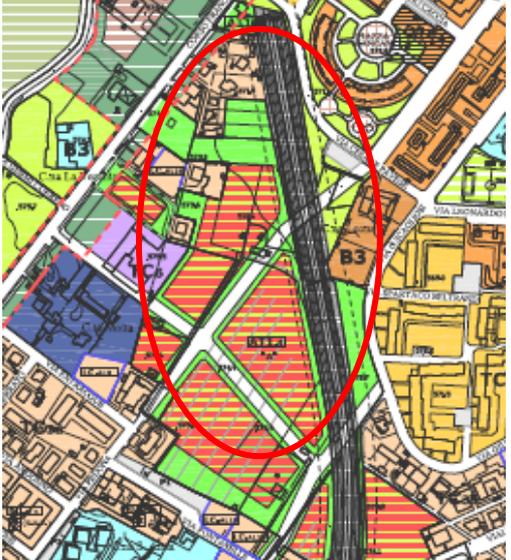
Si propone, pertanto, che la Variante Parziale n.31 al P.R.G.C non sia assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



**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)**

	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> C.so Francia
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> AT1.4 comparto b
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.78 m.li 155-1441-246-279 11425-11240-11243-11244-11241-11237- 11238-11242
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale – AT1.4"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Verde , servizi ed attrezzature di interesse generale" "Lotto di completamento LC.AL26"	
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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	Il 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 superficie 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" perimetrando 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	AT1.4	St: 113.706 mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.:priv 13.645 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	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	
<b>Differenza:</b>		St AT1.4b:- <b>21.428</b> mq	S.U.L.priv.: - <b>1.513</b> 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

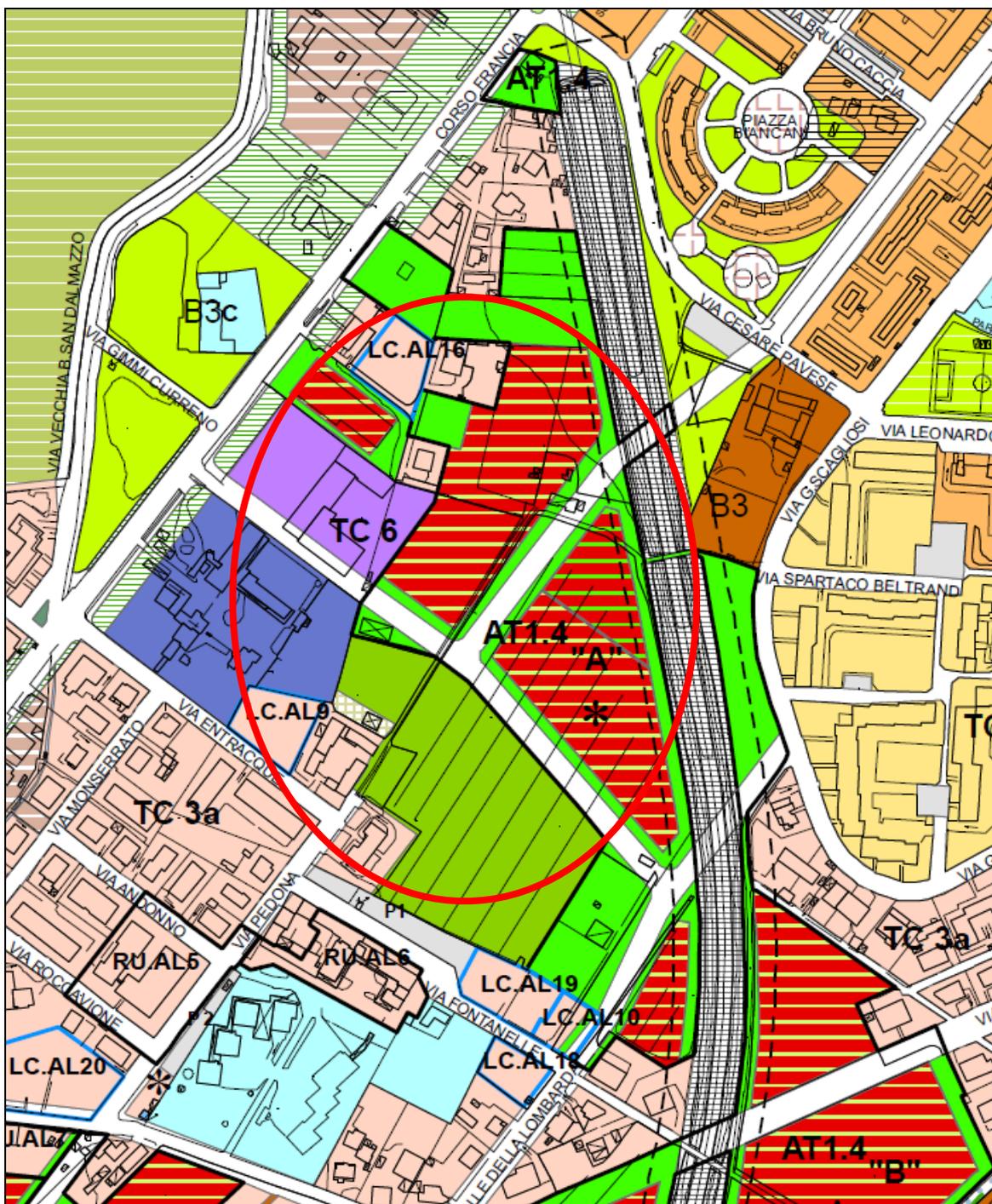


Tavola P4.18

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

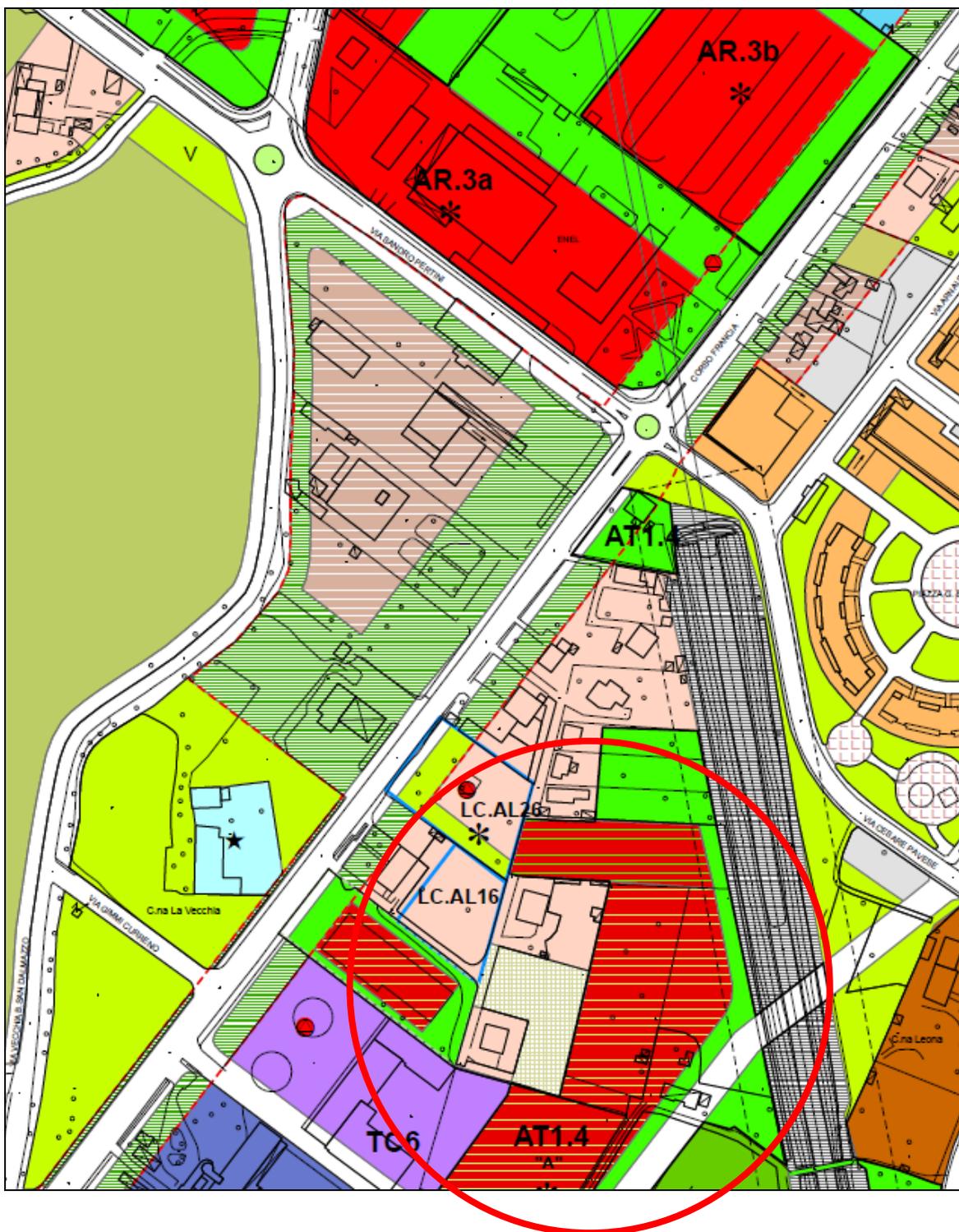


Tavola P5.29

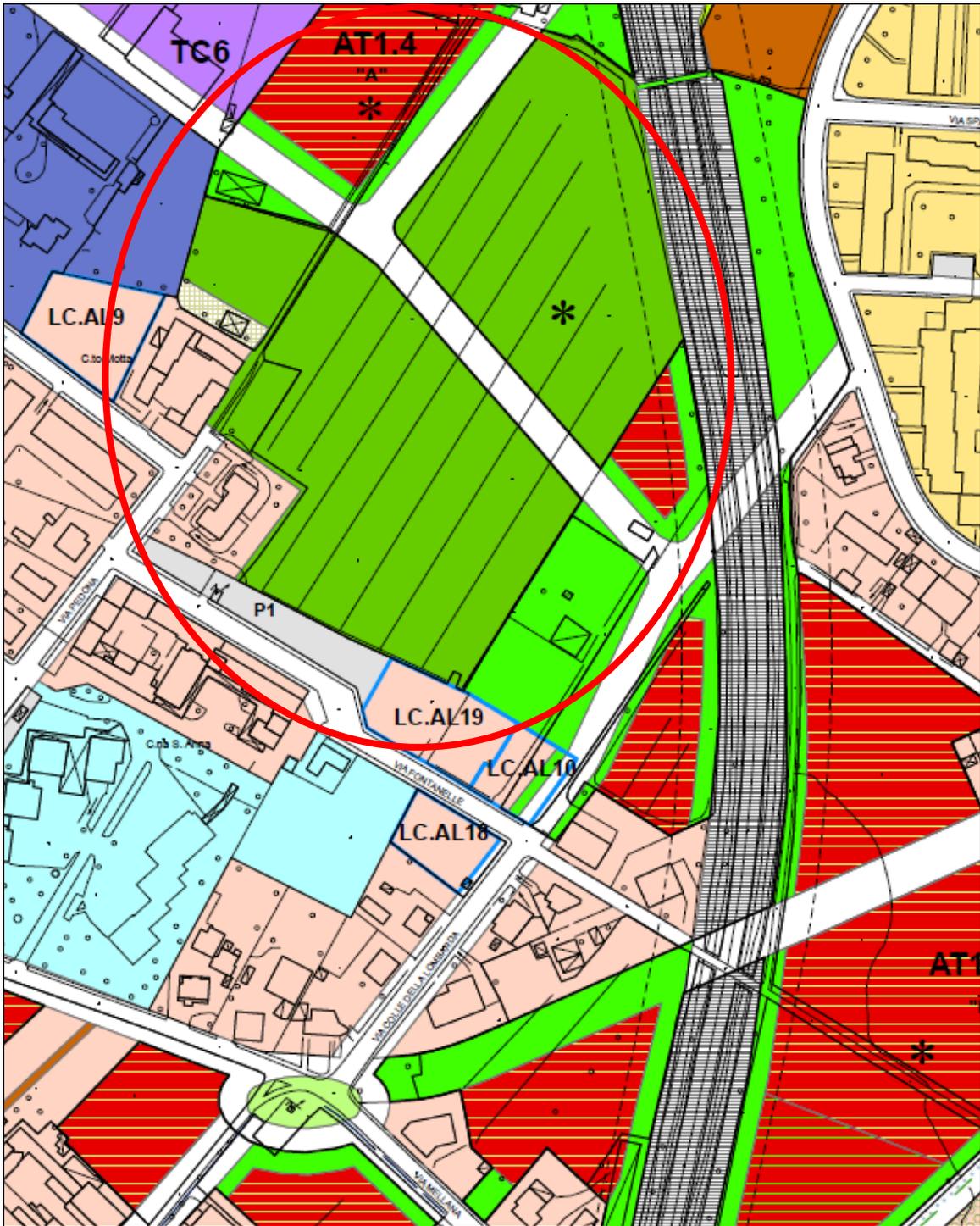
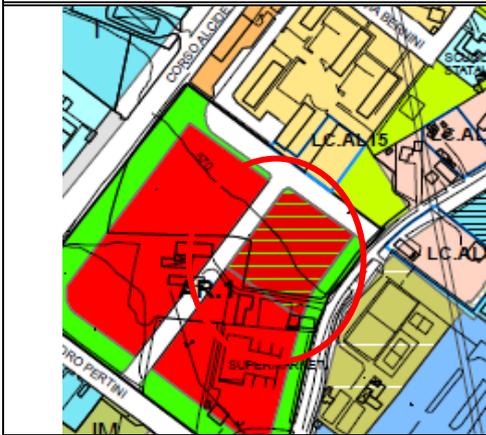


Tavola P5.34



**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]

<b>P.R.G. vigente</b>	AR.1	St: 51.195 mq	S.U.L.: priv 9.215 mq S.U.L.: erp 3.339 mq
-----------------------	------	---------------	---

<b>P.R.G. in variante</b>	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

<b>Differenza:</b>		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	

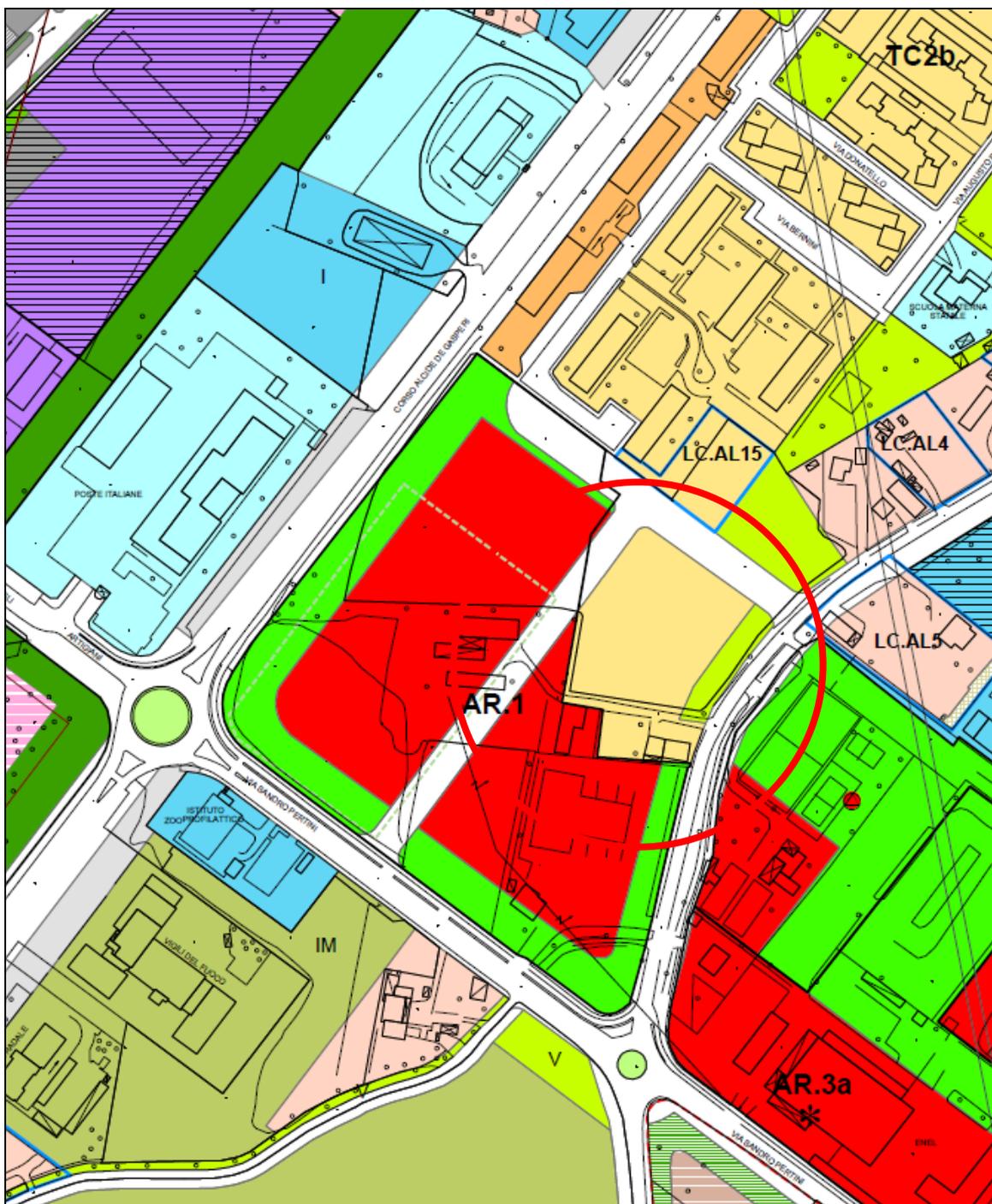
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



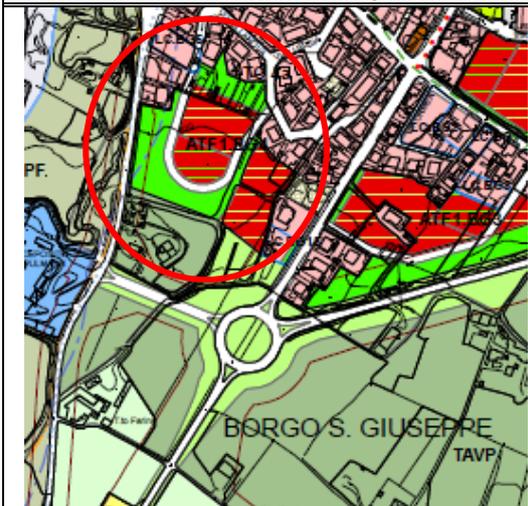
Tavola P4.13

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.29**



**MODIFICA: N° 3 (Rif. Richiesta n. 62)****1a\_recepimento di modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)**

<b>Territorio:</b> Oltregesso
<b>Zona:</b> Loc. Borgo San Giuseppe
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> ATF1.BG4
<b>Estremi catastali:</b> Fg.96 m.li 18-438-527
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.BG4"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo a valenza paesaggistica - TAVP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
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 paesaggistica –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]

<b>P.R.G. vigente</b>	ATF1.BG4	St: 28.092 mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv mq 3.371
<b>P.R.G. in variante</b>	ATF1.BG4	St 12.324 mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 1.479 mq
	TAVP	S: 15.768 mq	
<b>Differenza:</b>		St ATF1.BG4:- 15.768 mq	S.U.L.priv.: - 1.892 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	

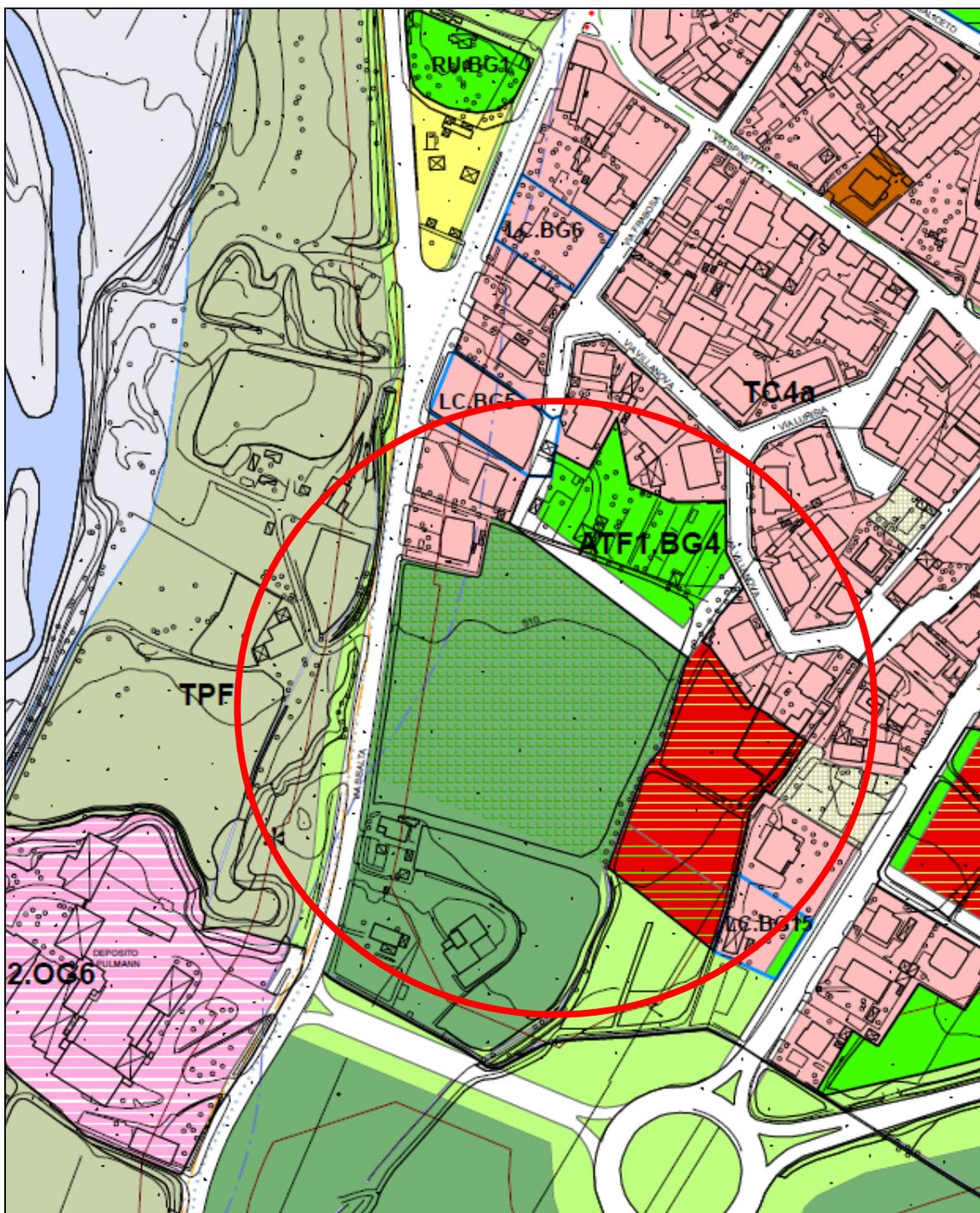
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



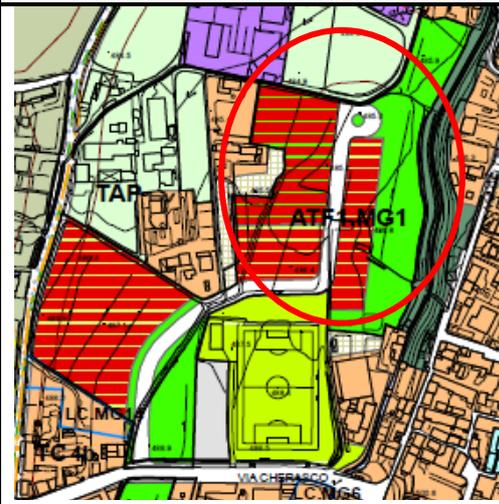
Tavola P4.14

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.25**



**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)**

<b>Territorio:</b> Oltregesso
<b>Zona:</b> Fraz. Madonna delle Grazie via Cherasco
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> ATF1.MG1
<b>Estremi catastali:</b> Fg.121 m.li 1075p-78-79-80-328-1071-1073-883
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG1"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano - TAP" e "Verde privato pertinenziale VPP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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]

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

<b>P.R.G. in variante</b>	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	

<b>Differenza:</b>		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

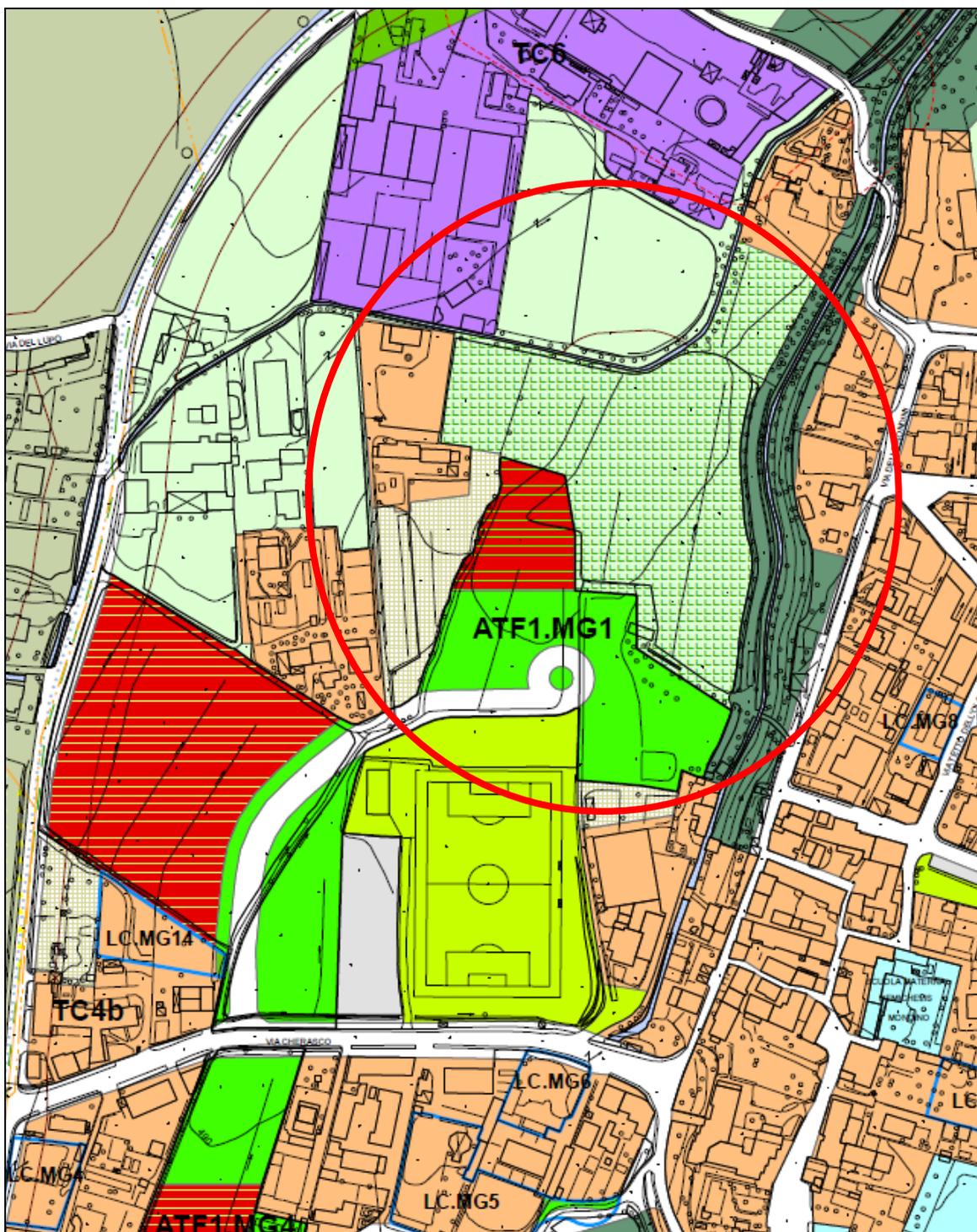
**COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:**

	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.

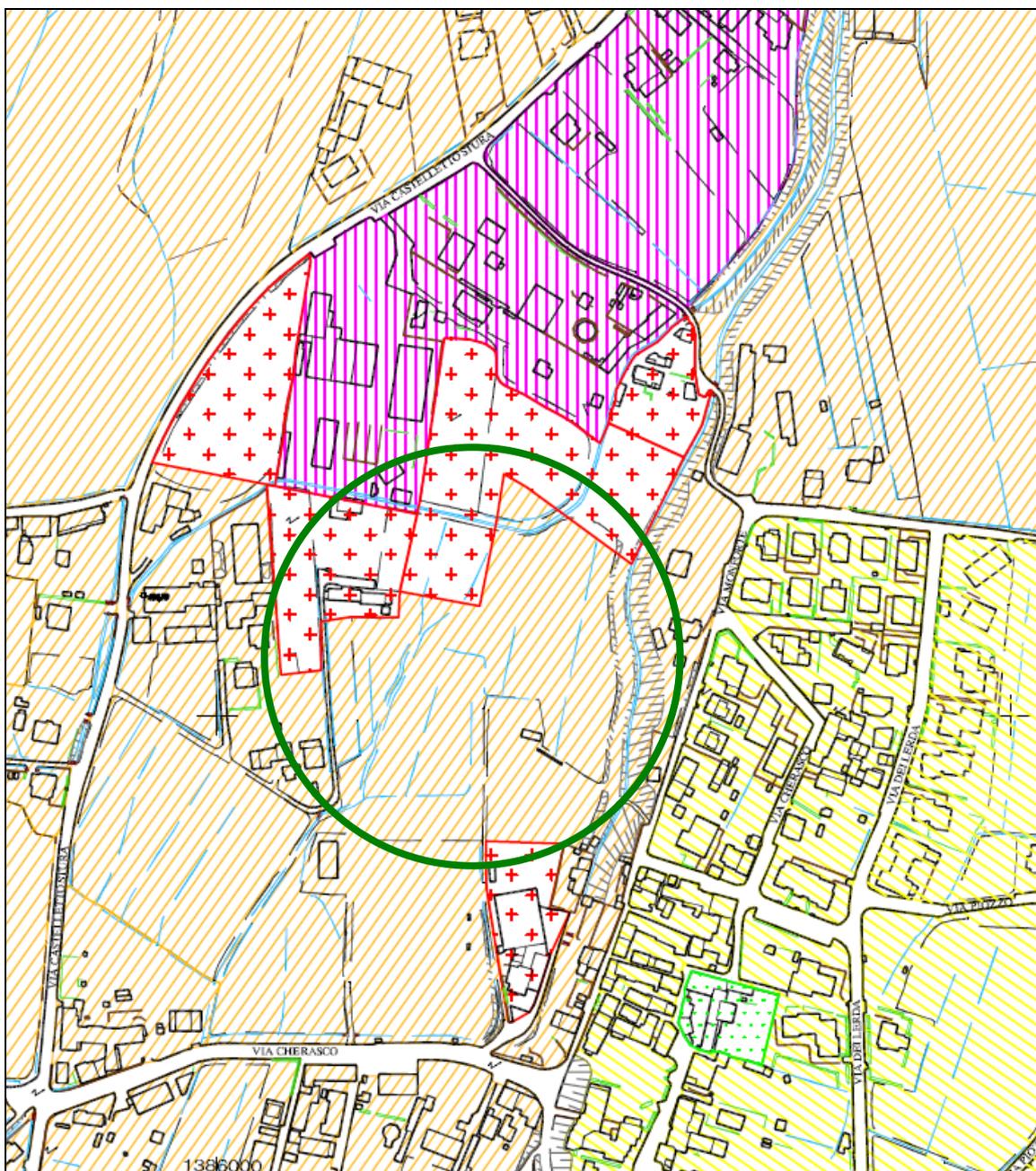


**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**

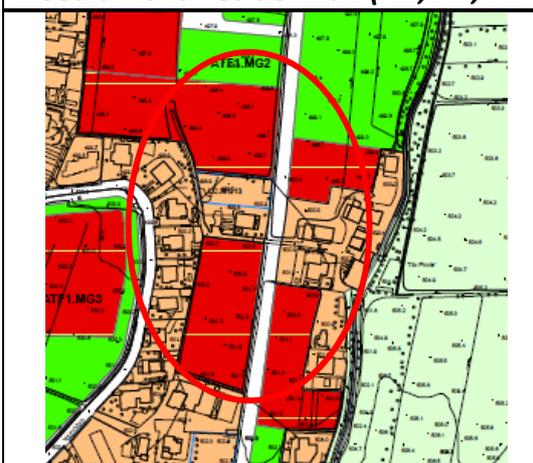


**Tavola P5.16**

## 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)**



<b>Territorio:</b> Oltregesso
<b>Zona:</b> Fraz. Madonna delle Grazie via Cappa
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> ATF1.MG2
<b>Estremi catastali:</b> Fg.121 m.li 427-397
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG2"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano - TAP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> RIDUZIONE vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	NO

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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]

<b>P.R.G. vigente</b>	ATF1.MG2	St: 72.619 mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 6.446 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	ATF1.MG2	St 66.231mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 4.104 mq
	TAP	S: 6.388 mq	
<b>Differenza:</b>		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).

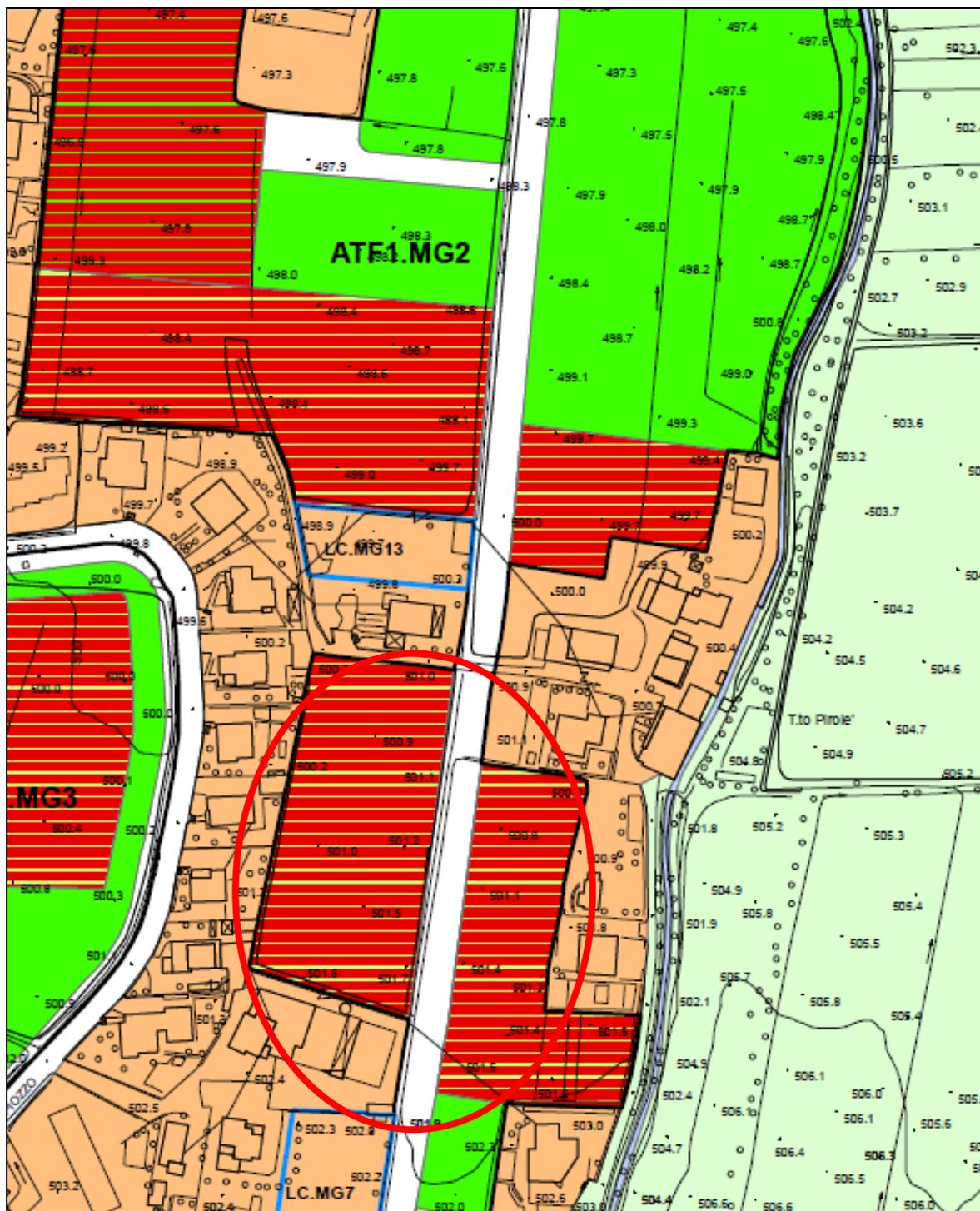
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

**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	

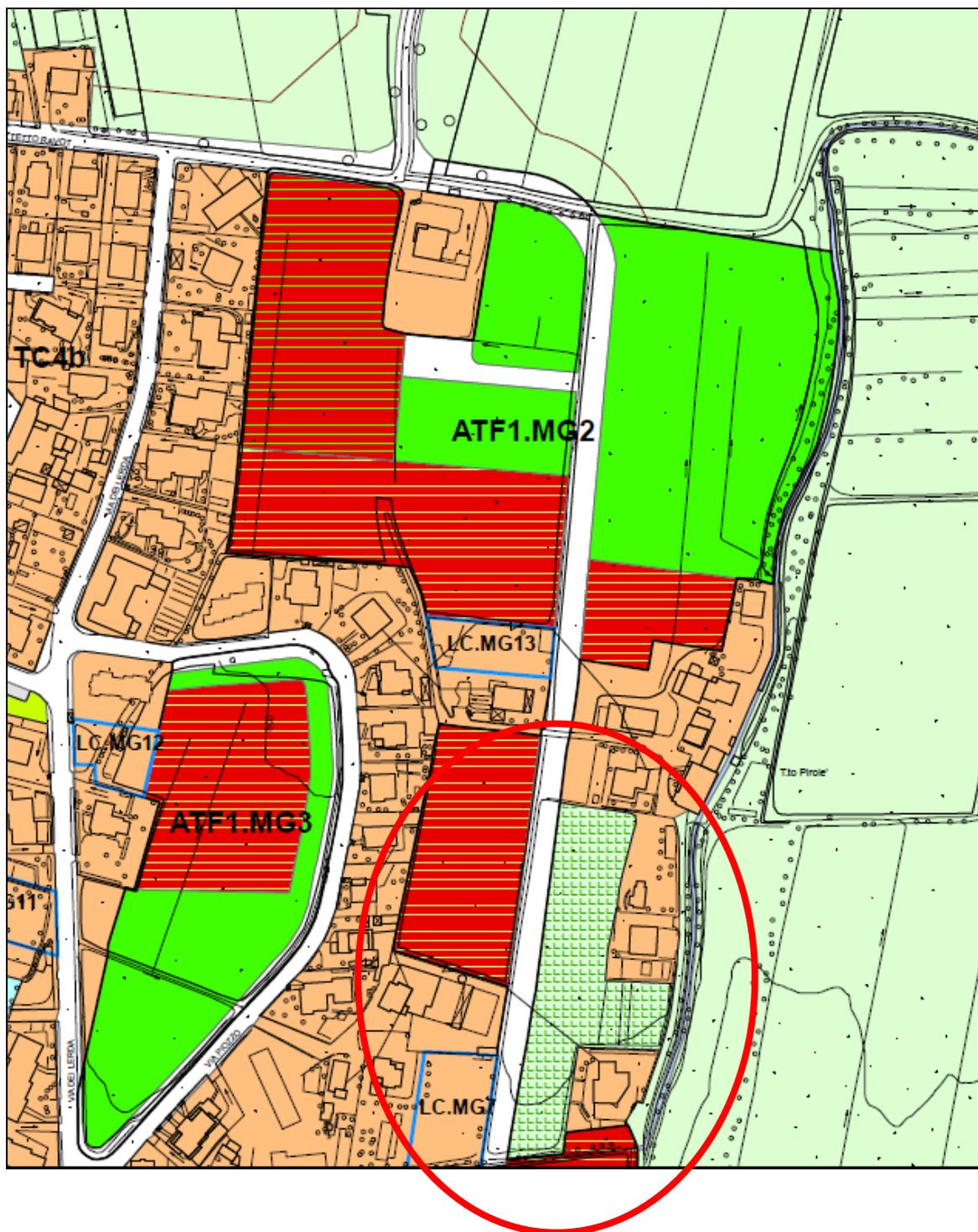
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**Tavola P4.11**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.16**

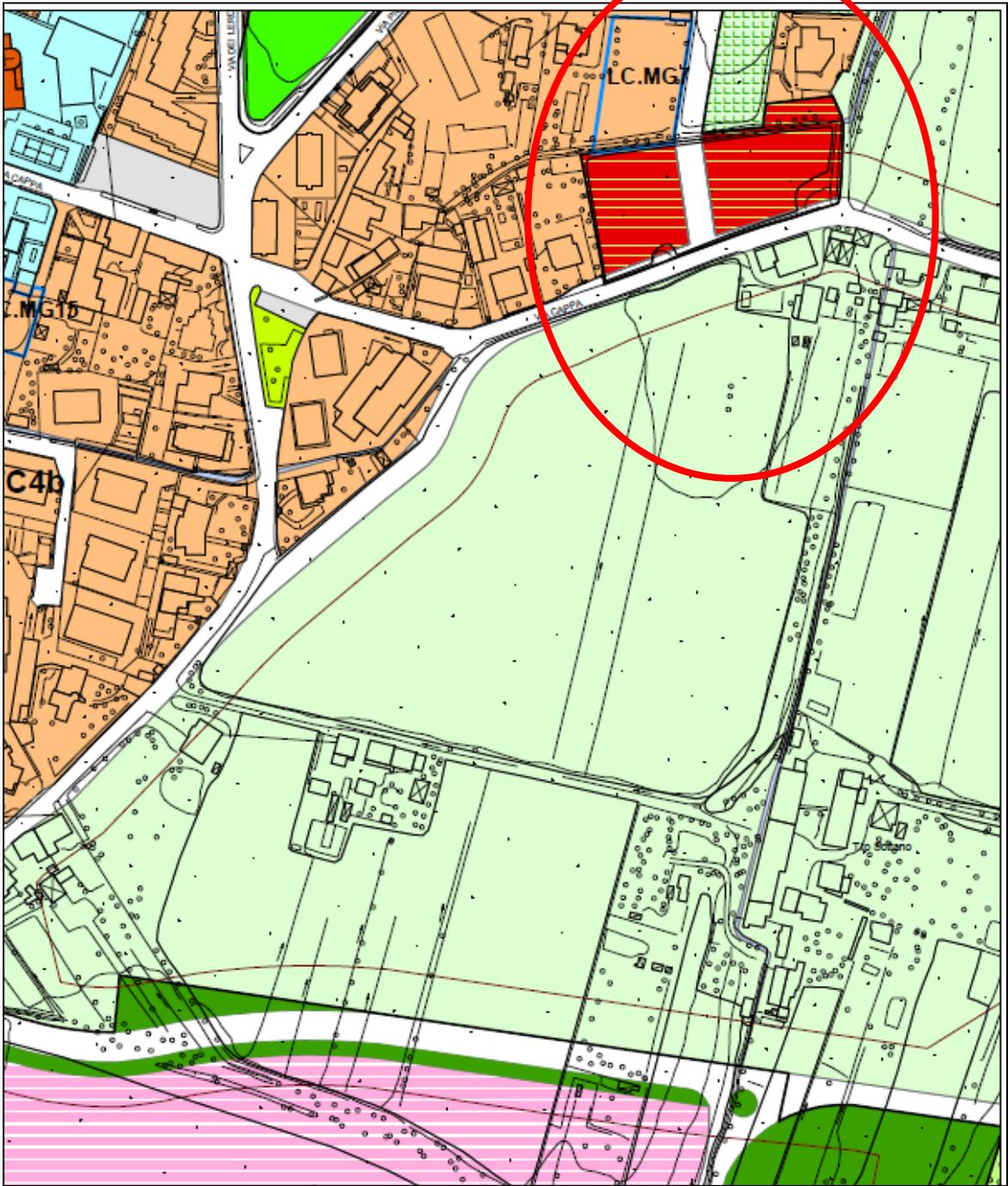
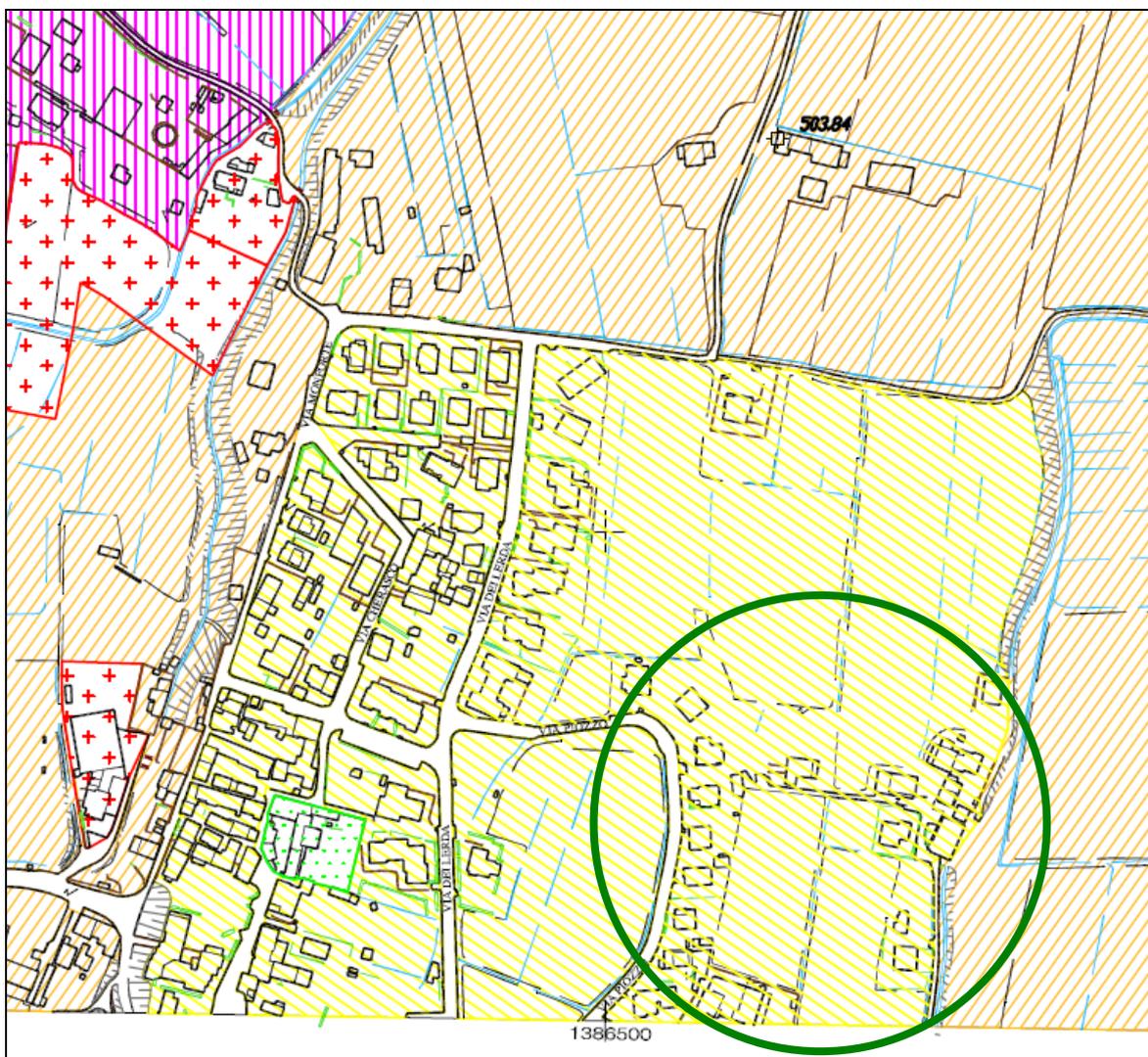
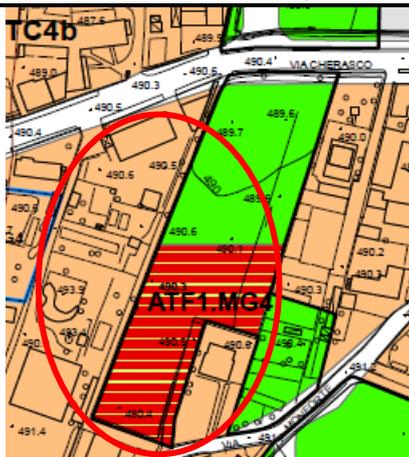


Tavola P5.21

# 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)	<b>NO</b>
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	<b>NOI</b>
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	<b>NO</b>

**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	<b>NO</b>
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	<b>NO</b>
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	<b>NO</b>

**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	<b>NO</b>
--	-----------

**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale	<b>III</b>
Classe di pericolosità geomorfologica	<b>I</b>
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali   PAI	<b>NO</b>
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	<b>NO</b>
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	<b>NO</b>

**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 il 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	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

<b>P.R.G. in variante</b>	ATF1.MG4	St: 7.714mq   Ut: 0,141 mq/mq	S.U.L.: priv 870 mq
---------------------------	----------	-------------------------------	---------------------

<b>Differenza:</b>		St ATF1.MG4: + 460 mq	S.U.L.priv.: <b>invariata</b>
--------------------	--	-----------------------	-------------------------------

**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							

**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

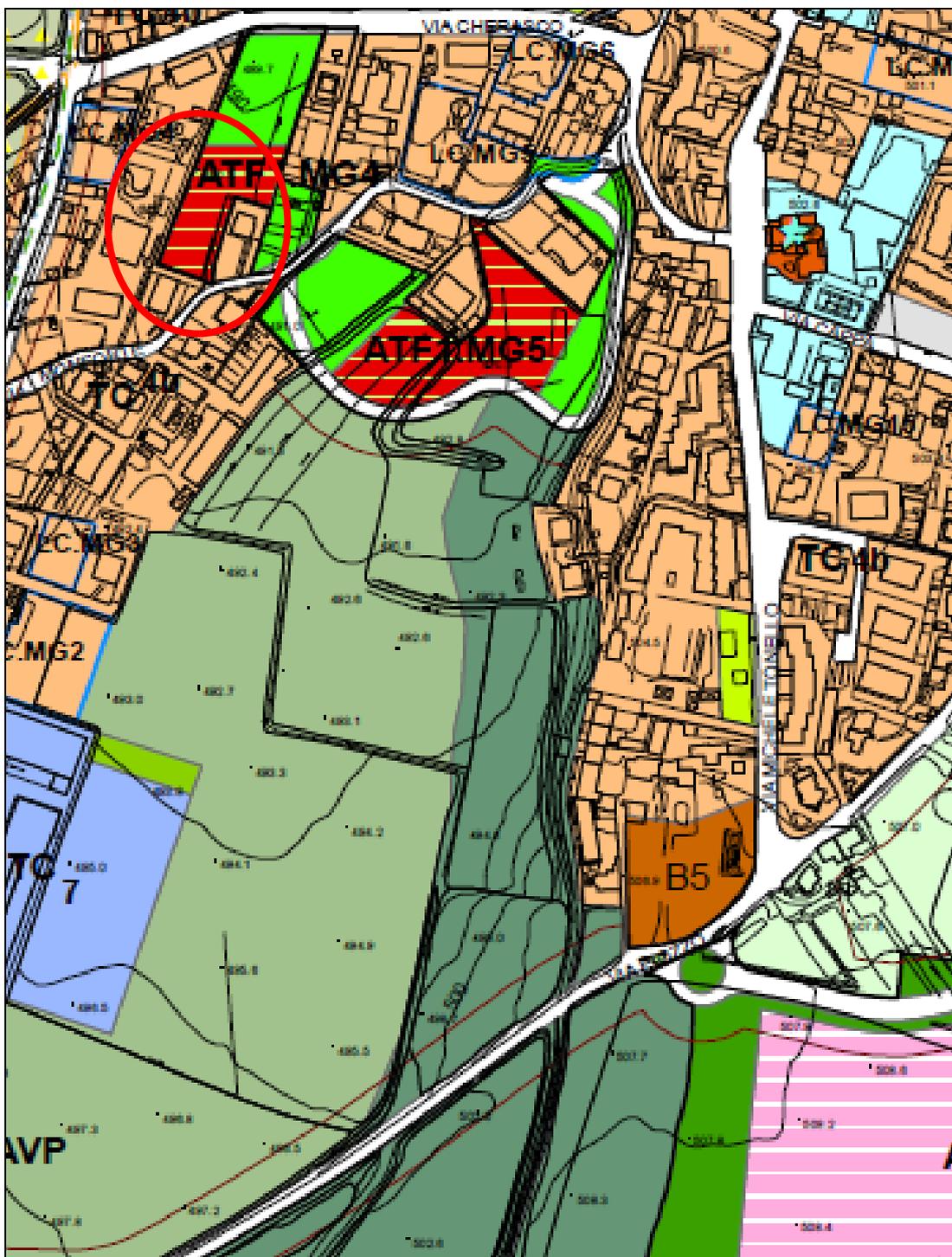
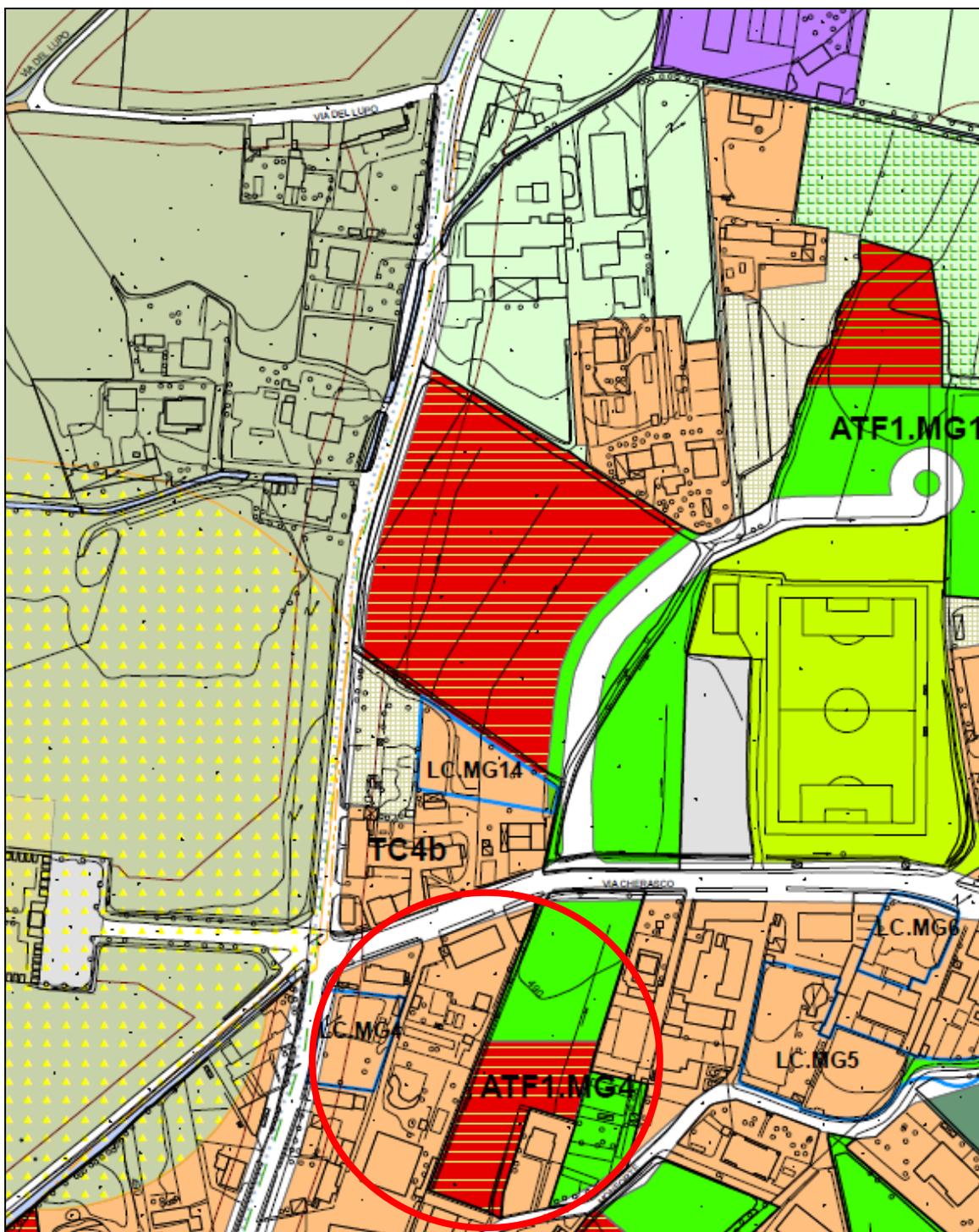


Tavola P4.15

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.16**

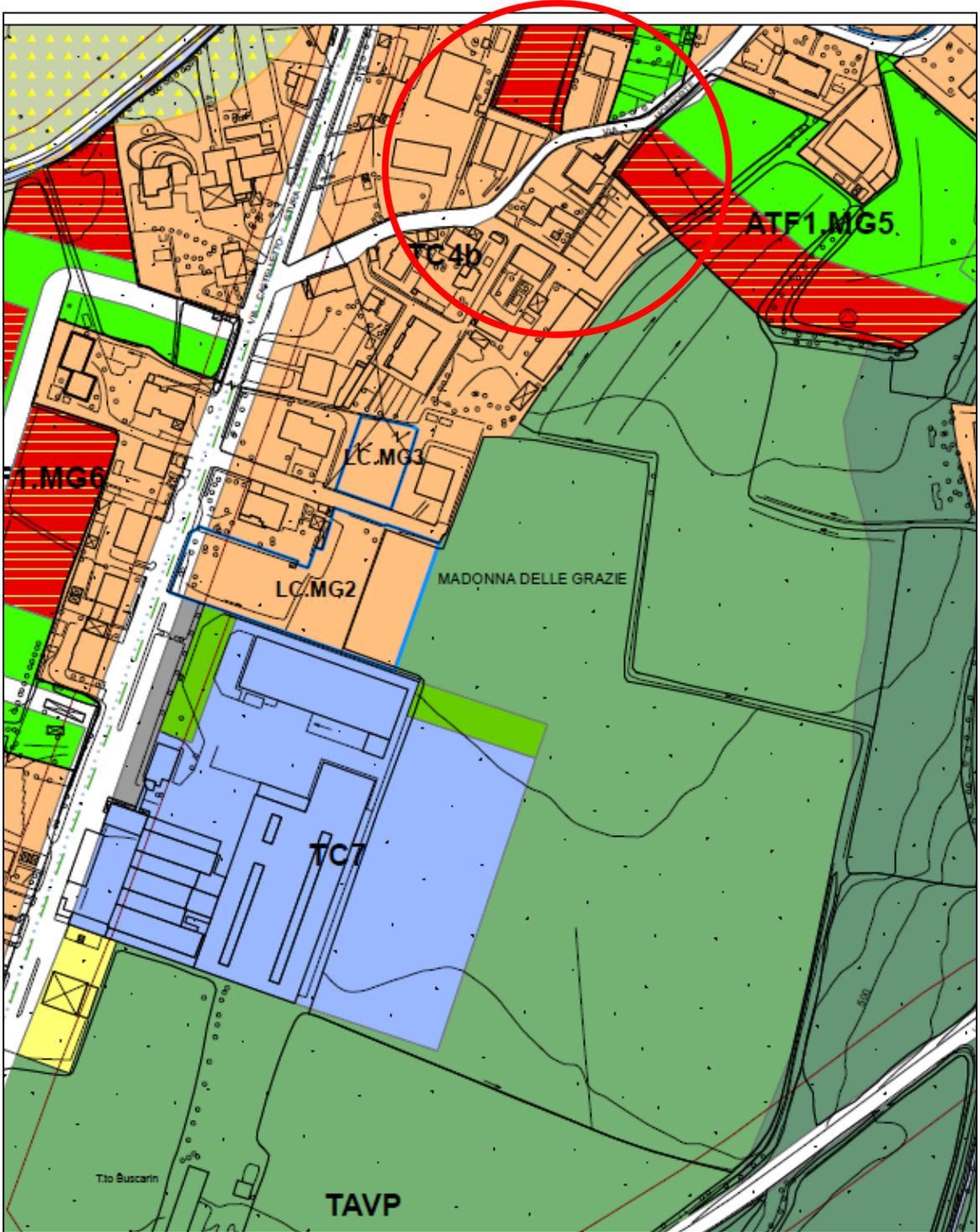
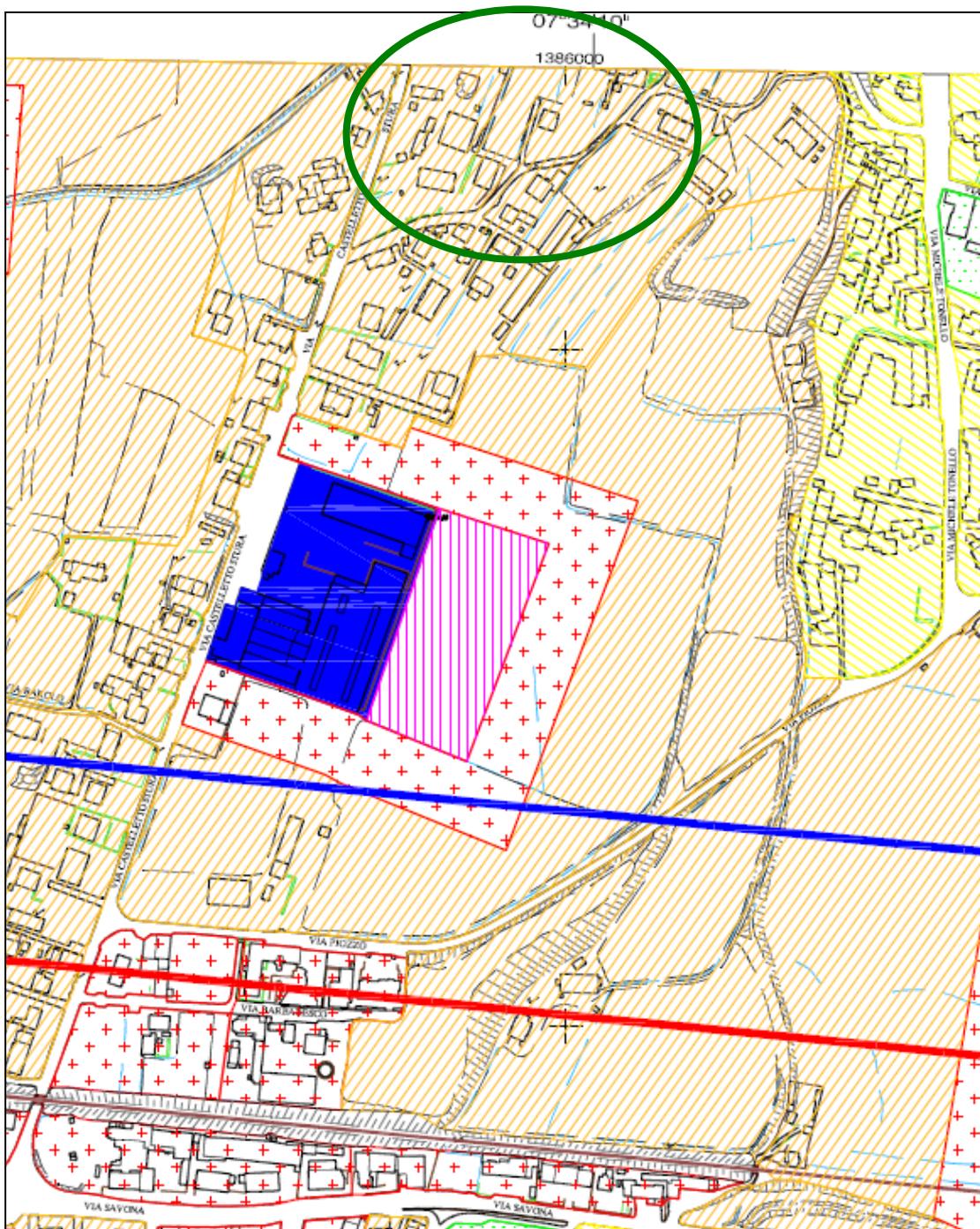


Tavola P5.21

# 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)**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Fraz. Madonna delle Grazie via Monforte
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG5"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.104 m.li 2046-820-99-100-20
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MG5"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio a valenza ambientale paesaggistica – TVAP"	
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
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 superficie 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	ATF1.MG5	St: 16.161 mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 1.939 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	ATF1.MG5	St: 14.426 mq   Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: priv 1.731 mq
	TVAP	St: 1.735	
<b>Differenza:</b>		St ATF1.MG5: - <b>1.735</b> mq	S.U.L.priv.: - <b>208</b>

### 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

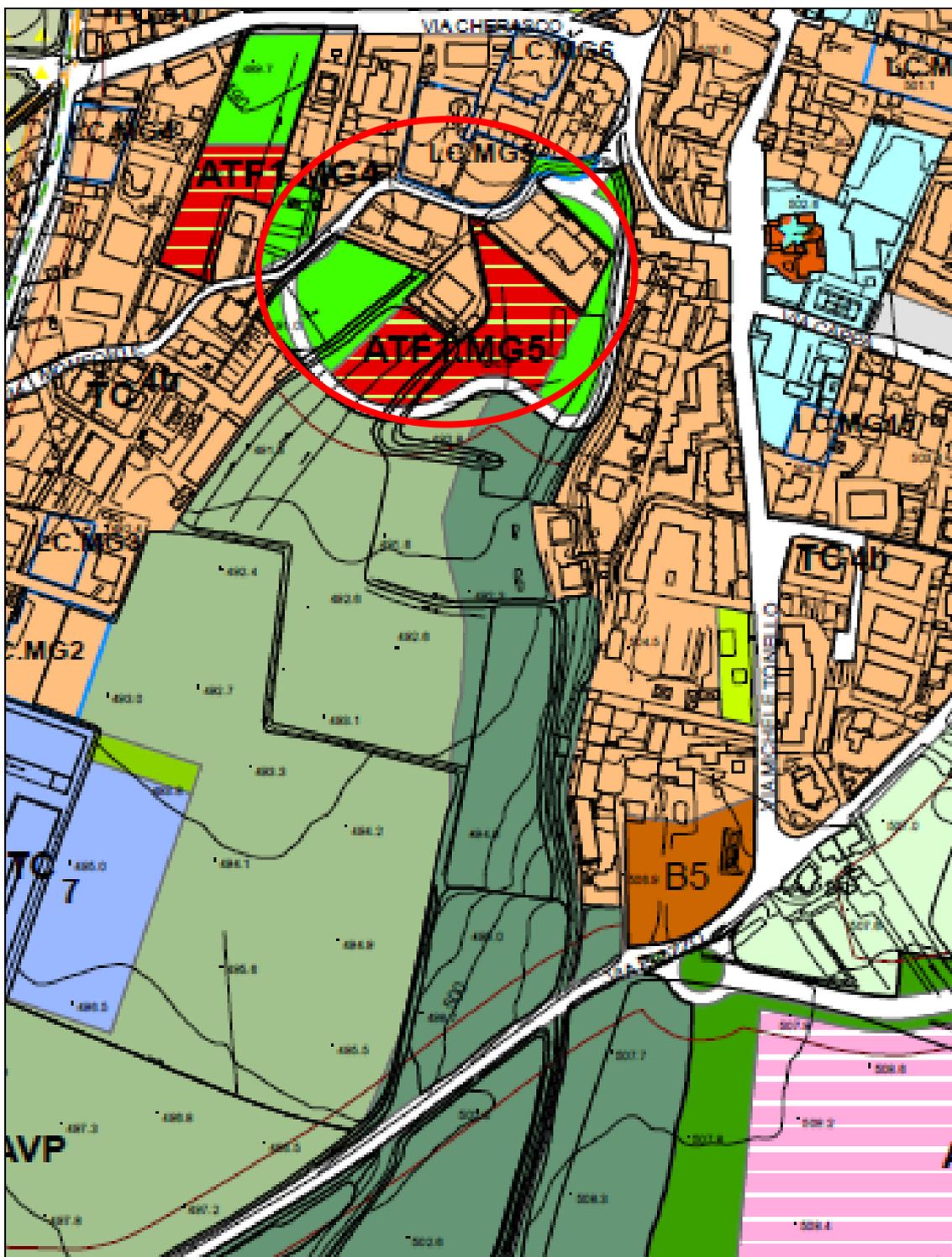


Tavola P4.14/P4.15



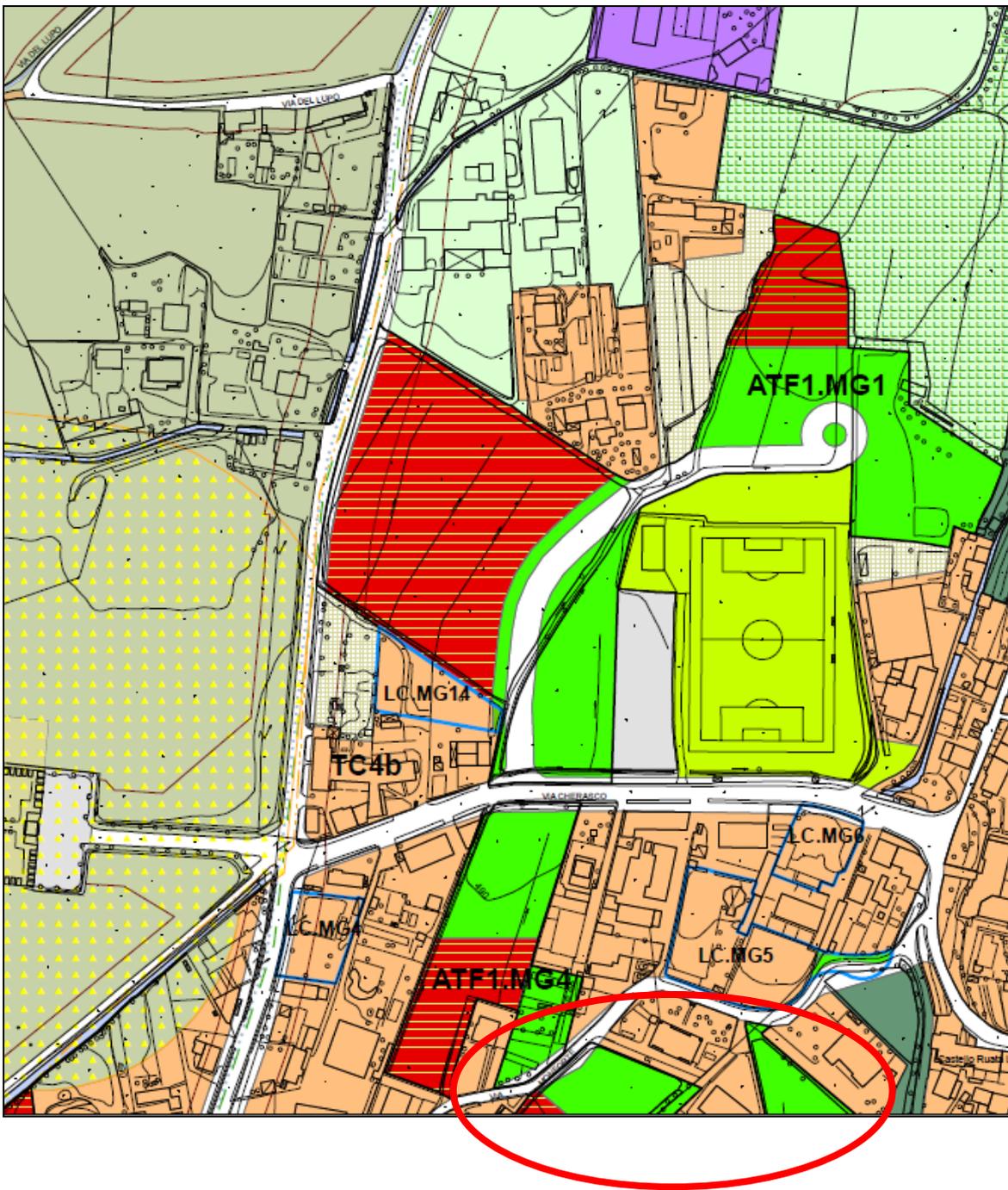
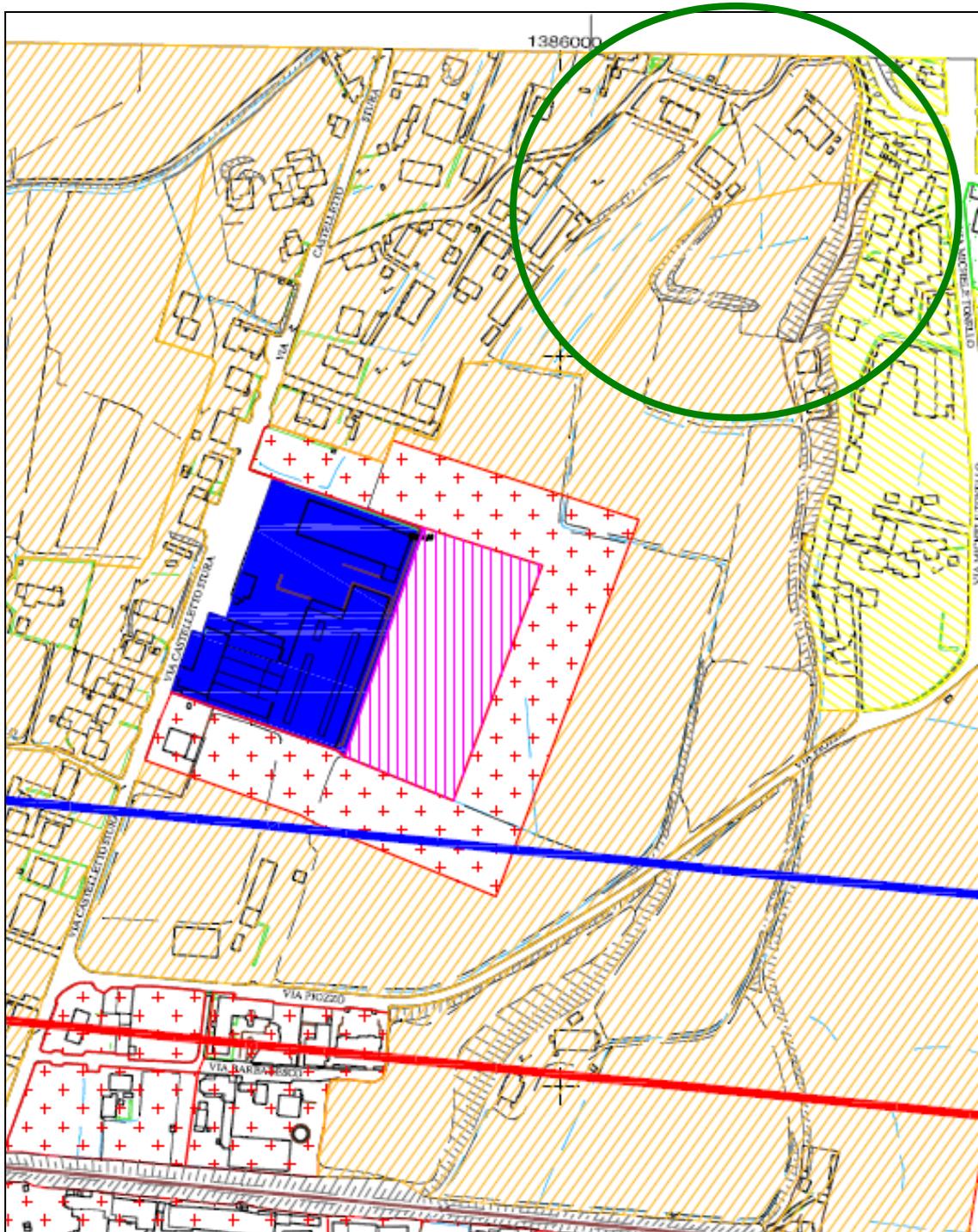
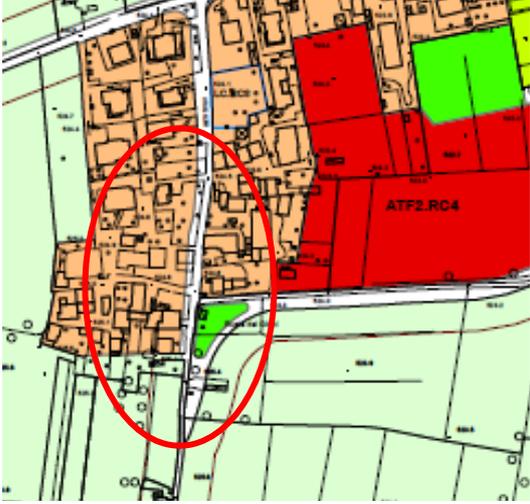


Tavola P5.16

# 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)**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Fraz. Roata Canale
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.RC4"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.141 m.li 1-4-362-5-321-42
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.RC4"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano – TAP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
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'insesto 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	ATF2.RC4	St: 37.213 mq   Ut: 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 7.443 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	ATF2.RC4	St: 36.055 mq   Ut: 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 7.211 mq
	TAP	St: 1.158 mq	
<b>Differenza:</b>		St ATF1.MG5: - <b>1.158</b> mq	S.U.L.priv.: - <b>232</b>

### 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).

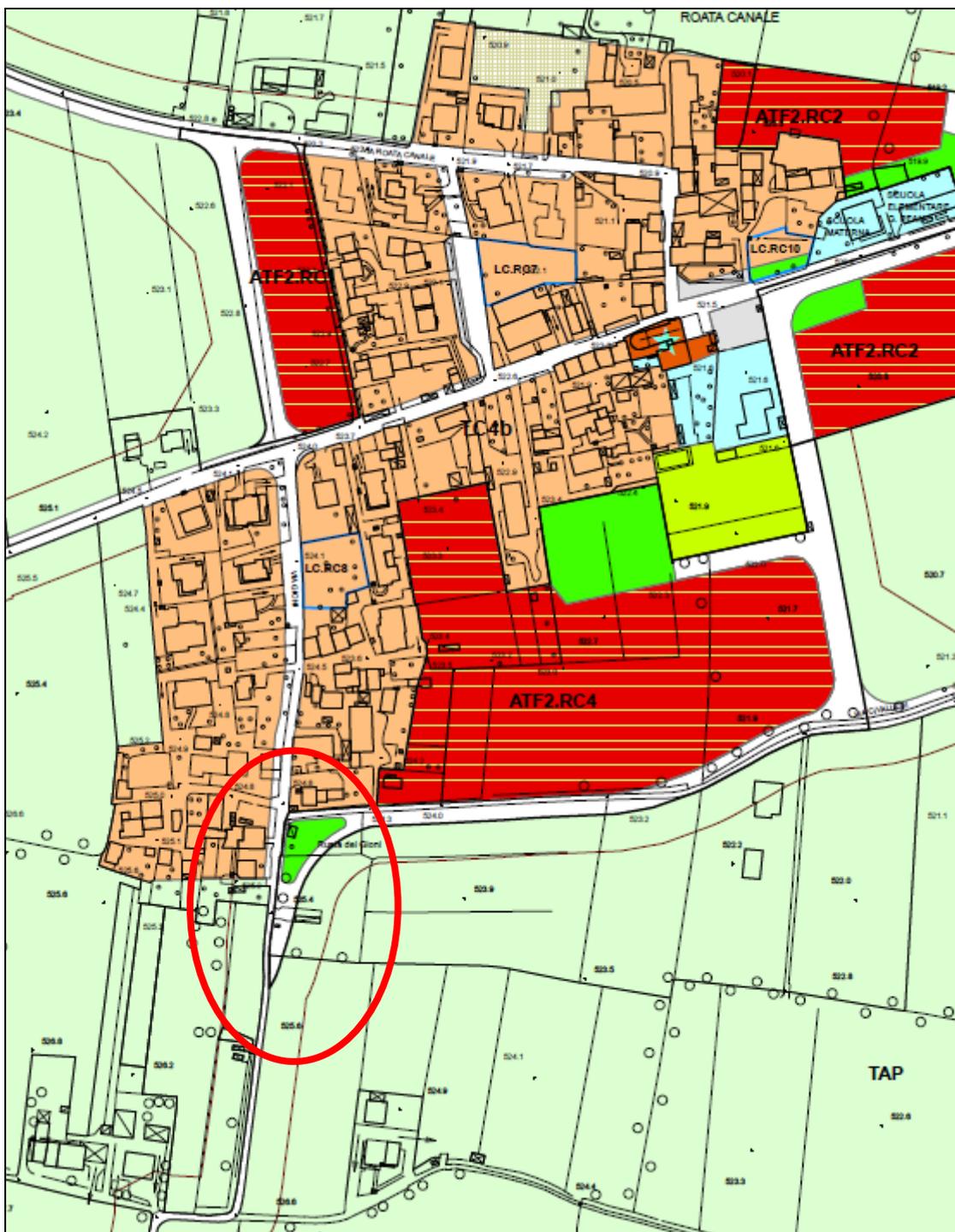
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

### 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	

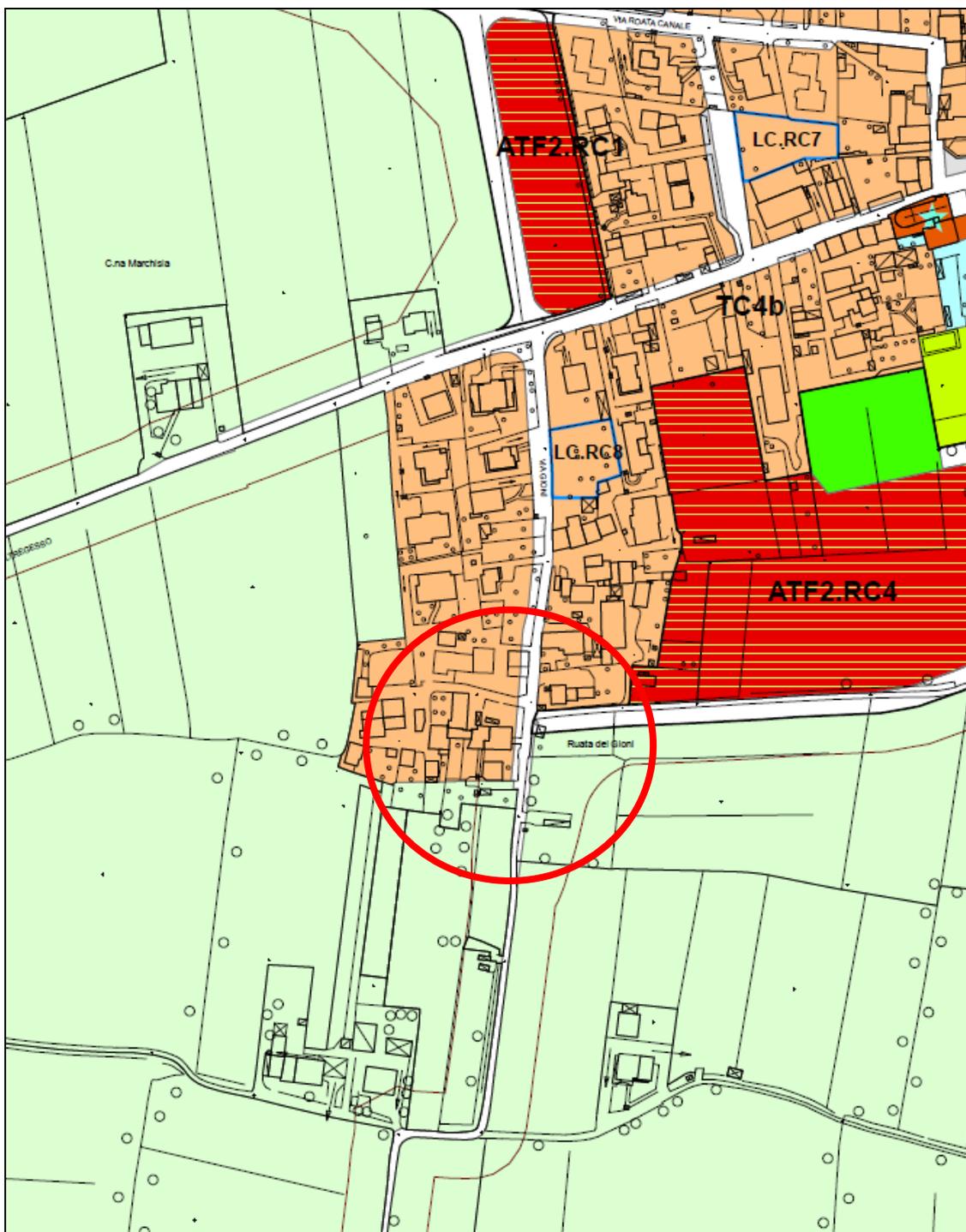
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



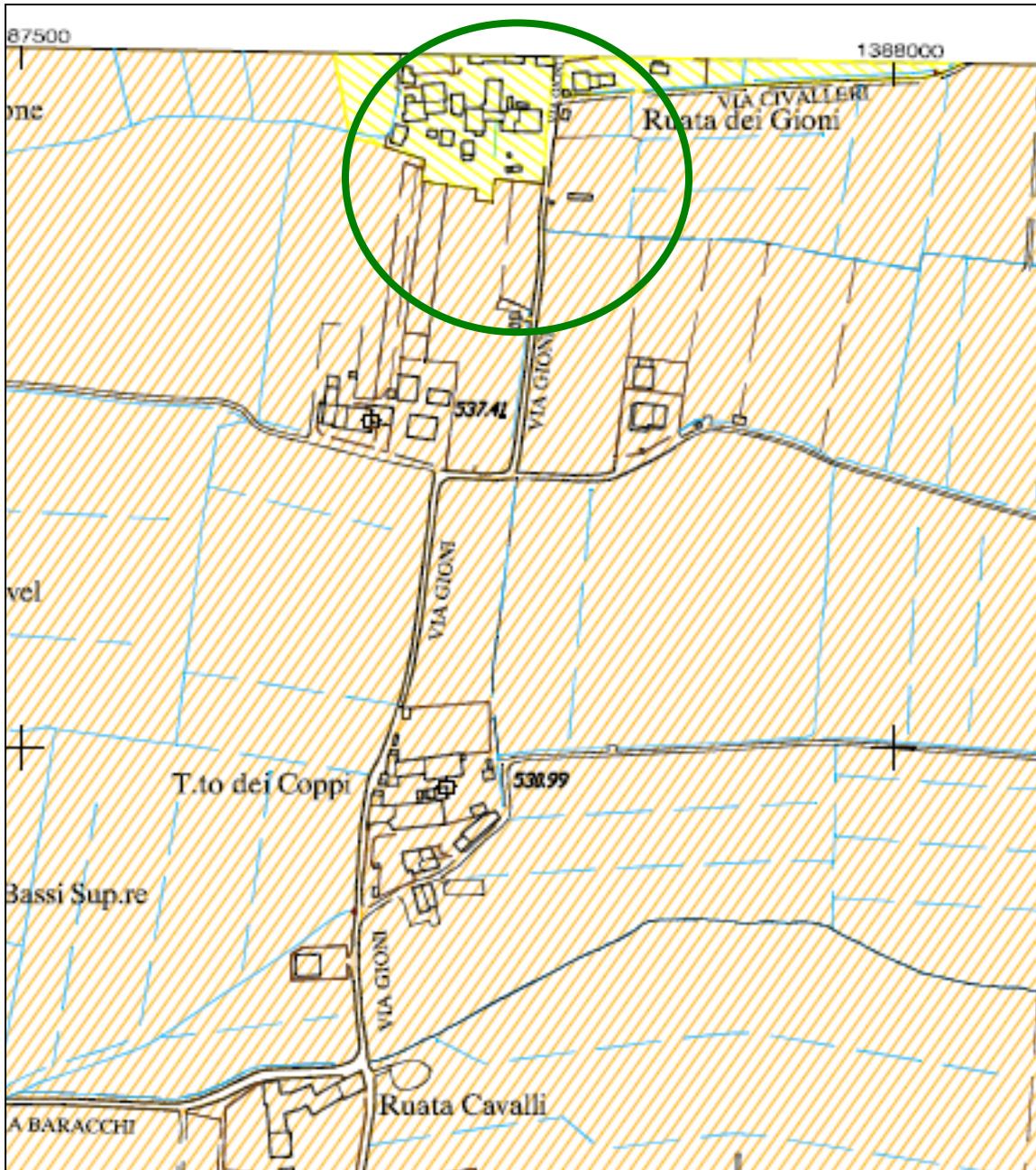
**Tavola P4.19**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**

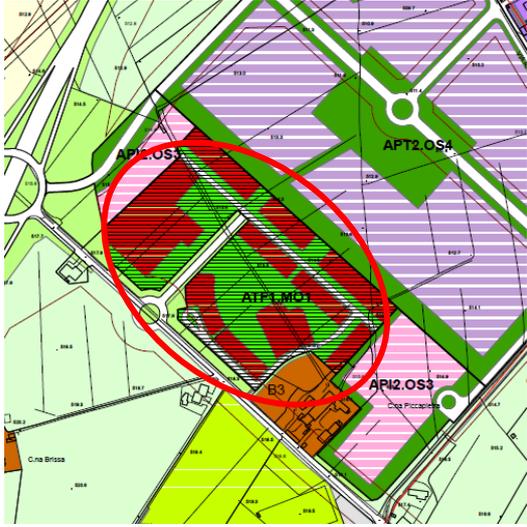


**Tavola P5.32**

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)**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Fraz. Madonna dell'Olmo
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO1"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.57 m.li 218 e altri
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO1"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni – ATF1.MO1"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> INVARIATA vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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

**Regioni 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 terziaria da 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]

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

### 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							

### 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

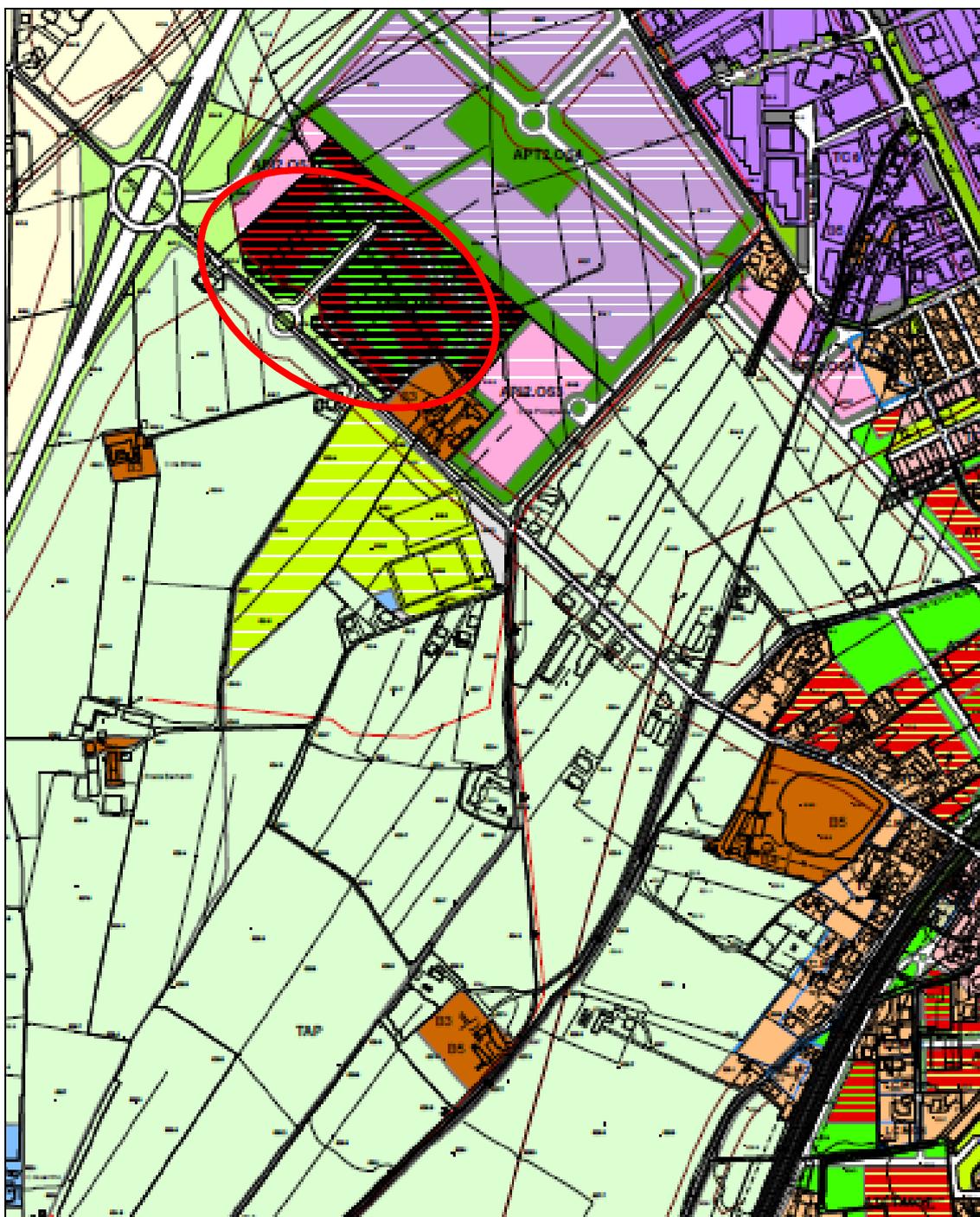
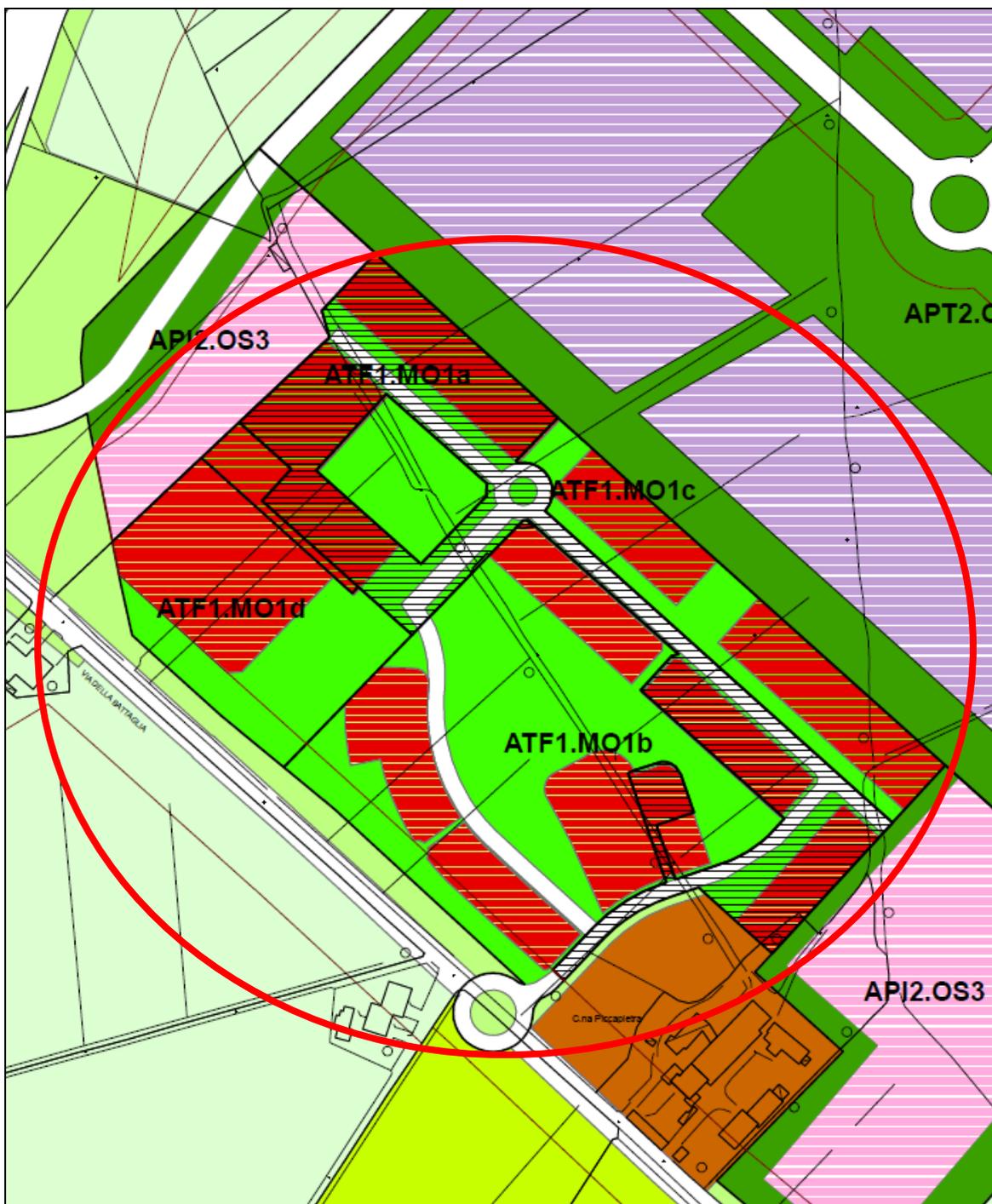


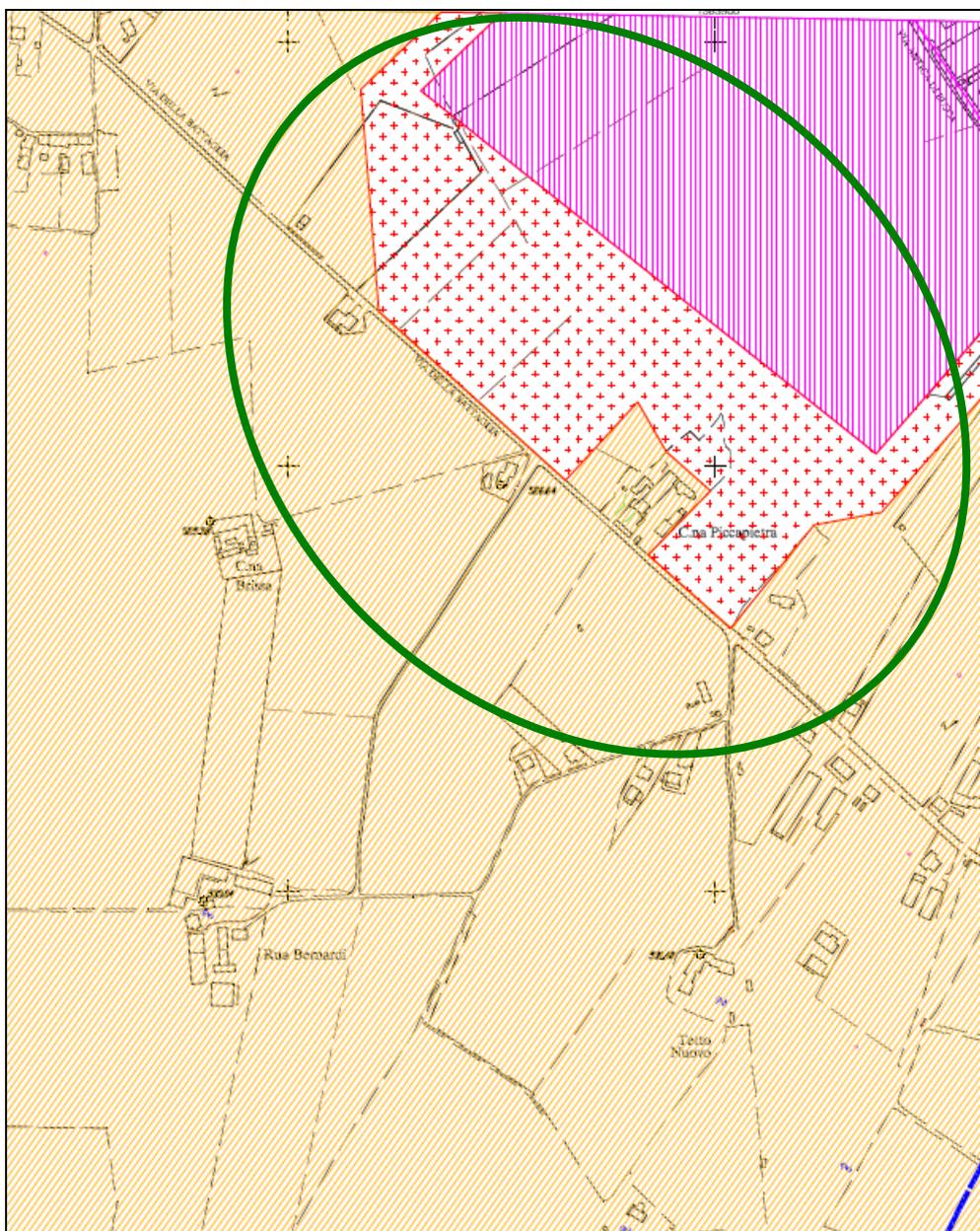
Tavola P4.19

**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*

- *Abitative*: 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.M01 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*

- $U_t = 2,427,50$  media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP – 23,08 comm./dir./ric.
- $U_f \text{ max. (ACE+Ve)} = 0,60$  mq/mq per comparti residenziali
- $U_f \text{ max. (ACE+Ve)} = 0,70$  mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- $I_p \text{ (ACE+Ve)} > 50\%$  (ACE+Ve) per comparti residenziali
- $I_p \text{ (ACE+Ve)} > 30\%$  (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- $I_p \text{ (Vs)} > 60\%$  Vs per comparti residenziali
- $I_p \text{ (Vs)} > 60\%$  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*

- $U_t = 0,15$  mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- $U_f \text{ max (ACE+Ve)} = 0,60$  mq/mq
- $I_p \text{ (ACE + Ve)} > 40\%$  (ACE + Ve)
- $I_p \text{ (Vs)} > 70\%$  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

- *Abitative*: 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.M01 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.M01 è da attuarsi secondo i seguenti comparti:

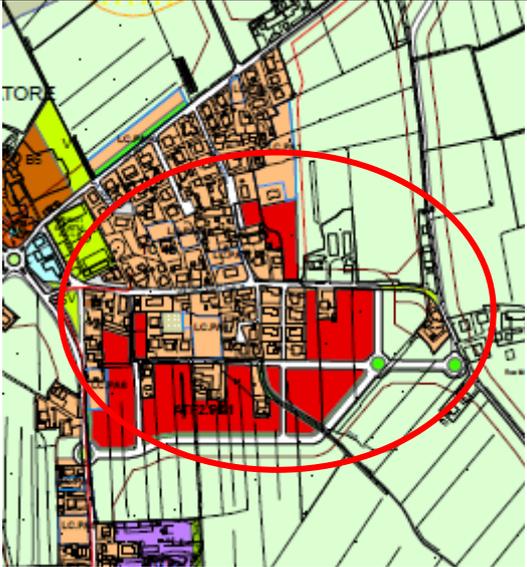
- ATF1.M01a già edificato
  - St = mq.24.900
  - SUL res. = mq.2.260
  - SUL erp = mq. 4.728
  - (ACE+Ve)= mq. 5.488
  - Vs = mq.19.414
- ATF1.M01b
  - St = mq.36.469
  - SUL res. = mq.4.740
  - (ACE+Ve)= mq. 14.699
  - Vs = mq.21.770
- ATF1.M01c
  - St = mq.12.169
  - SUL erp = mq. 3.272
  - (ACE+Ve)= mq. 12.169
  - Vs = (ACE + Ve)
- ATF1.M01d
  - St = mq.13.224
  - SUL terziario. = mq.4.500
  - (ACE+Ve)= mq. 11.175
  - Vs = mq.2.049

*Grandezze ecologiche e altezza*

- $I_p (ACE+Ve) > 50\% (ACE+Ve)$  per comparti residenziali
- $I_p (ACE+Ve) > 30\% (ACE+Ve)$  per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- $I_p (Vs) > 60\% Vs$  per comparti residenziali
- $I_p (Vs) > 60\% Vs$  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)**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Fraz. Passatore
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PA1"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.52 m.li 13-14p-143-473-474-166-218 e altri
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PA1"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano"- "Lotti di completamento LC.PA11-LC.PA12-LC.PA13"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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 modificata 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	ATF2.PA1	St: 82.042 mq   Ut 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 16.408 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	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
<b>Differenza:</b>		St ATF1.PA1: - <b>22.666</b> mq	S.U.L.priv.: - <b>2.747</b>

#### 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

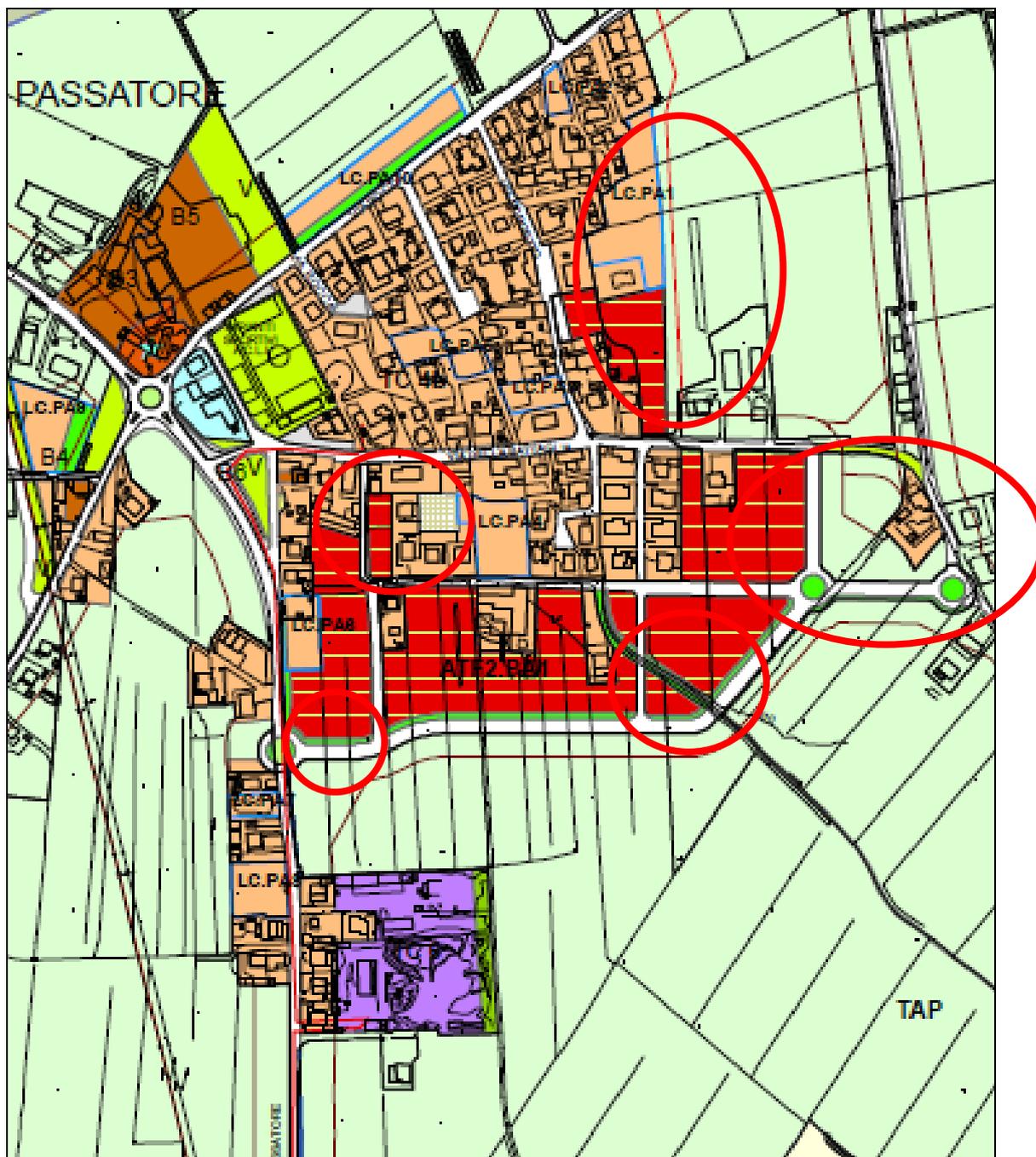
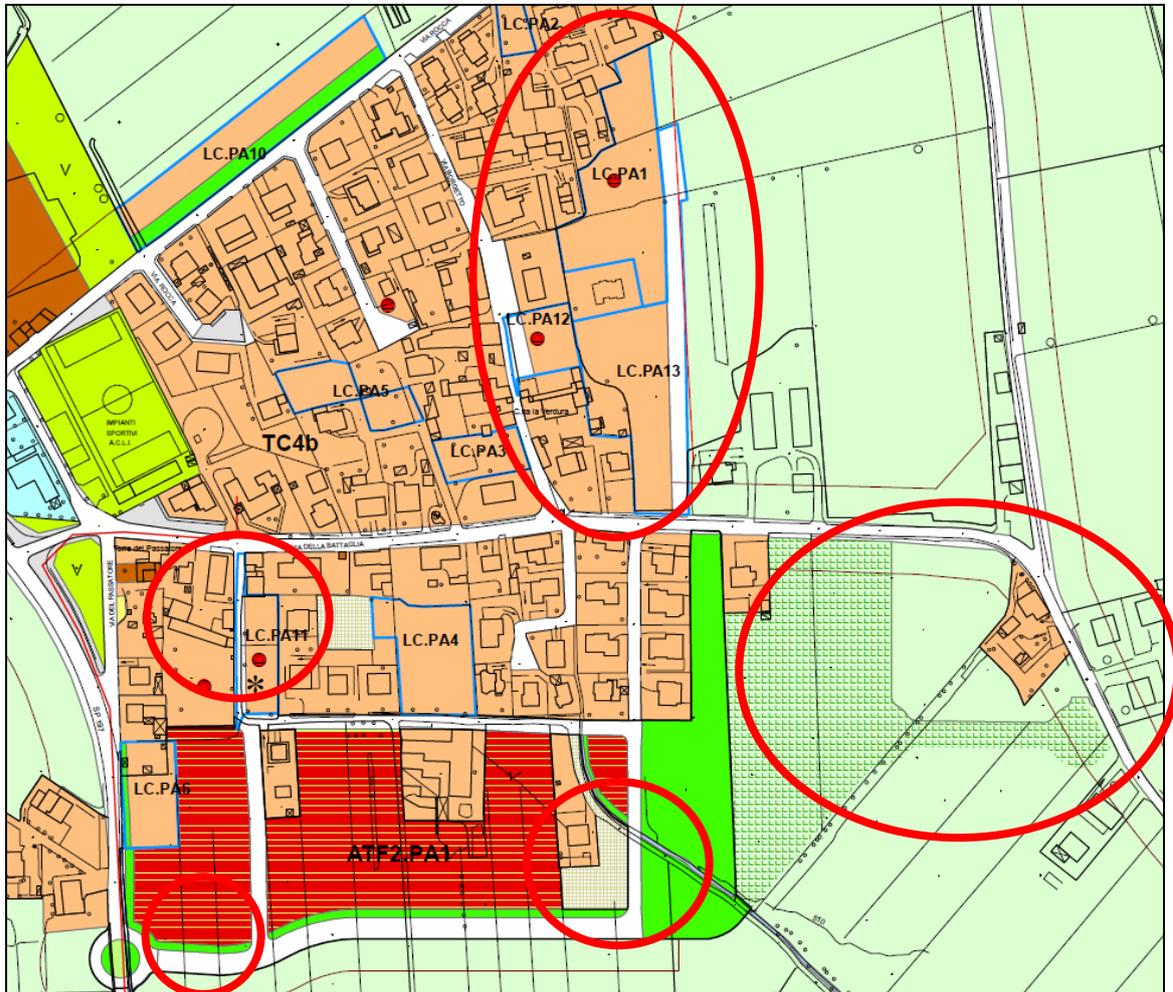


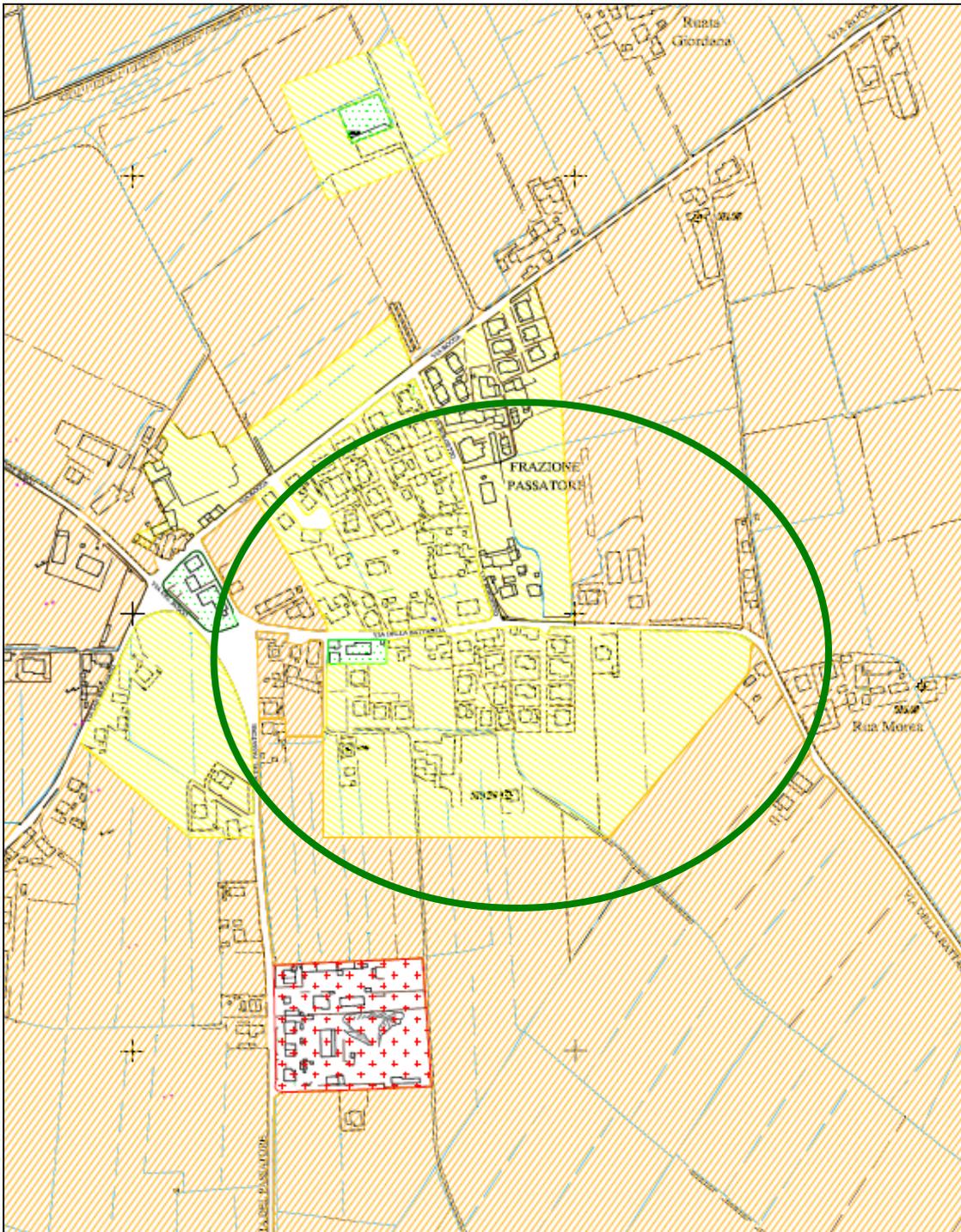
Tavola P4.6

**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)**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Fraz. San Pietro del Gallo
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PG1"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.7 m.li 225
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione residenziali nelle frazioni fuori fuso – ATF2.PG1"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – Tc4b"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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]

<b>P.R.G. vigente</b>	ATF2.PG1	St: 56.619 mq   Ut 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 11.324 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	ATF2.PG1	St: 55.172 mq   Ut 0,20 mq/mq	S.U.L.: priv 11.034 mq
<b>Differenza:</b>		St ATF1.PG1: - <b>1.447</b> mq	S.U.L.priv.: - <b>289</b>

### 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	

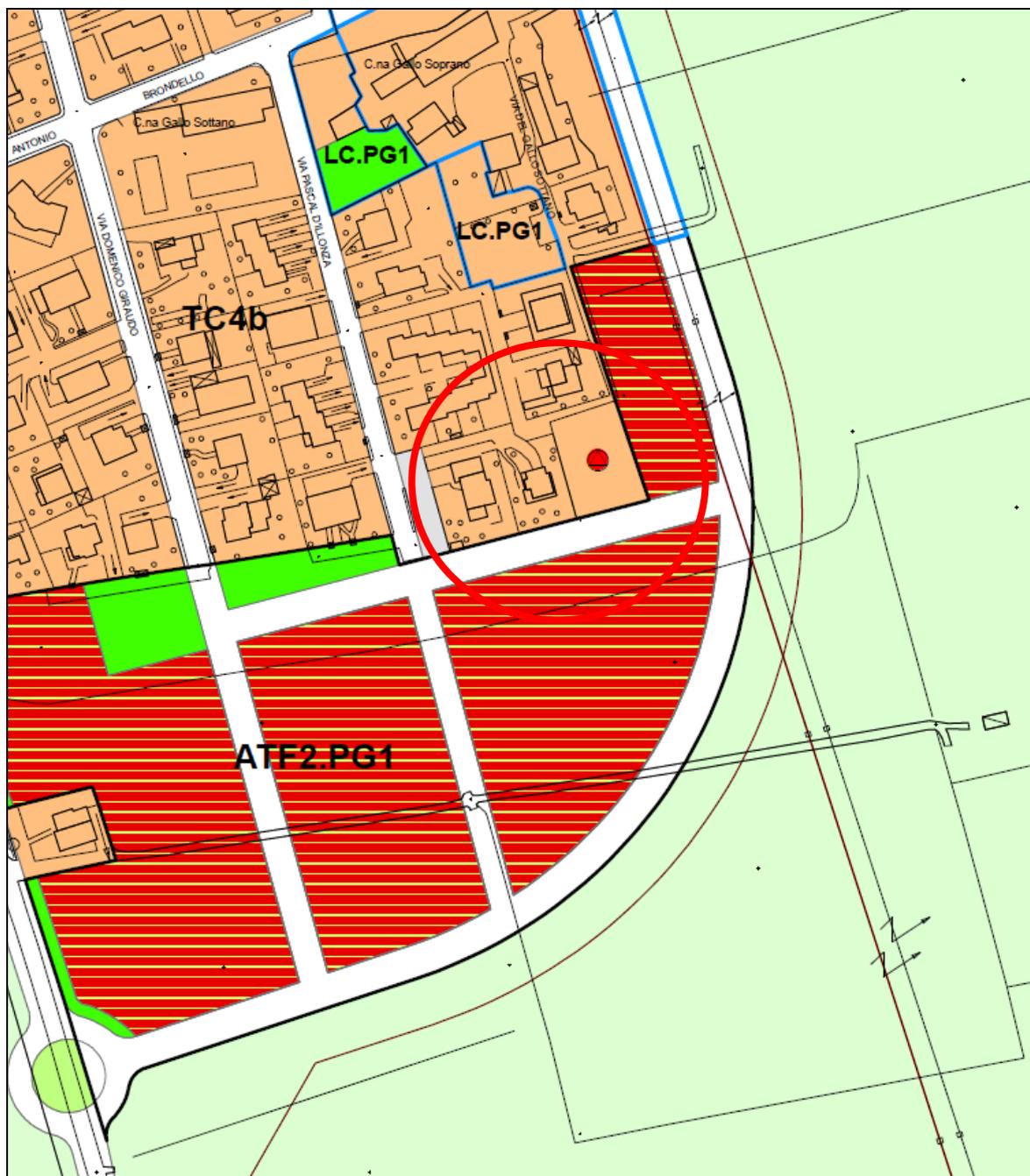
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



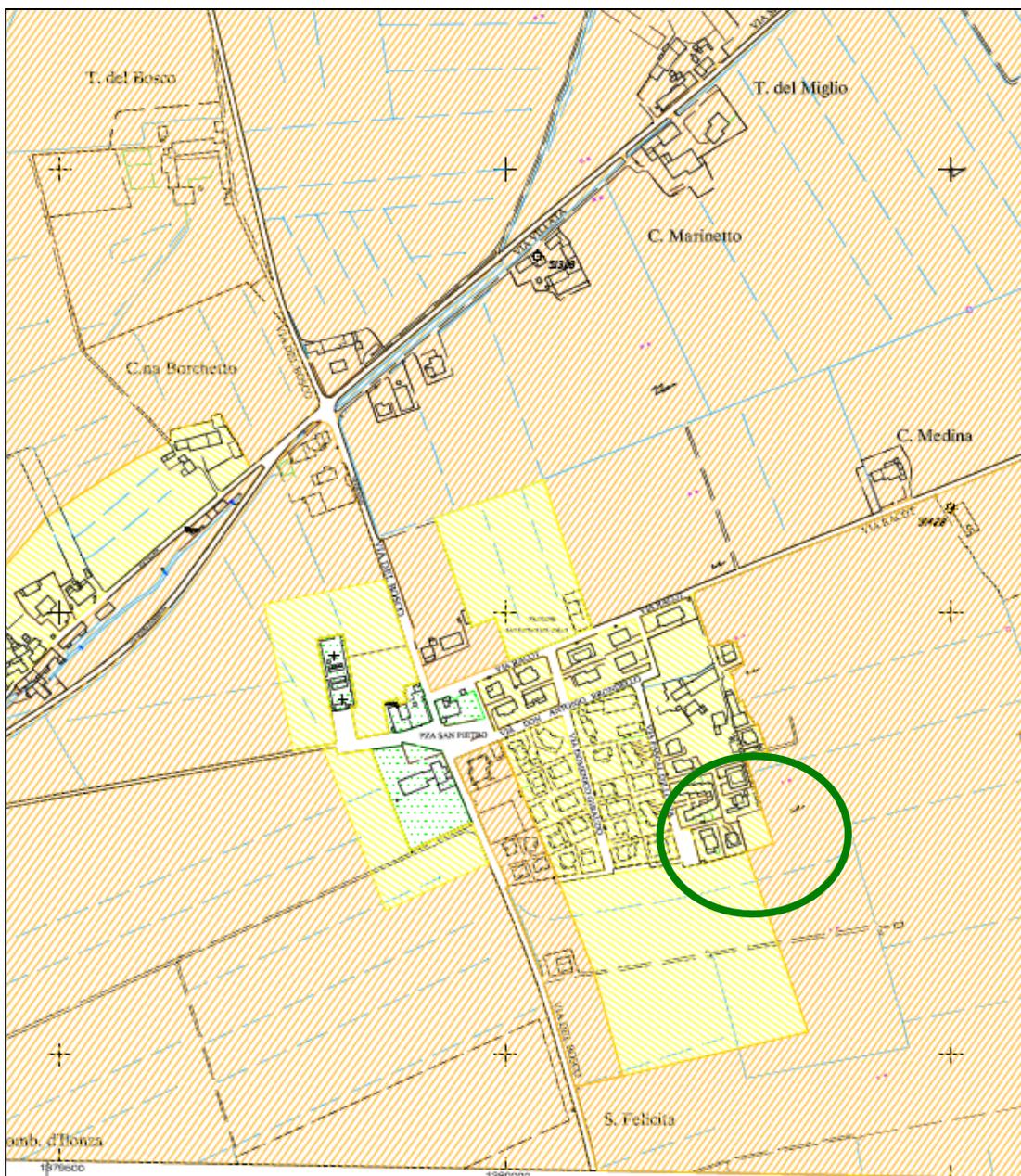
Tavola P4.2

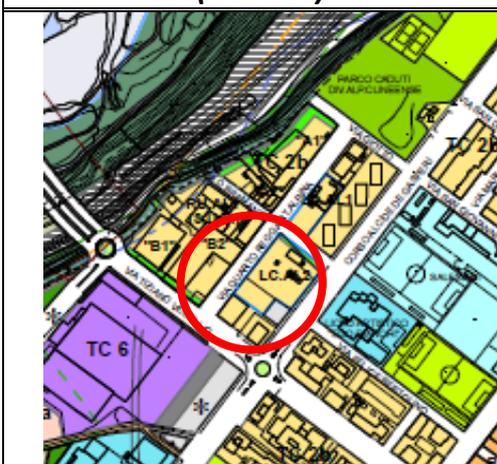
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**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)**

<b>Territorio:</b> Altipiano
<b>Zona:</b> Via Tiziano Vecellio
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Lotto di completamento LC.AL2"
<b>Estremi catastali:</b> Fg. 83 m.le 297
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Lotto di completamento - LC.AL2"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuto urbano con tipologie edilizie ad impianto aperto o libero – TC2b"
<b>Incremento/Decremento C.I.R:</b> 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	LC.AL2	St: 4.465 mq   UT: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 4.465 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	LC.AL2	St: 3.604 mq   UT: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 3.604 mq
<b>Differenza:</b>		St LC.AL2: - <b>861</b> mq	S.U.L.: - <b>861</b>

### 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. MODIFICATO

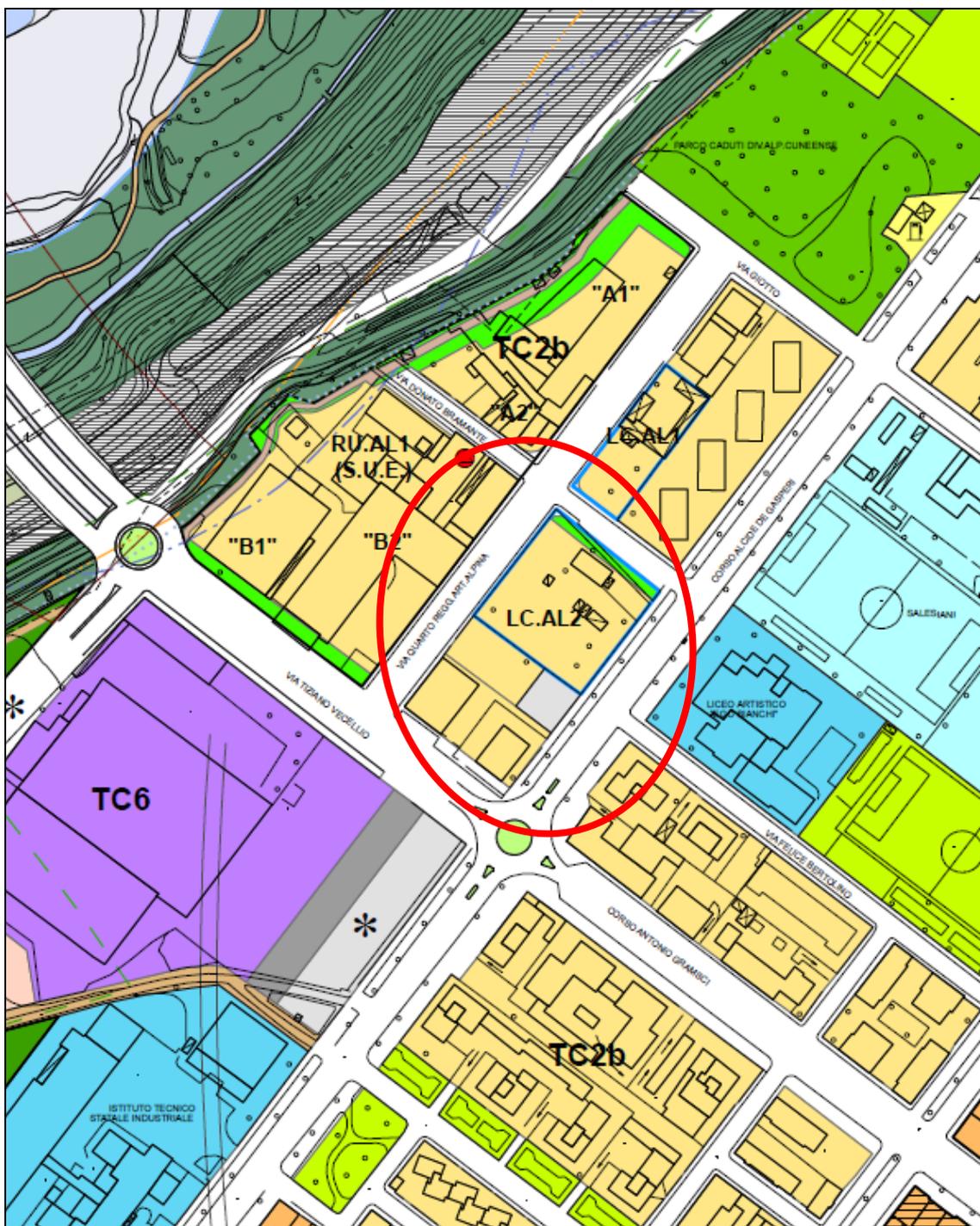
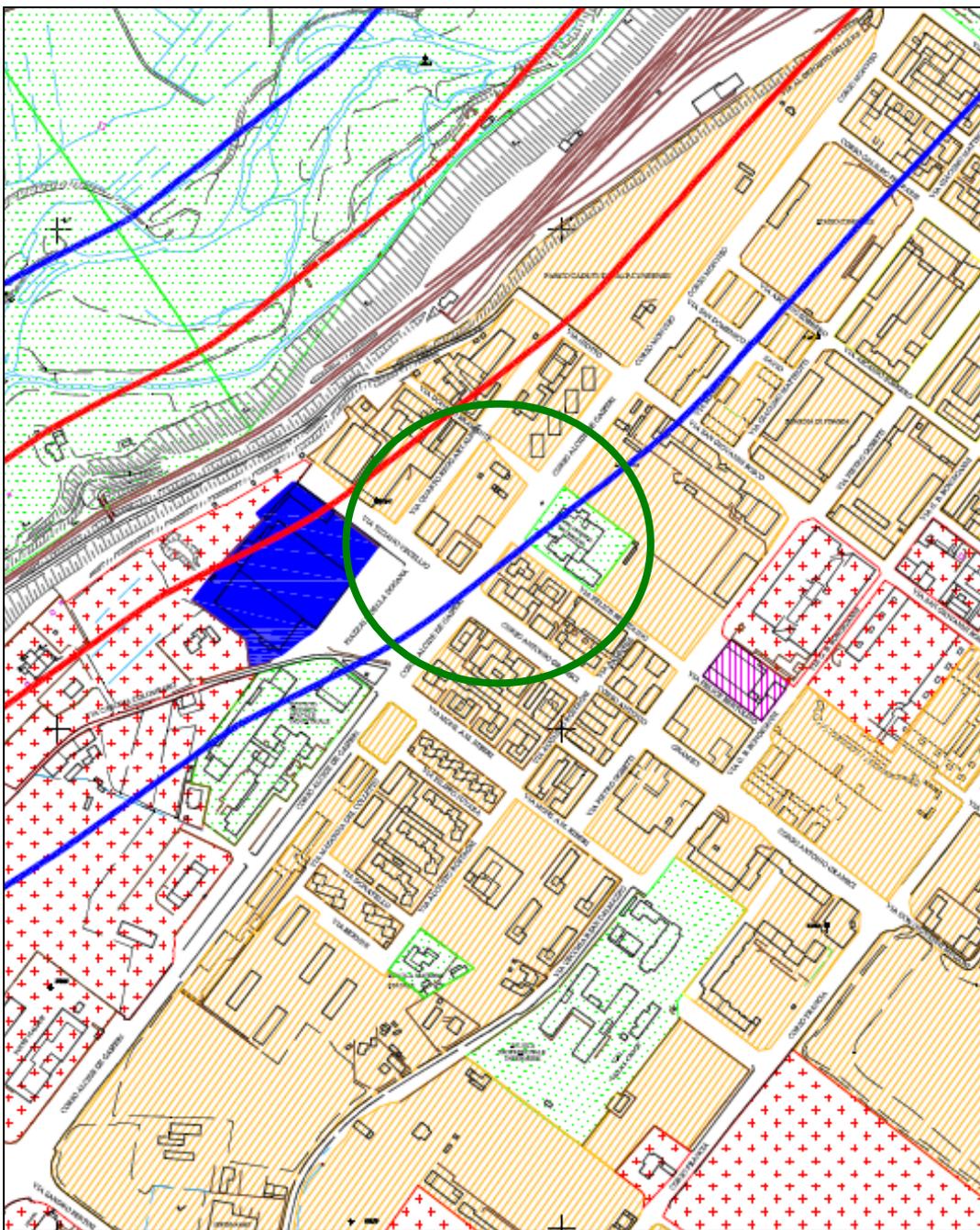


Tavola P5.23

# 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)**

	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> Via Bodina
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Ristrutturazione Urbanistica – RU.AL3"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.91 m.li 804-805-127p
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero – TC2b"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ristrutturazione Urbanistica – RU.AL3"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.:</b> RIDUZIONE vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SNO

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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]

<b>P.R.G. vigente</b>	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
-----------------------	----------------	--	----------------------------------

<b>P.R.G. in variante</b>	RU.AL3	St: 7.345 mq   Ut 1,00 mq/mq	S.U.L.: 7.044 mq
---------------------------	--------	------------------------------	------------------

<b>Differenza:</b>		St RU.AL3: + <b>301</b> mq	S.U.L.priv.: + <b>301</b>
--------------------	--	----------------------------	---------------------------

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

La modifica comporta un 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.

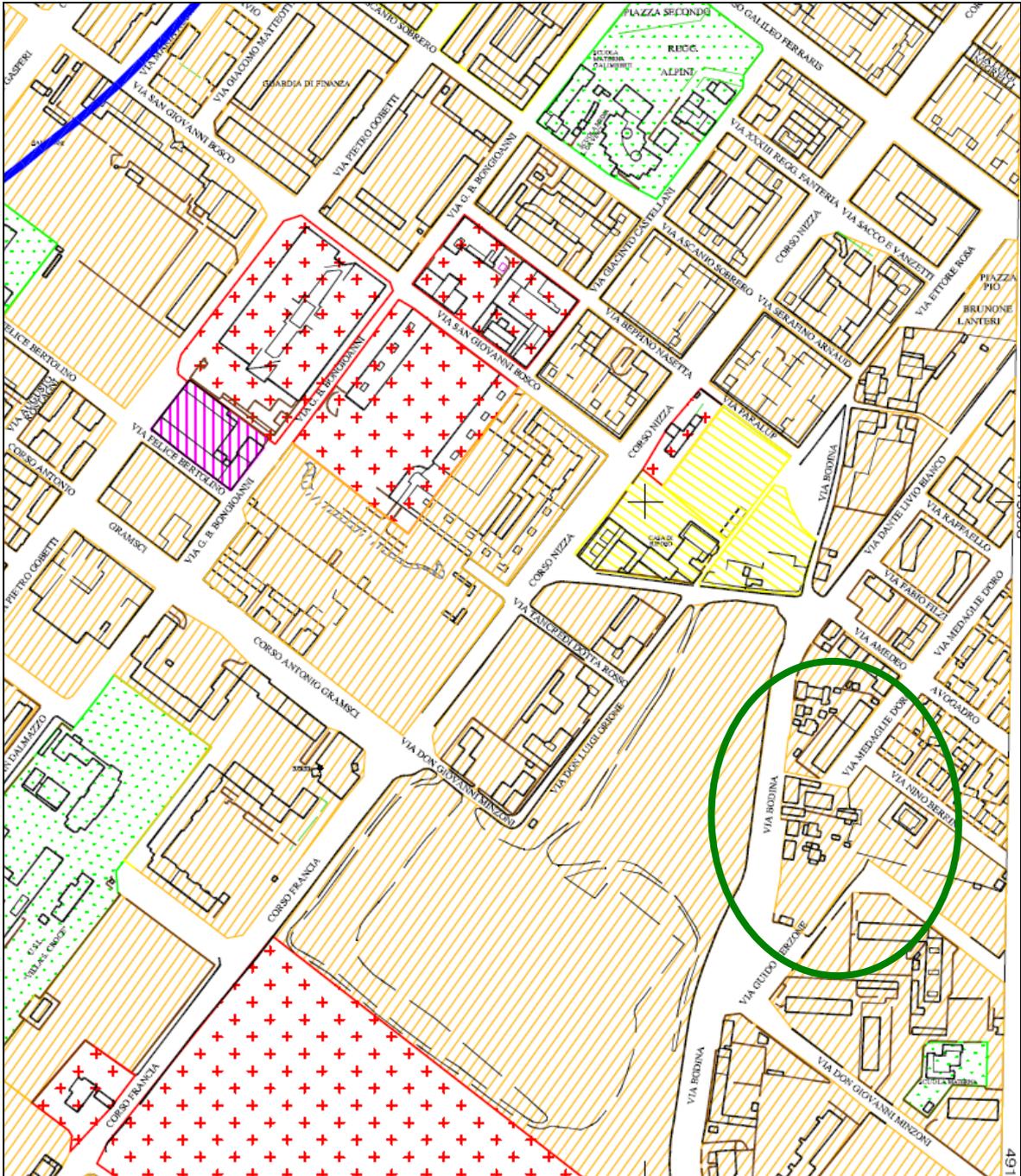


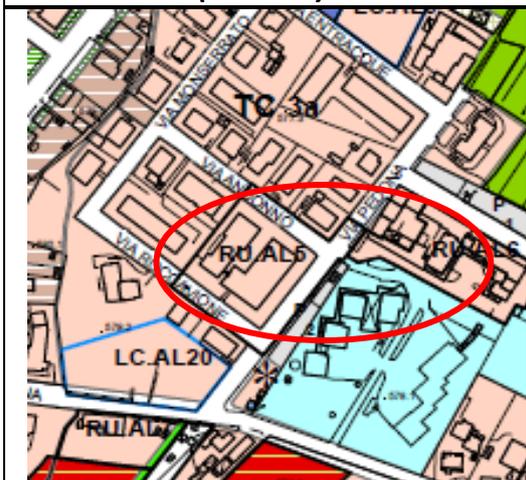
ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO



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)**

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

<b>P.R.G. vigente</b>	RU.AL5 in TC3a	St: 6980 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	TC3a	St: 6980 mq	
<b>Differenza:</b>		St: <b>INVARIATA</b>	S.U.L.: <b>INVARIATA</b>

### **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							

### 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.

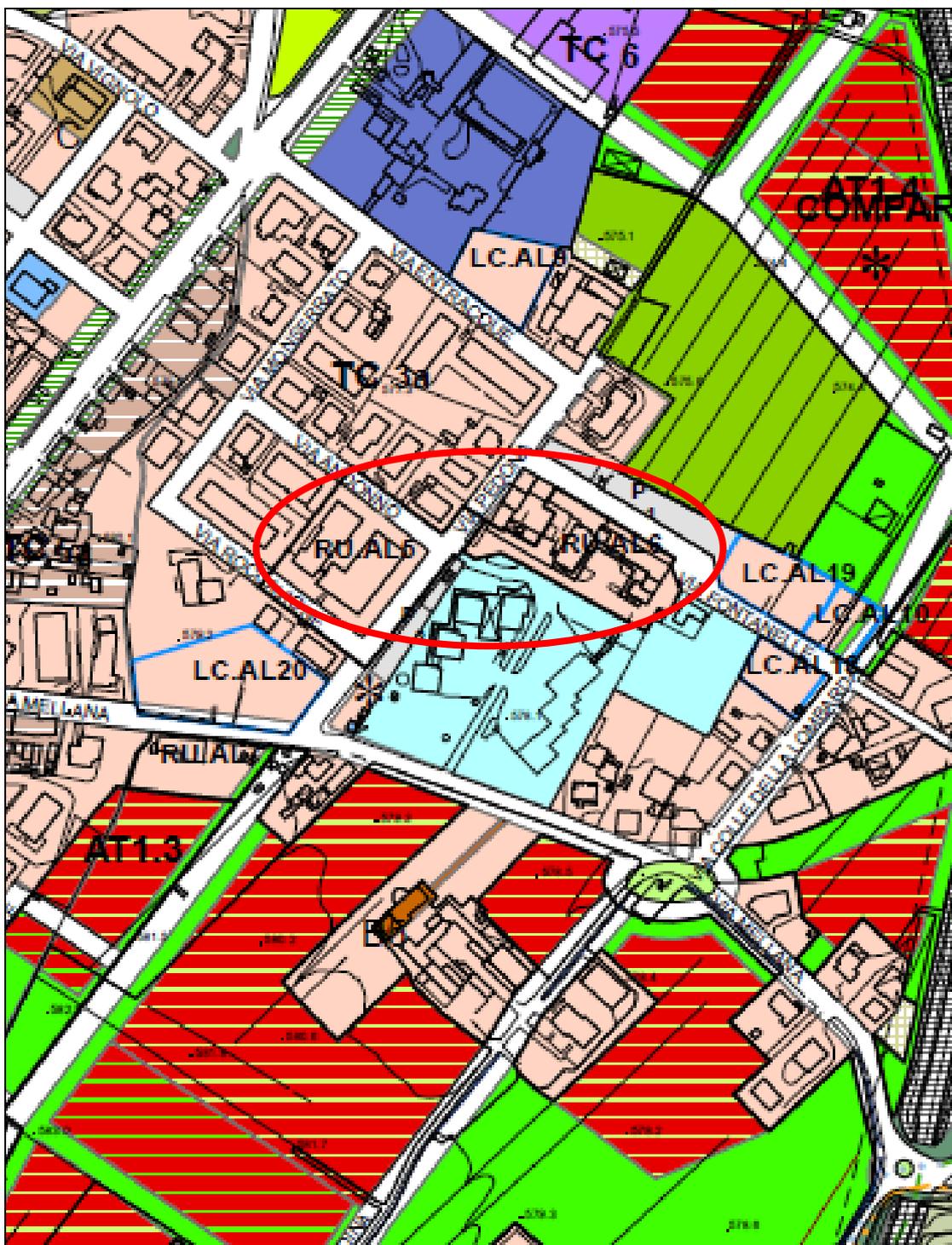
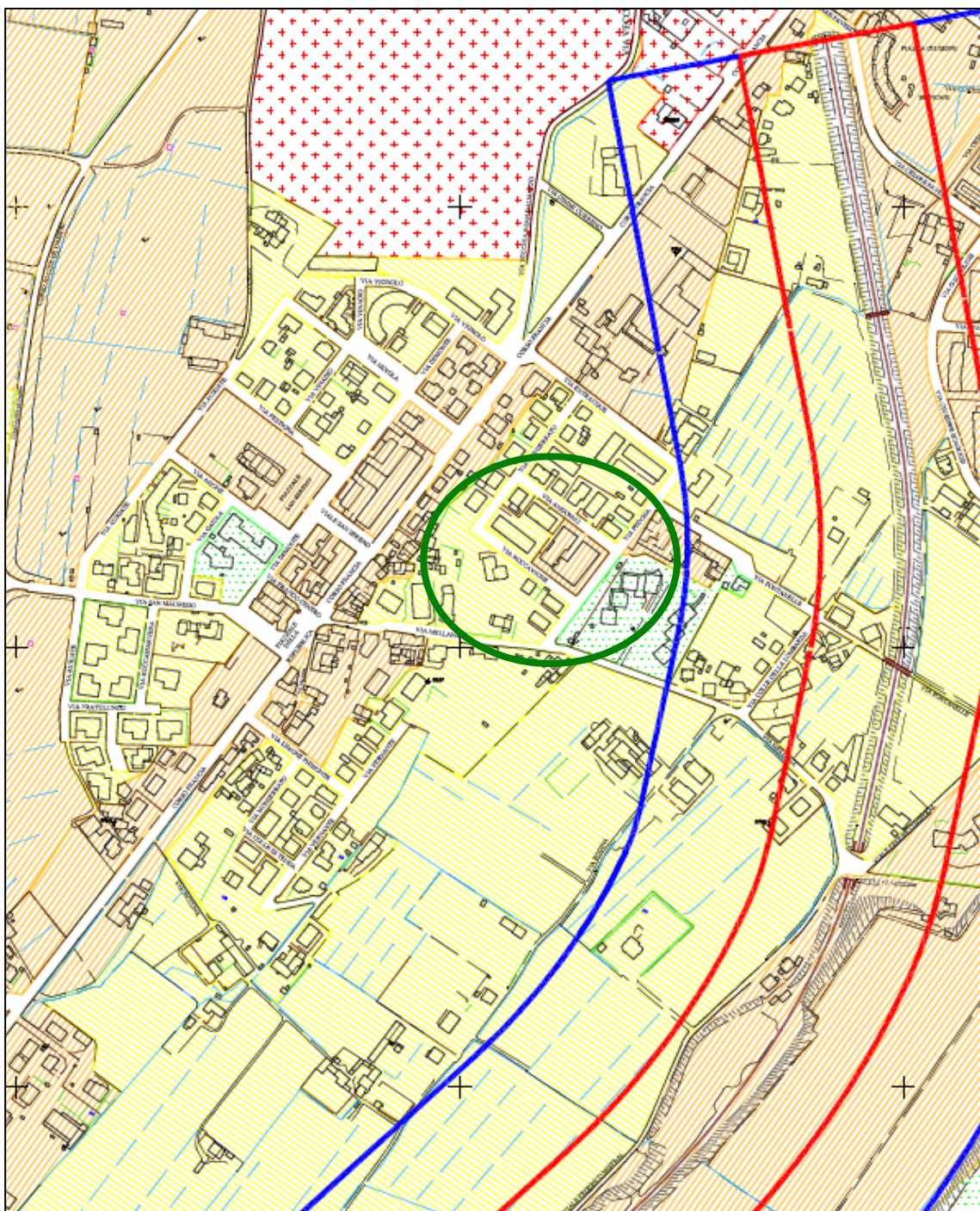


Tavola P4.18



# 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*

- $I_p = 40\%$
- $A = 1$  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

$D_s = m 7,50$ ; 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.

$D_c = m 5,00$  o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

$D = m 10,00$

$R_c = 30\%$  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  $R_c 33\%$ , 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.

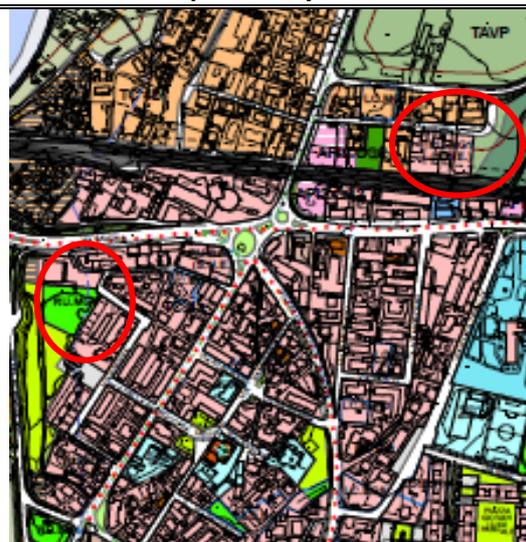
#### 41.06 *Edifici di interesse architettonico*

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 affinché 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	RU.MG1	St: 9.518 mq   Ut 0,70 mq/mq	S.U.L.: priv 6.663 mq
-----------------------	--------	------------------------------	-----------------------

<b>P.R.G. in variante</b>	RU.MG1a	St: 5.172 mq   Ut 0,70 mq/mq	S.U.L.: priv 3.620mq
	RU.MG1b	St: 4.051 mq   Ut 0,70 mq/mq	S.U.L.: priv 2.836 mq

<b>Differenza:</b>		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

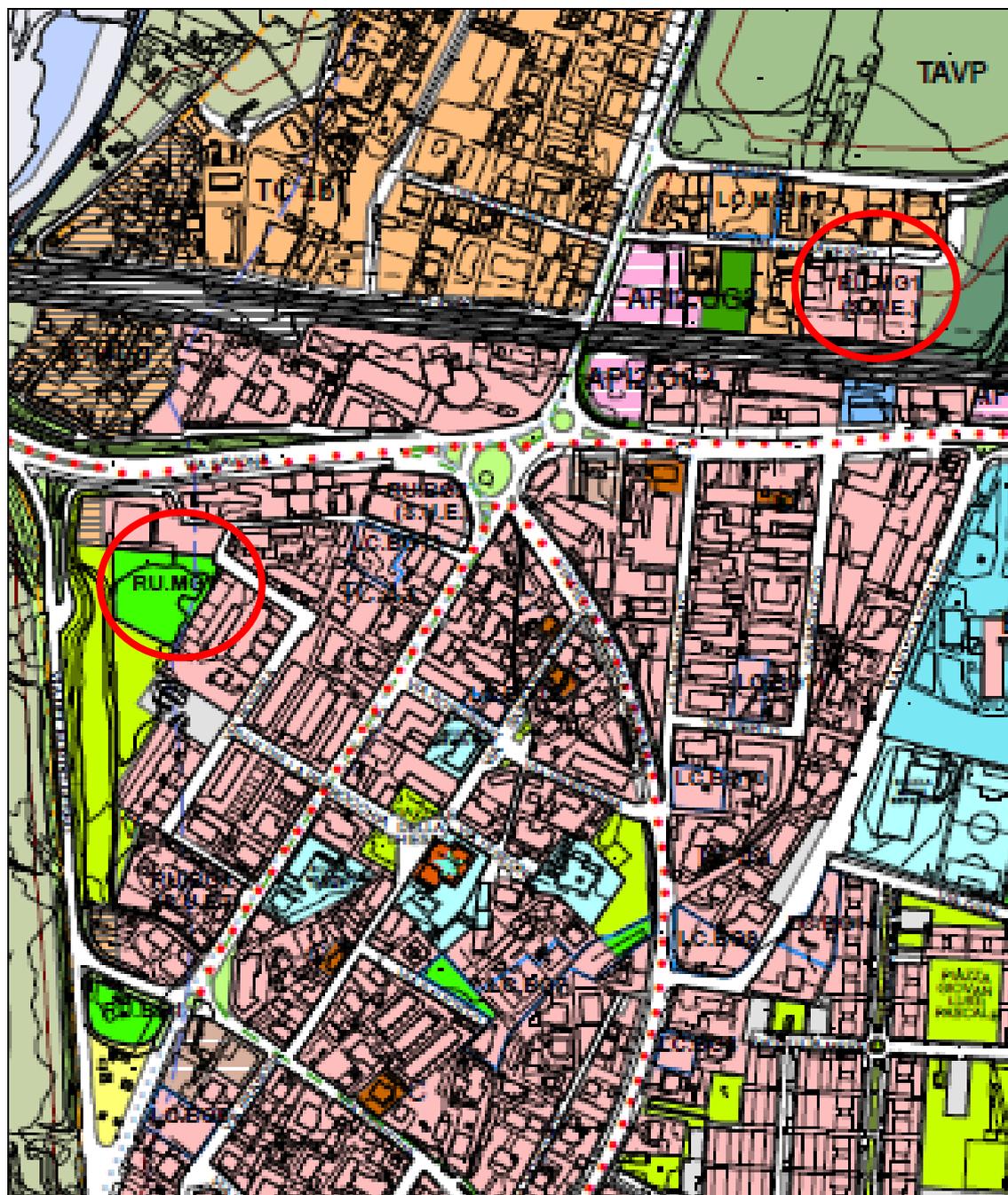


Tavola P4.14





**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.MG<sub>a</sub> 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.MG<sub>b</sub> 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)**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Fraz. Borgo San Giuseppe Via Saliceto
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Lotto di completamento LC.BG7"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg. 99 m.le 653
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Lotto di completamento - LC.BG7"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Verde privato pertinenziale - VPP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R:</b> 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	LC.BG7	St: 4.908 mq   UT: 0,70 mq/mq	S.U.L.: 3.436 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	LC.BG7	St: 4.175 mq   UT: 0,70 mq/mq	S.U.L.: 2.923 mq
<b>Differenza:</b>		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

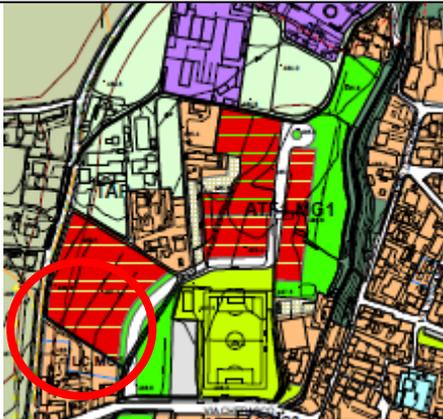


Tavola P4.14





**MODIFICA: N° 17 (Rif. richieste nn.54-55-56)****1b\_ recepimento di modifiche ad ambiti in tessuti residenziali della Città Consolidata (RU e LC)**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via Saliceto
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Lotto di completamento LC.MG14"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg. 121 m.li 726-257-188
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Lotto di completamento - LC.MG14"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Verde privato pertinenziale - VPP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R: RIDUZIONE</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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'areae 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, mantenendo 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	LC.MG14	St: 2.450 mq   UT: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 858 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	LC.MG14	St: 1.632 mq   UT: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 571 mq
<b>Differenza:</b>		St LC.MG.14: - <b>818</b> mq	S.U.L.: - <b>286</b>

### 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

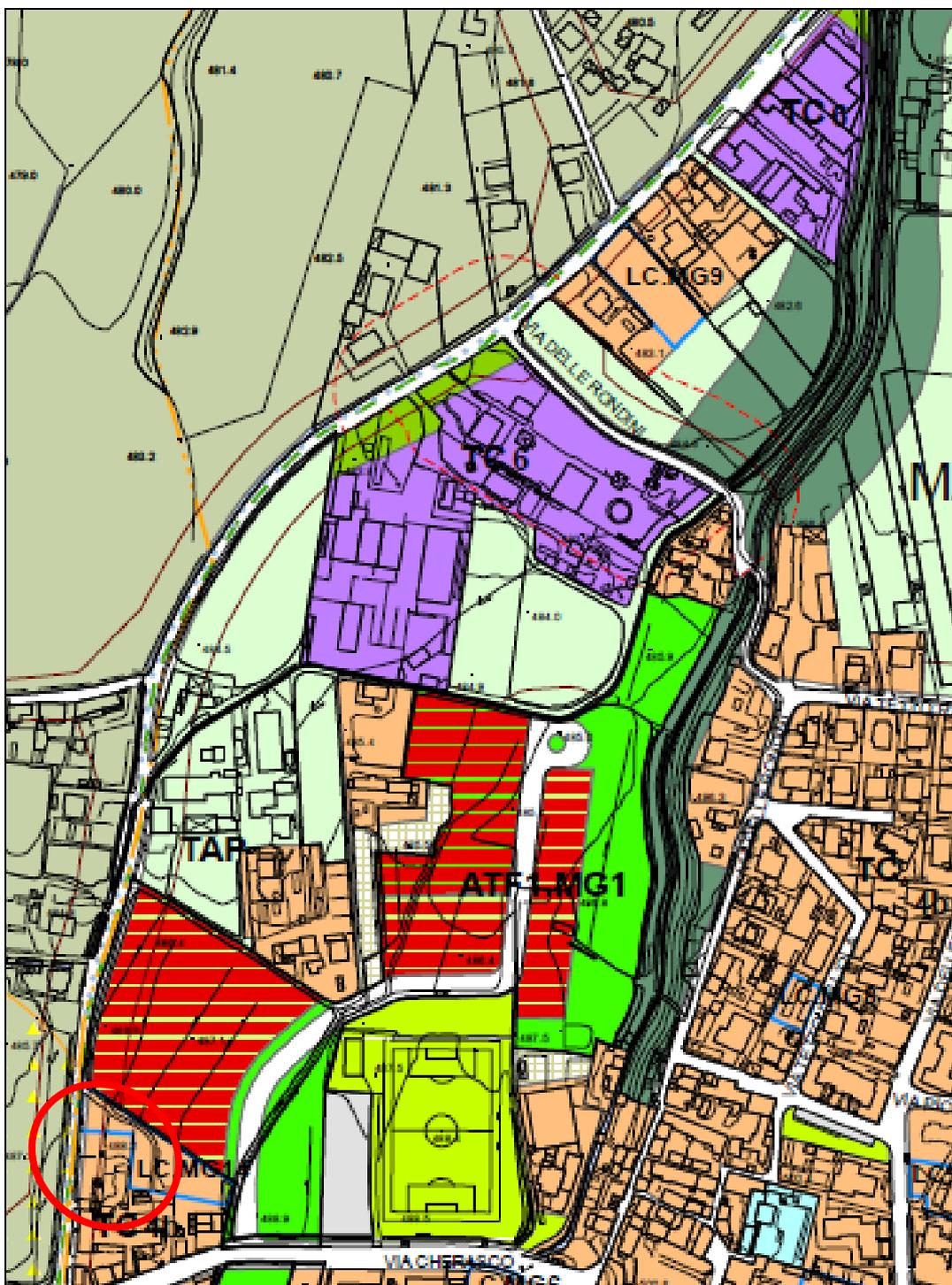
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	Verificata	verificata

### 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	

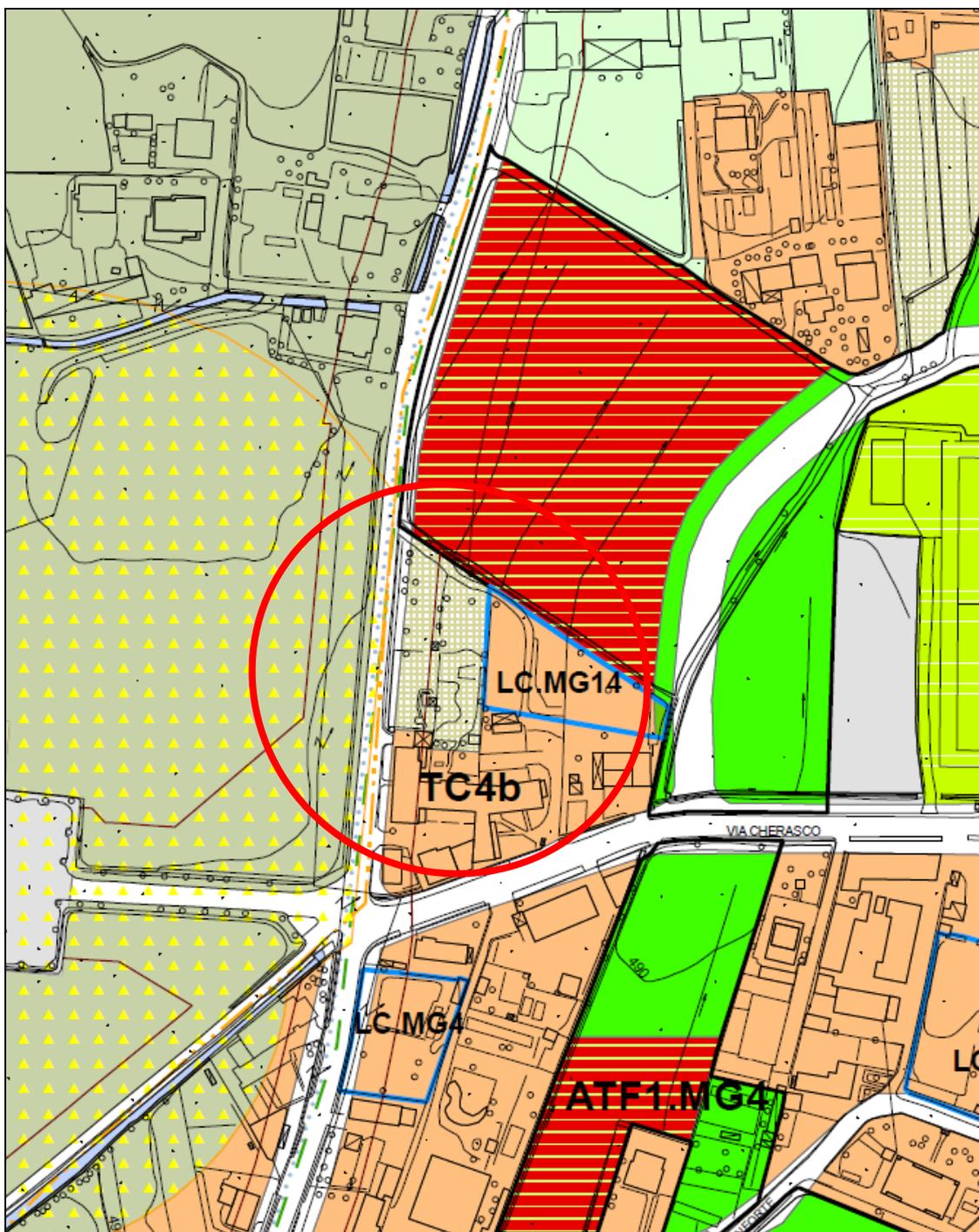
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



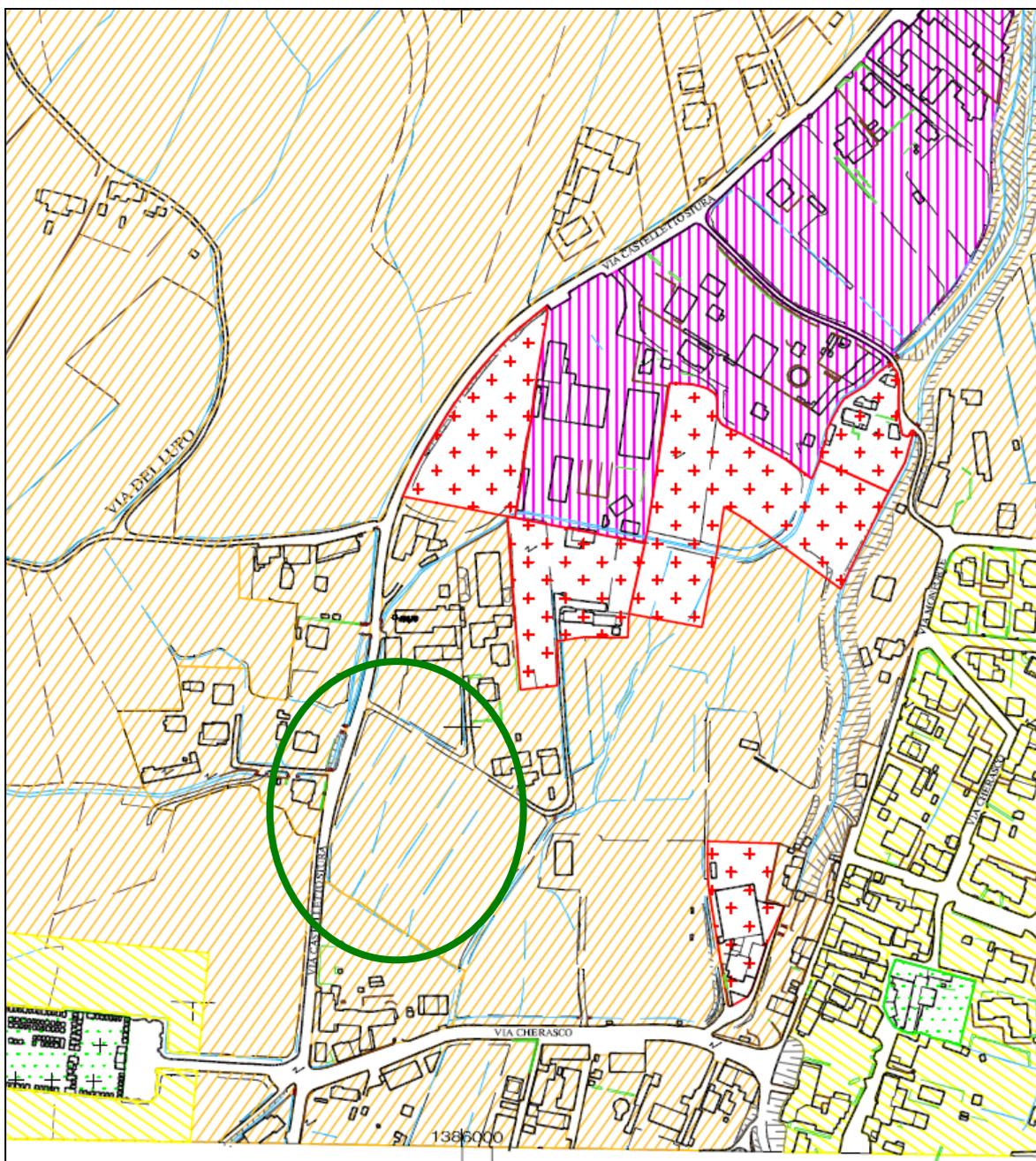
**Tavola P4.11**

**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)**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Roata Rossi
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg. 55 m.li 1870, 223, 494, 755 e 760
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> Viabilità prevista in "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"	
<b>Incremento/Decremento C.I.R:</b> INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale	NO

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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]

<b>P.R.G. vigente</b>	Viabilità prevista	St: 617 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	Verde previst	Sup: 617 mq	Servizi.: + 617 mq
<b>Differenza:</b>			

### 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 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

### 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

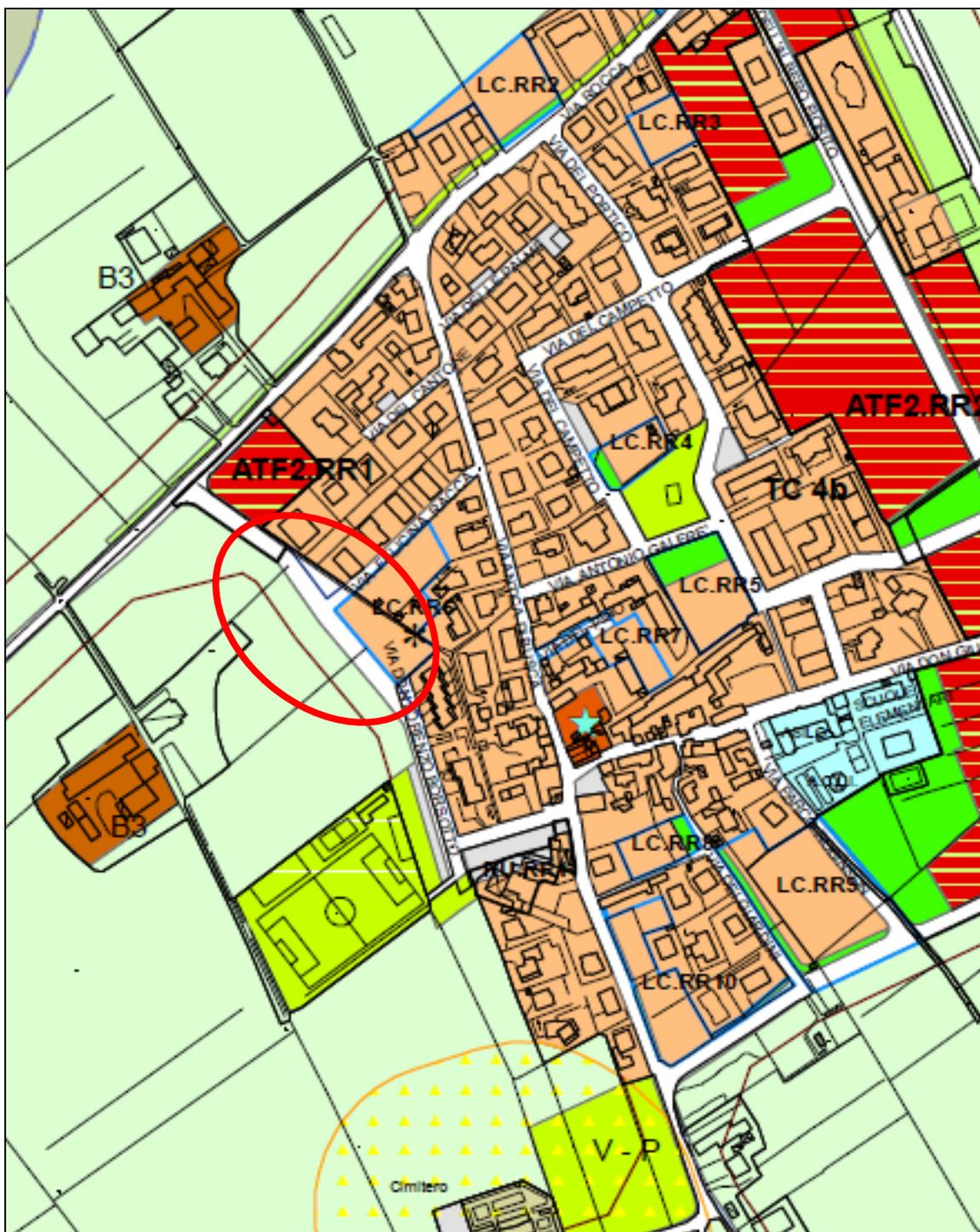
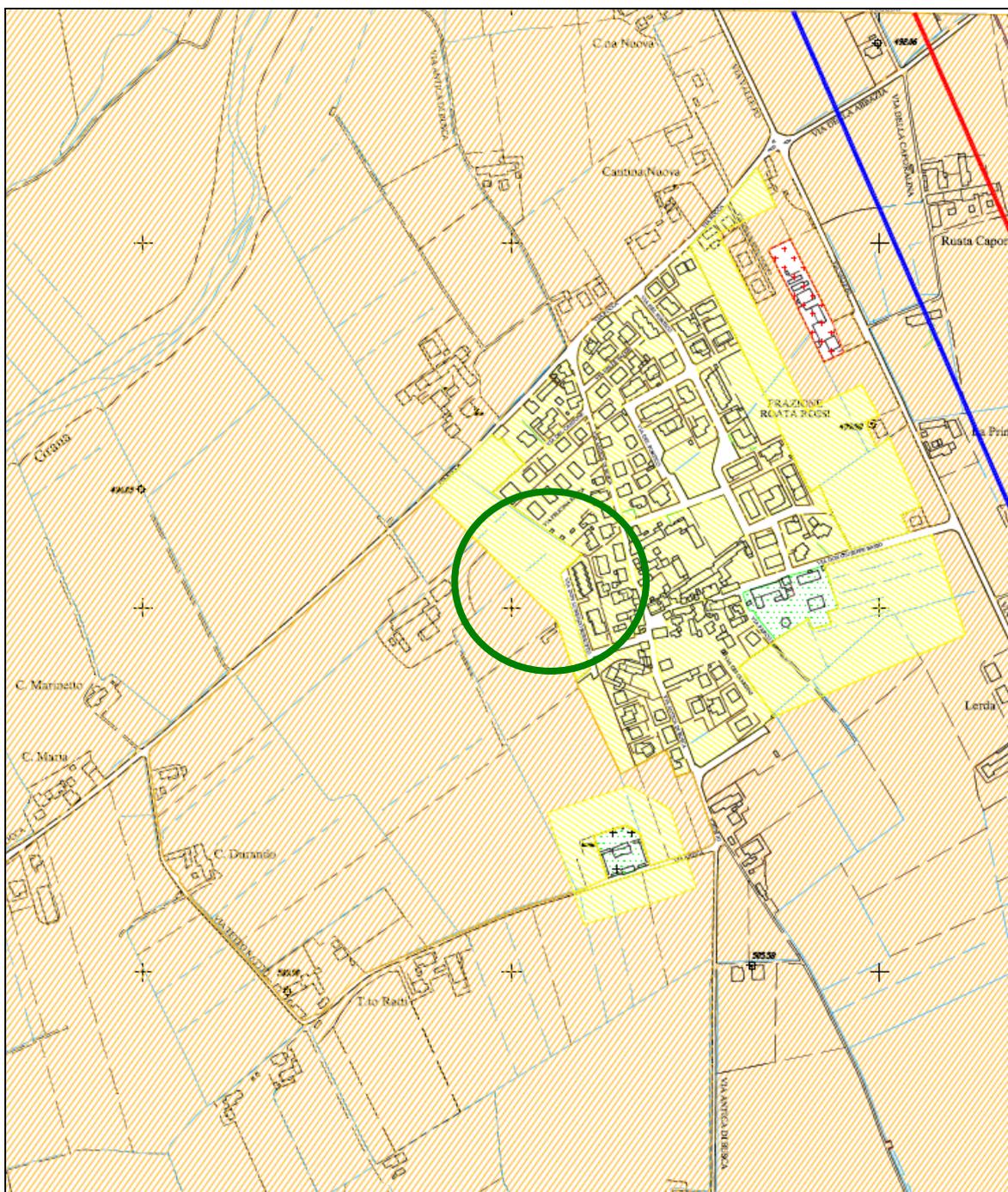


Tavola P4.6

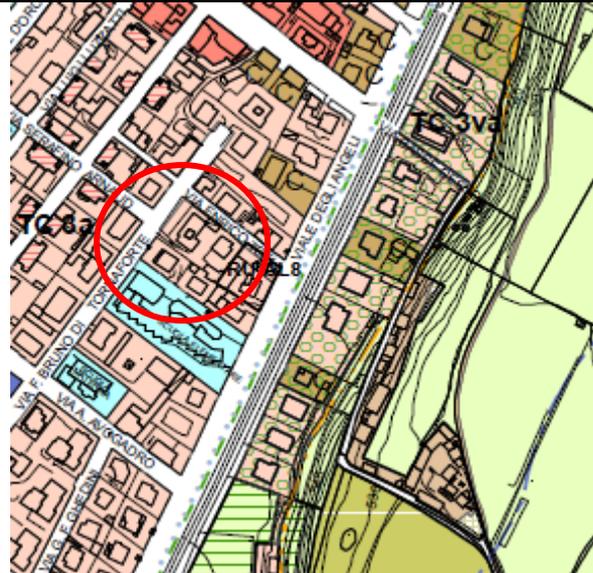


## ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**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**

	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> Via Toti/Via Tornaforte
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC3a
	<b>Estremi catastali:</b> Fg. 91
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti urbani con unità insediative isolate – TC3a"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Verde privato pertinenziale - VPP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> <b>INVARIATA</b> <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>	

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

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

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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TC3a	St: 264 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	VPP	St: 264 mq	
<b>Differenza:</b>		St: - 264	<b>S.U.L.: INVARIATA</b>

### **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.

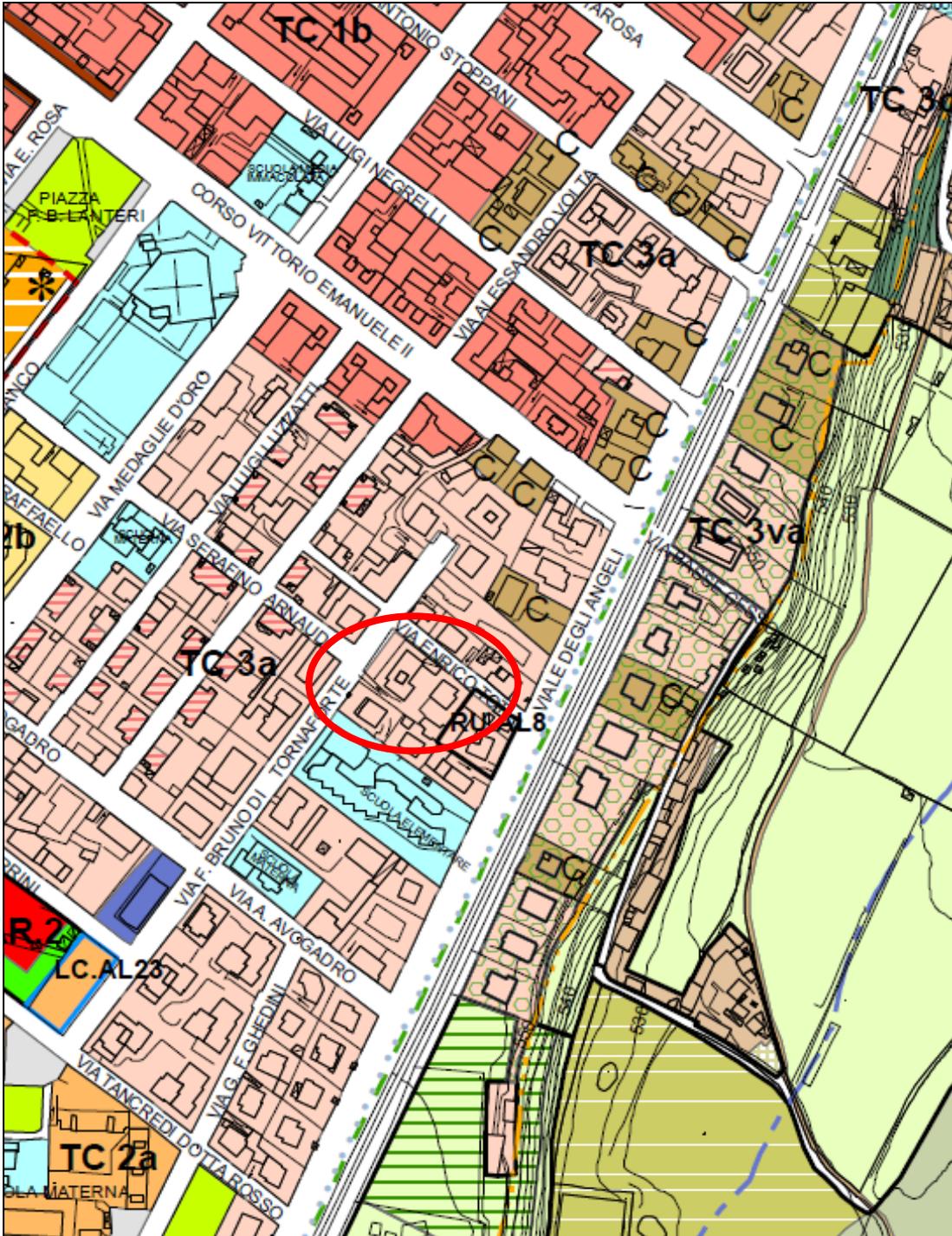
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

### 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	

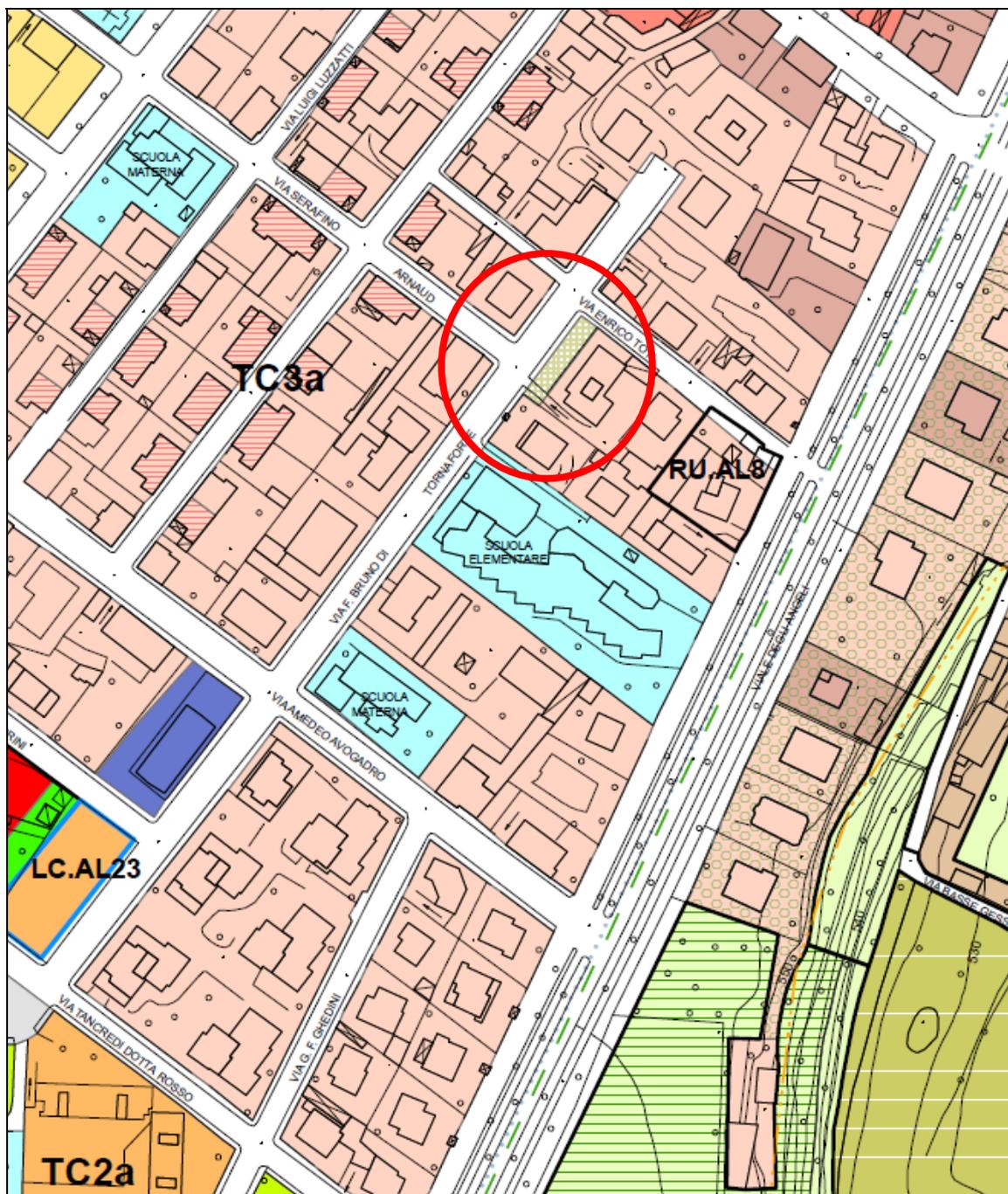
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



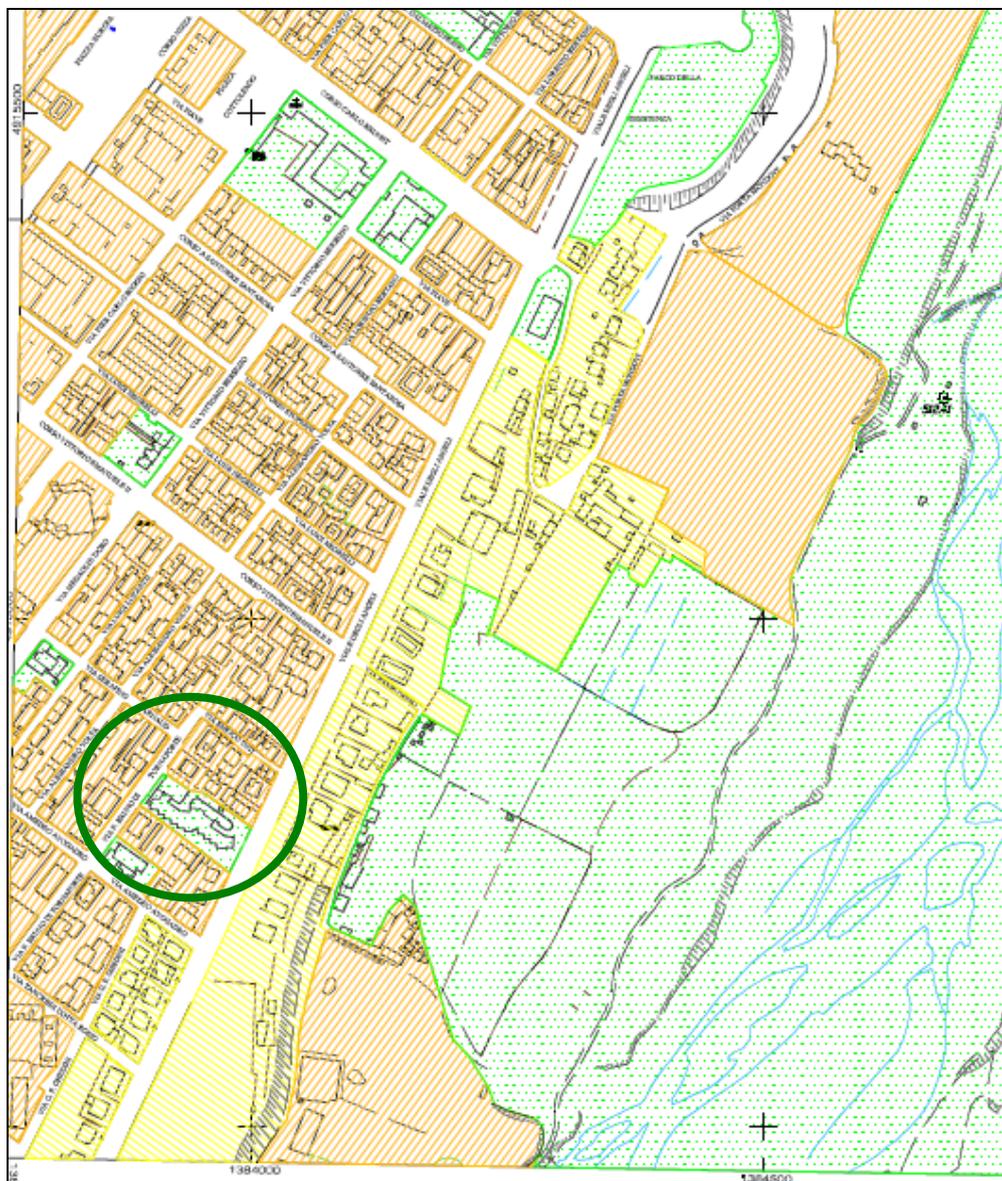
**Tavola P4.14**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.30**

# ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



<b>MODIFICA: N° 20 (Rif. Richiesta N° 36)</b>	
<b>2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata</b>	
	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via Barolo
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC4b
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.105 m.li 101
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Verde privato pertinenziale – VPP"	
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> INVARIATA vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	NO

<b>Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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 “Verde privato pertinenziale – VPP”.

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

<b>P.R.G. vigente</b>	TC4b	Sf: mq 1027	
<b>P.R.G. in variante</b>	TC4b	Sf: mq 1190	
<b>Differenza:</b>		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							

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

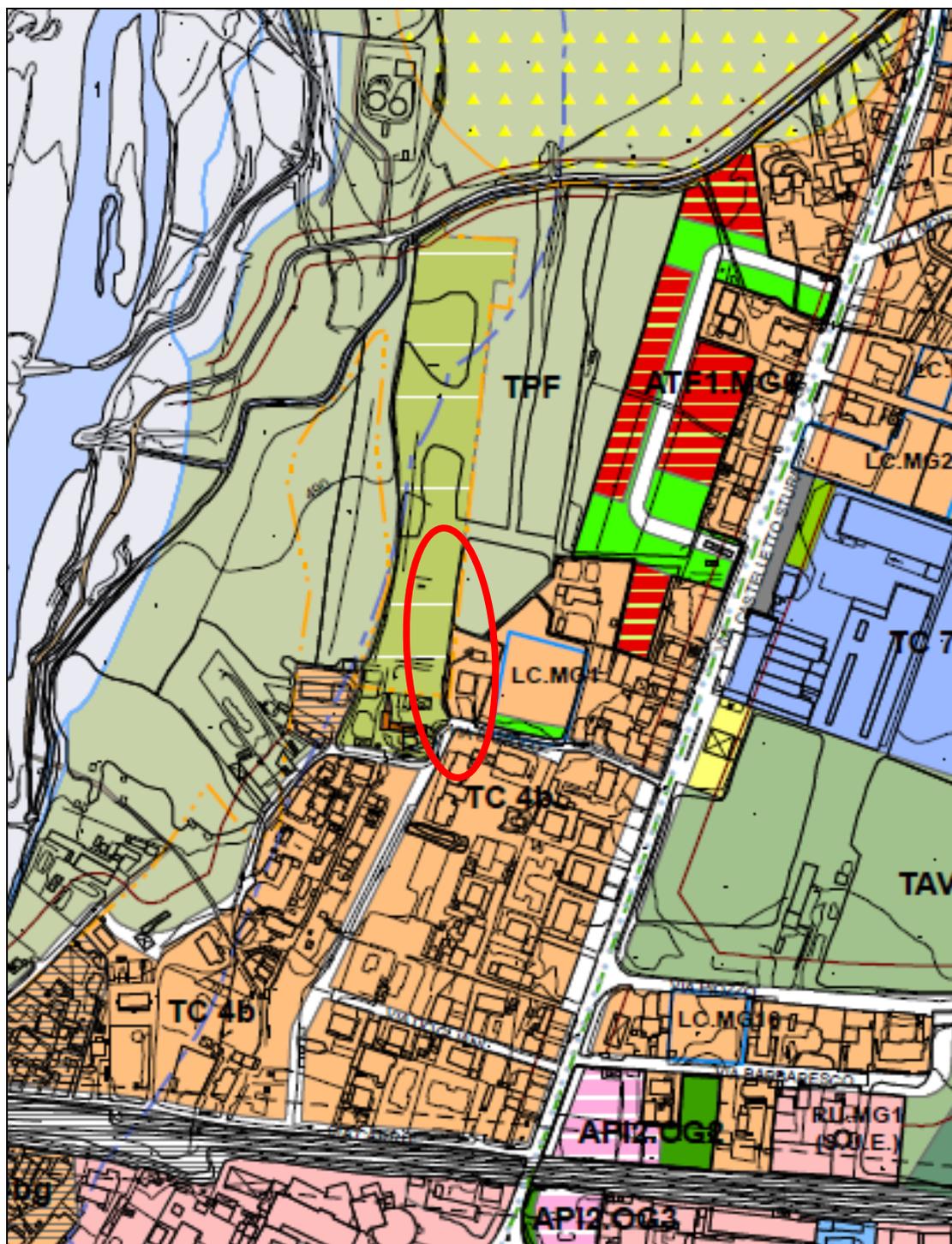


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

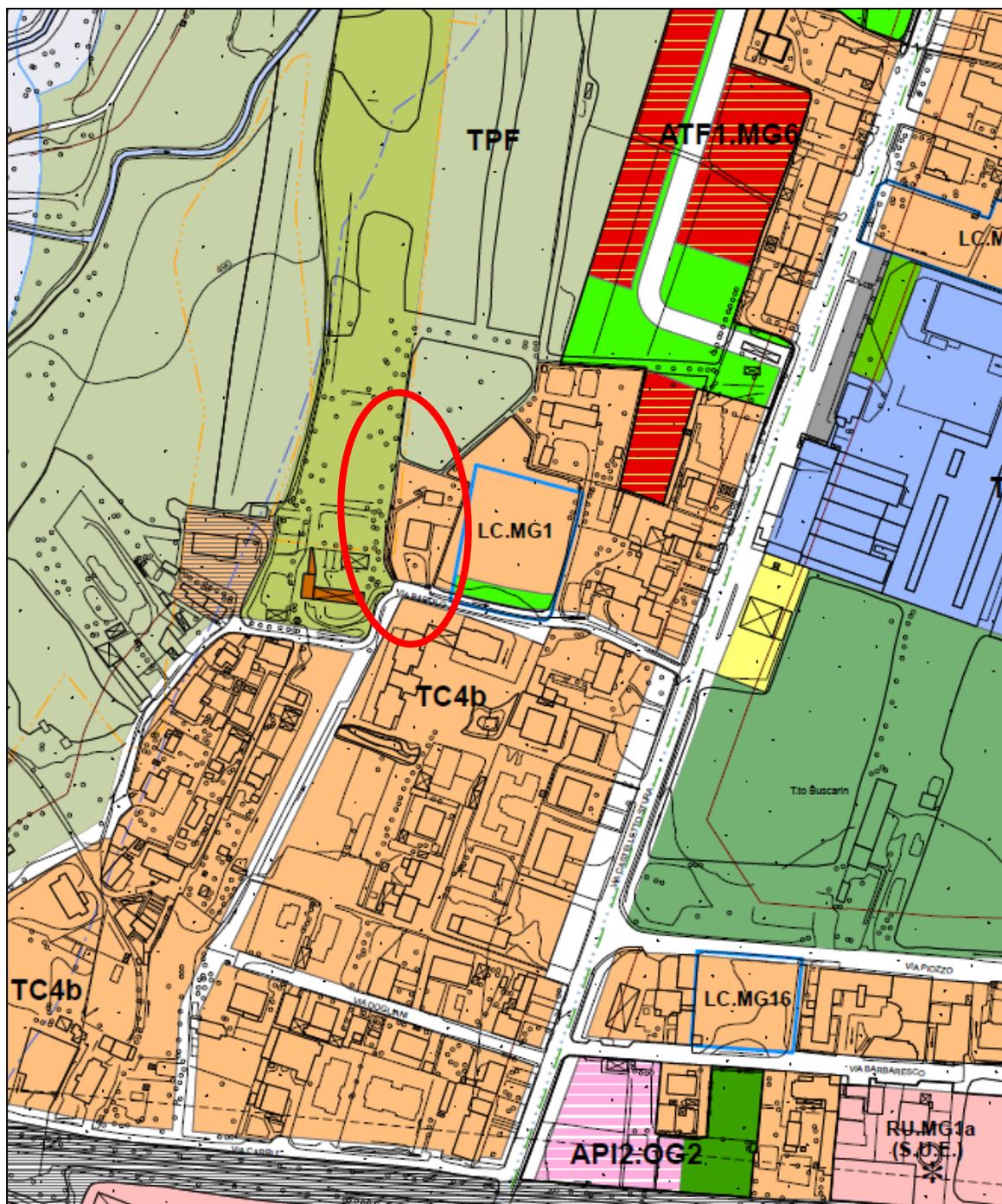
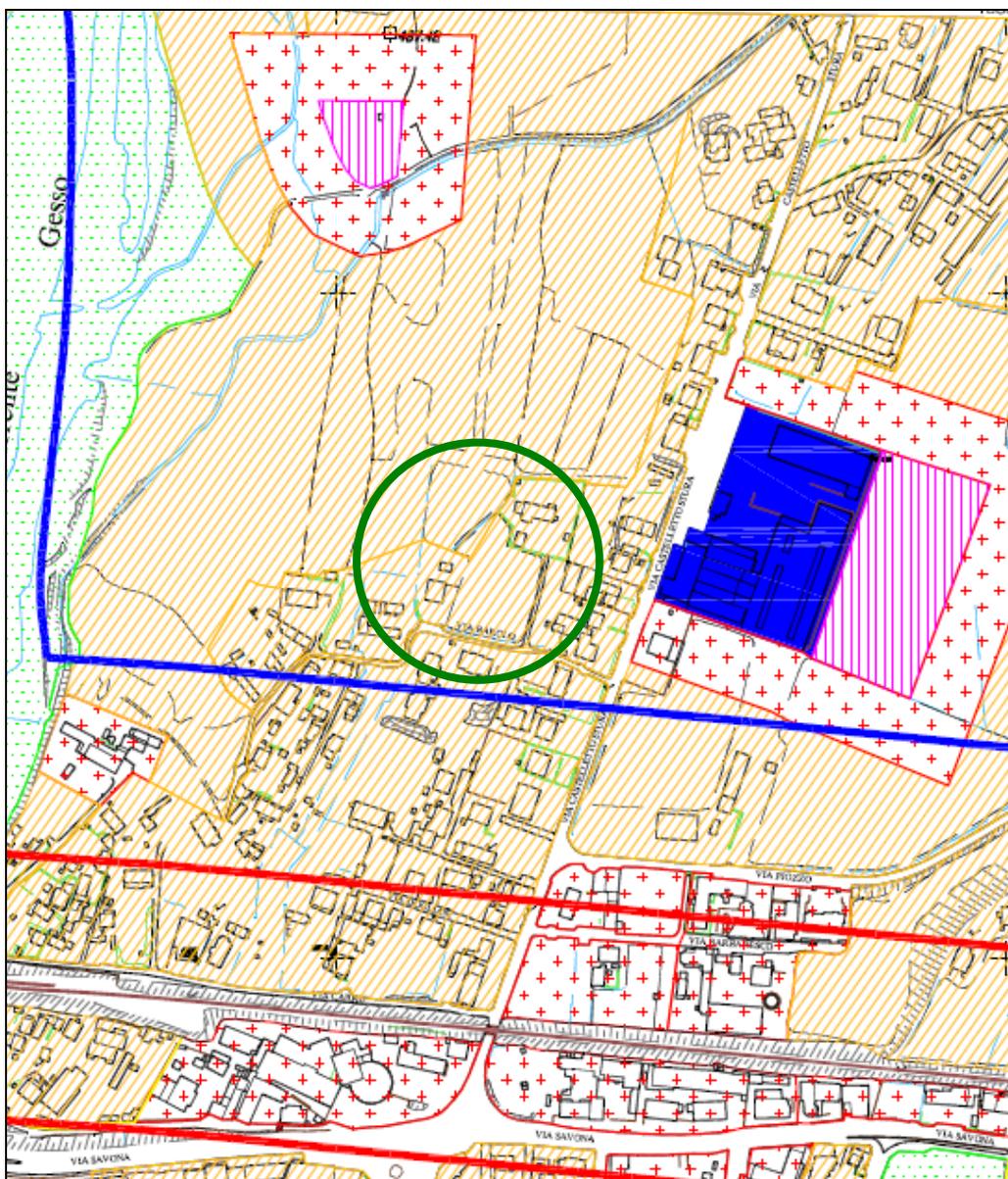
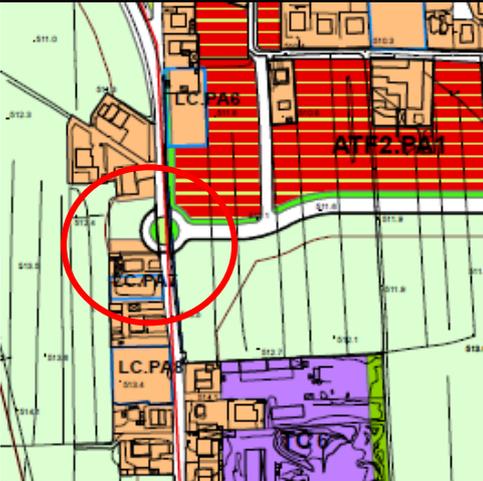


Tavola P5.21

# ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



<b>MODIFICA: N° 21 (Rif. richiesta N° 21)</b>	
<b>2a_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata</b>	
	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Via del Passatore
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC4b/TAP
	<b>Estremi catastali:</b> Fg. 52 m.le 279
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e "Territorio agricolo periurbano – TAP".
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e "Territorio agricolo periurbano – TAP".	
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> INVARIATA vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

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

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

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 prevista la sola redistribuzione dell'area esistente.

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

<b>P.R.G. vigente</b>	TC4b TAP	St: 1080 mq St: 1242 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	TC4b TAP	St: 1080 mq St: 1242 mq	
<b>Differenza:</b>		St: <b>INVARIATA</b>	S.U.L.: <b>INVARIATA</b>

**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							

**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

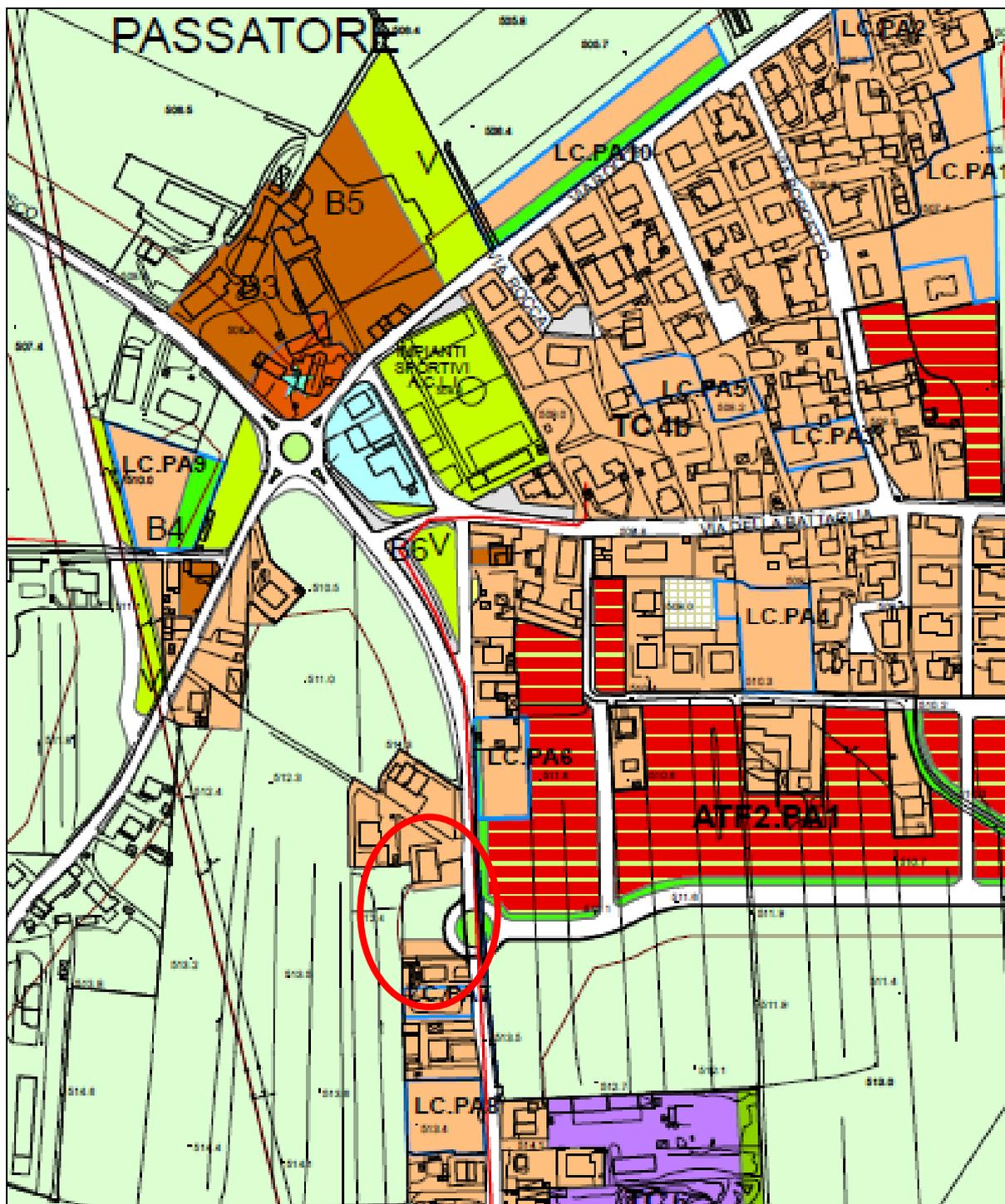
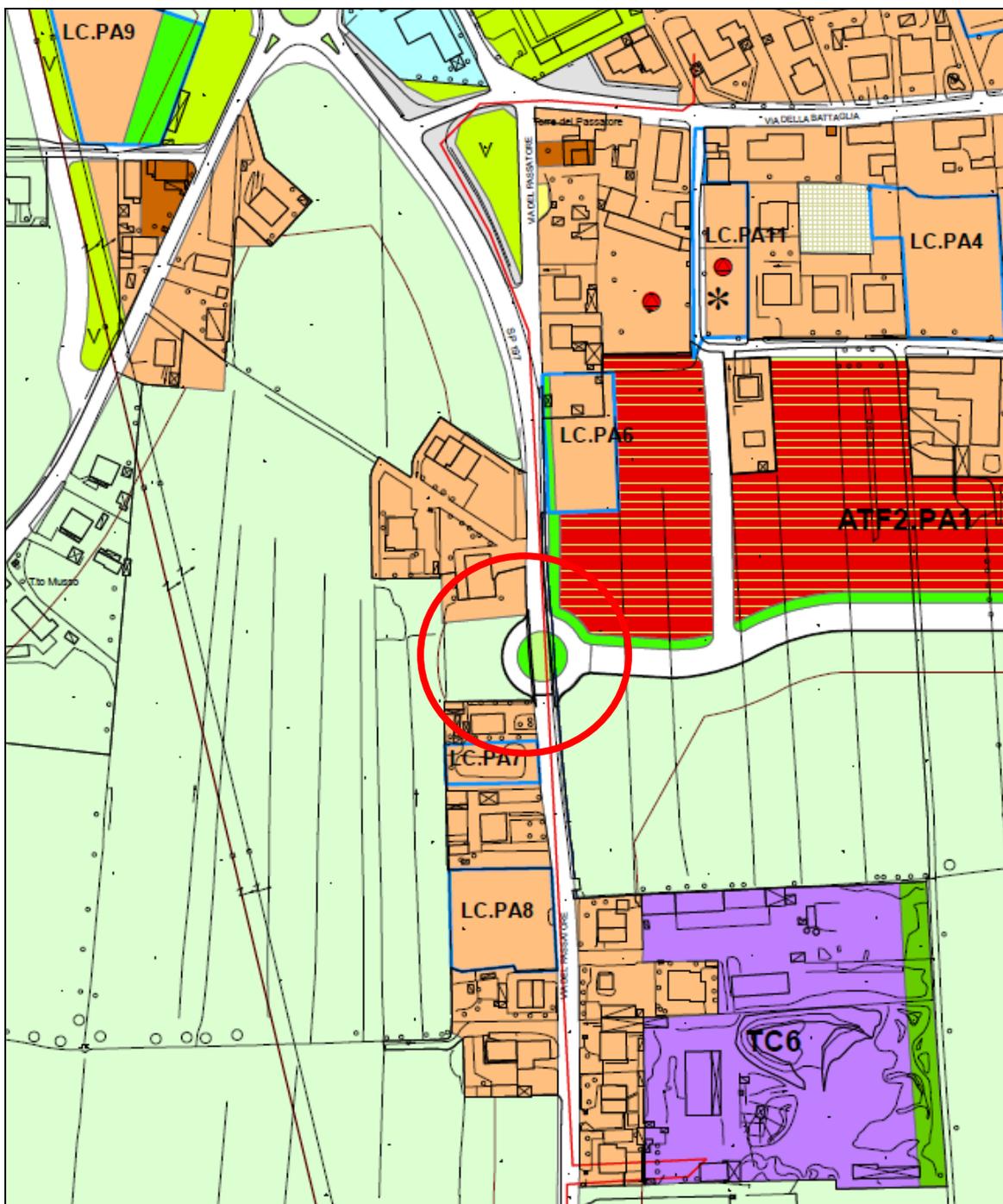


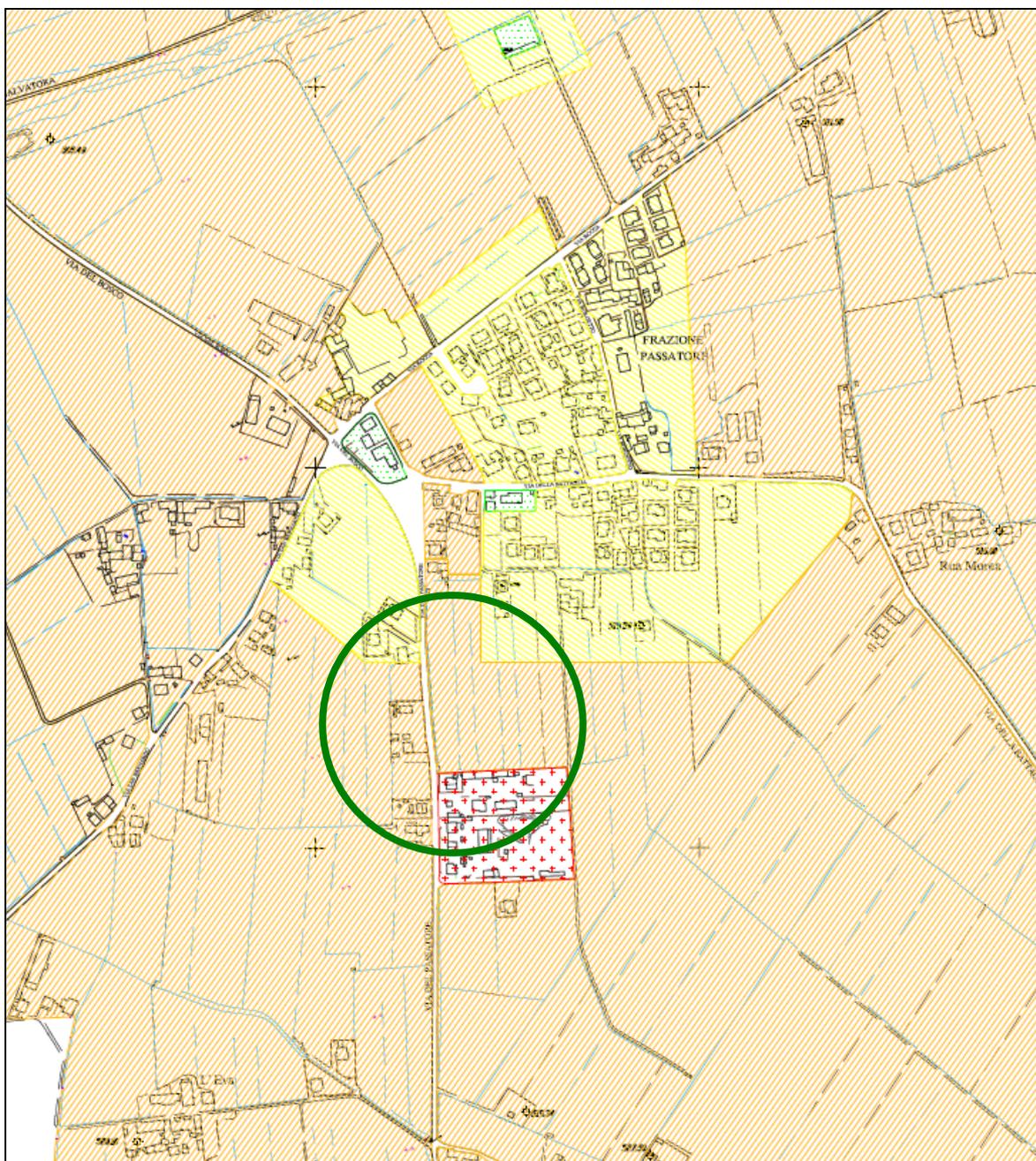
Tavola P4.6

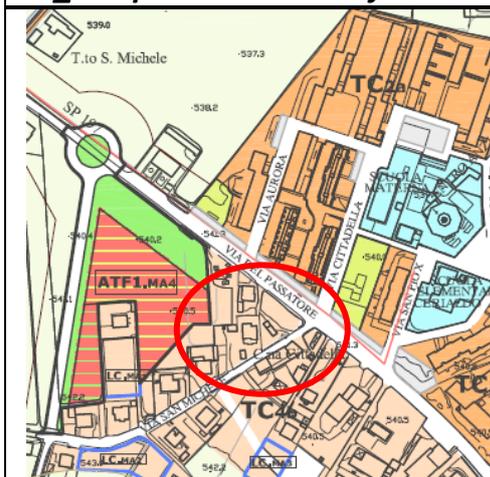
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.5**

## ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**MODIFICA: N° 22 (Rif. Richiesta N° 31)****2a\_ recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata**

<b>Territorio:</b> Oltrestura
<b>Zona:</b> Via Passatore
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC4b – Sedime stradale
<b>Estremi catastali:</b> Fg.68 m.li 246
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e sedime stradale
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e sedime stradale
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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 *Sedime 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 ripermire 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TC4b	Sf: mq 1027	
<b>P.R.G. in variante</b>	TC4b	Sf: mq 1190	
<b>Differenza:</b>		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.

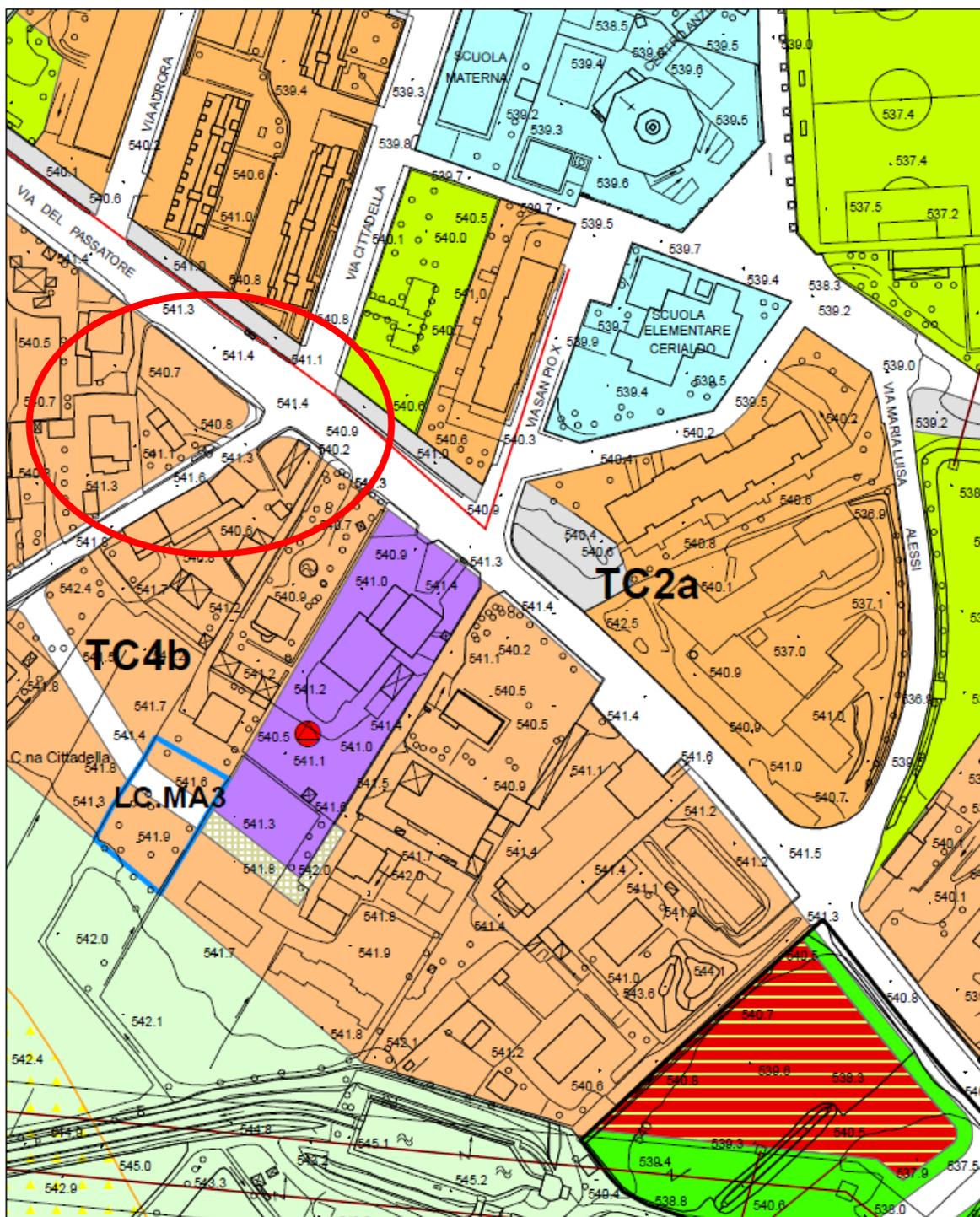
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

**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	

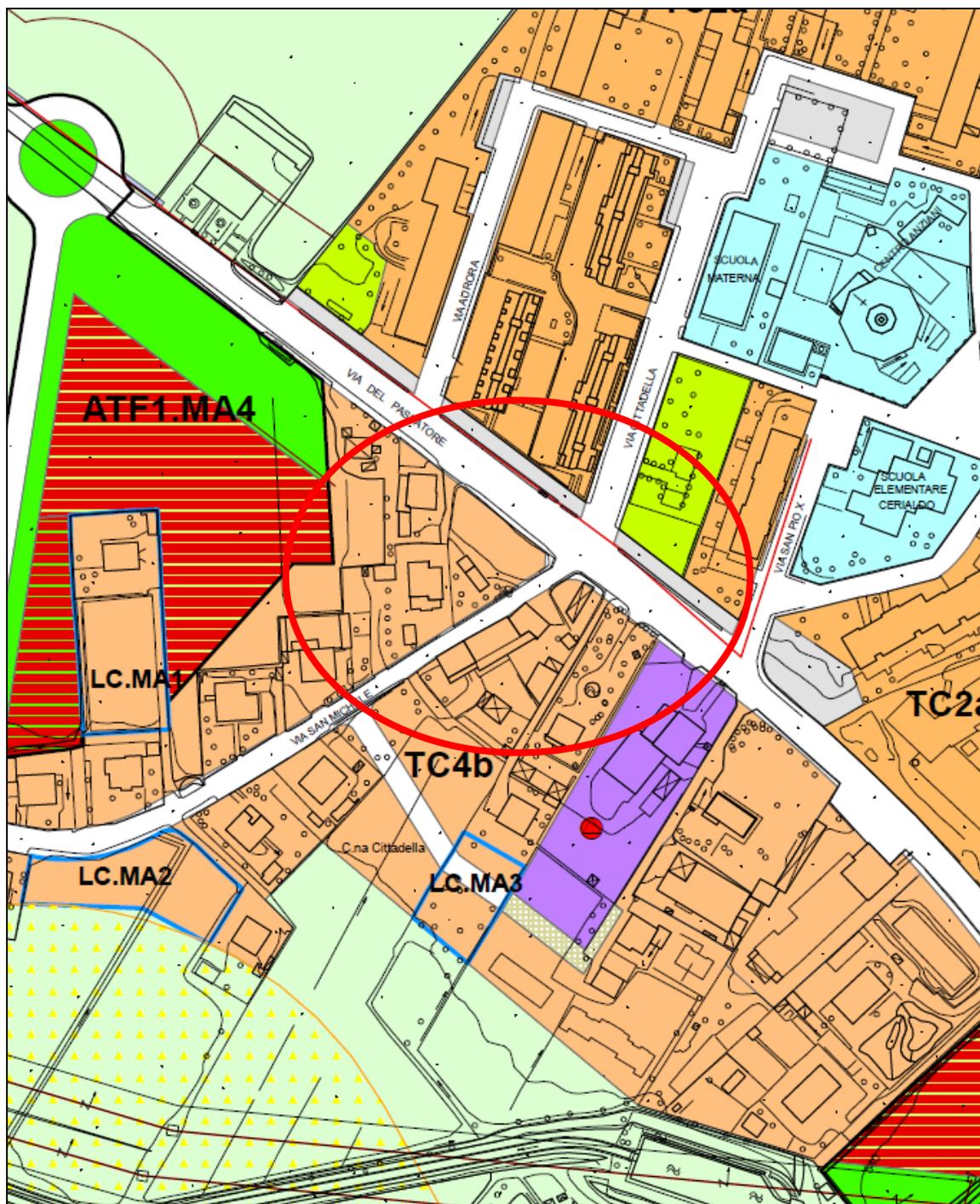
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



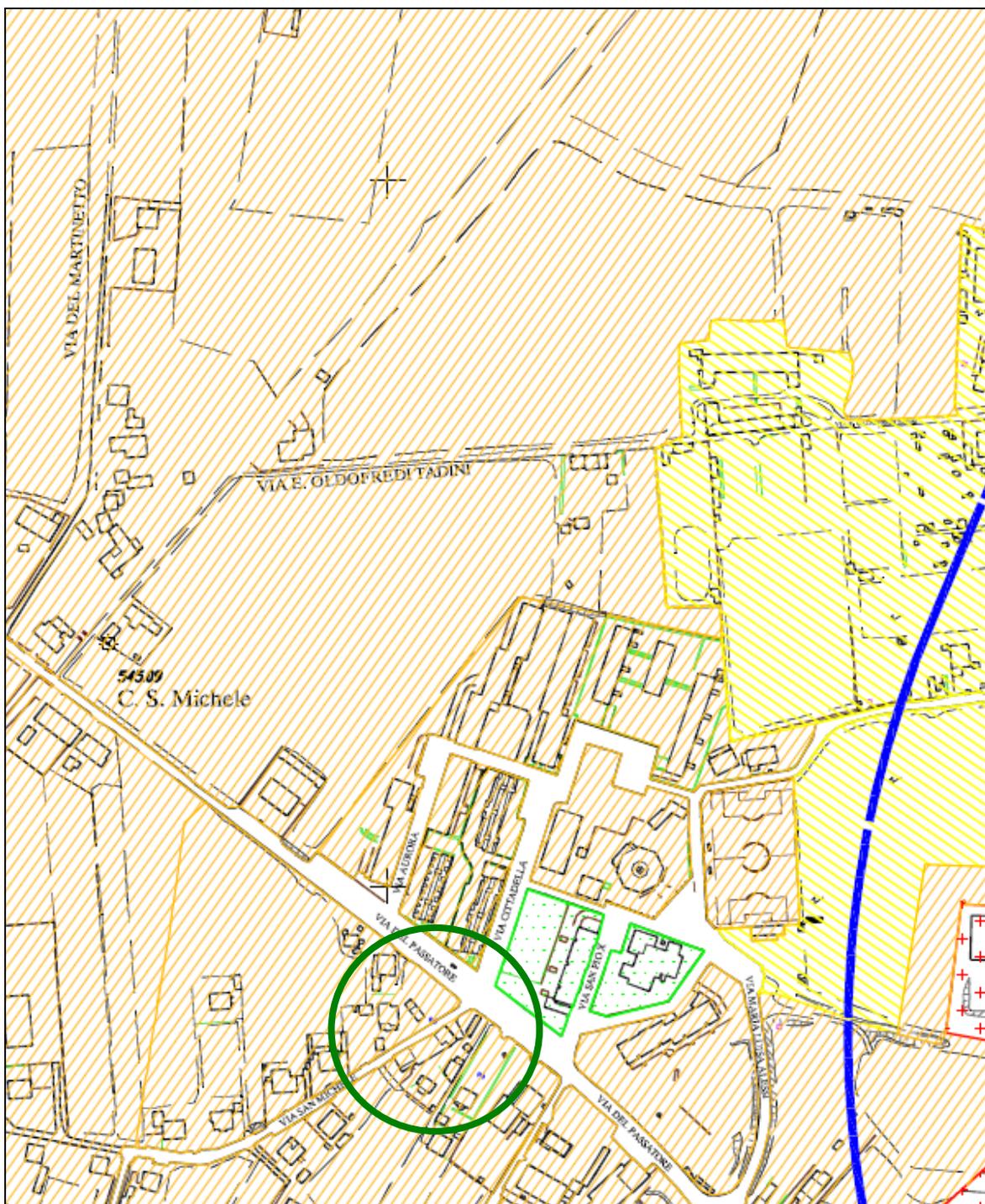
**Tavola P4.14**

**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**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Fraz. Passatore Via Rocca
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC4b/viabilità
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.50 m.li 573-574
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e viabilità
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b" e viabilità	
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TC4b viabilità	Sf: mq 75 mq 75	
-----------------------	-------------------	--------------------	--

<b>P.R.G. in variante</b>	TC4b viabilità	Sf: mq 75 Mq 75	
---------------------------	-------------------	--------------------	--

<b>Differenza:</b>		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							

**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

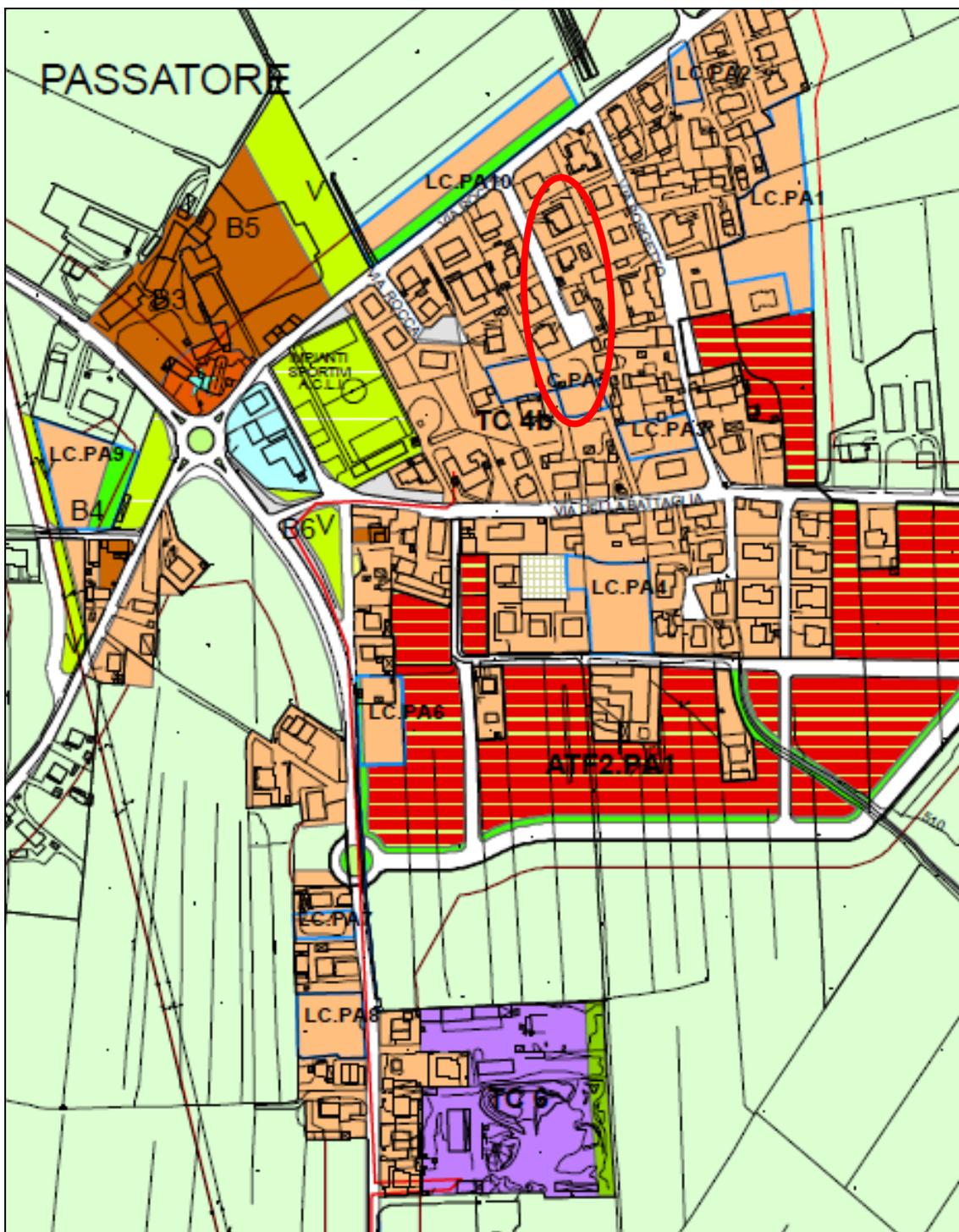
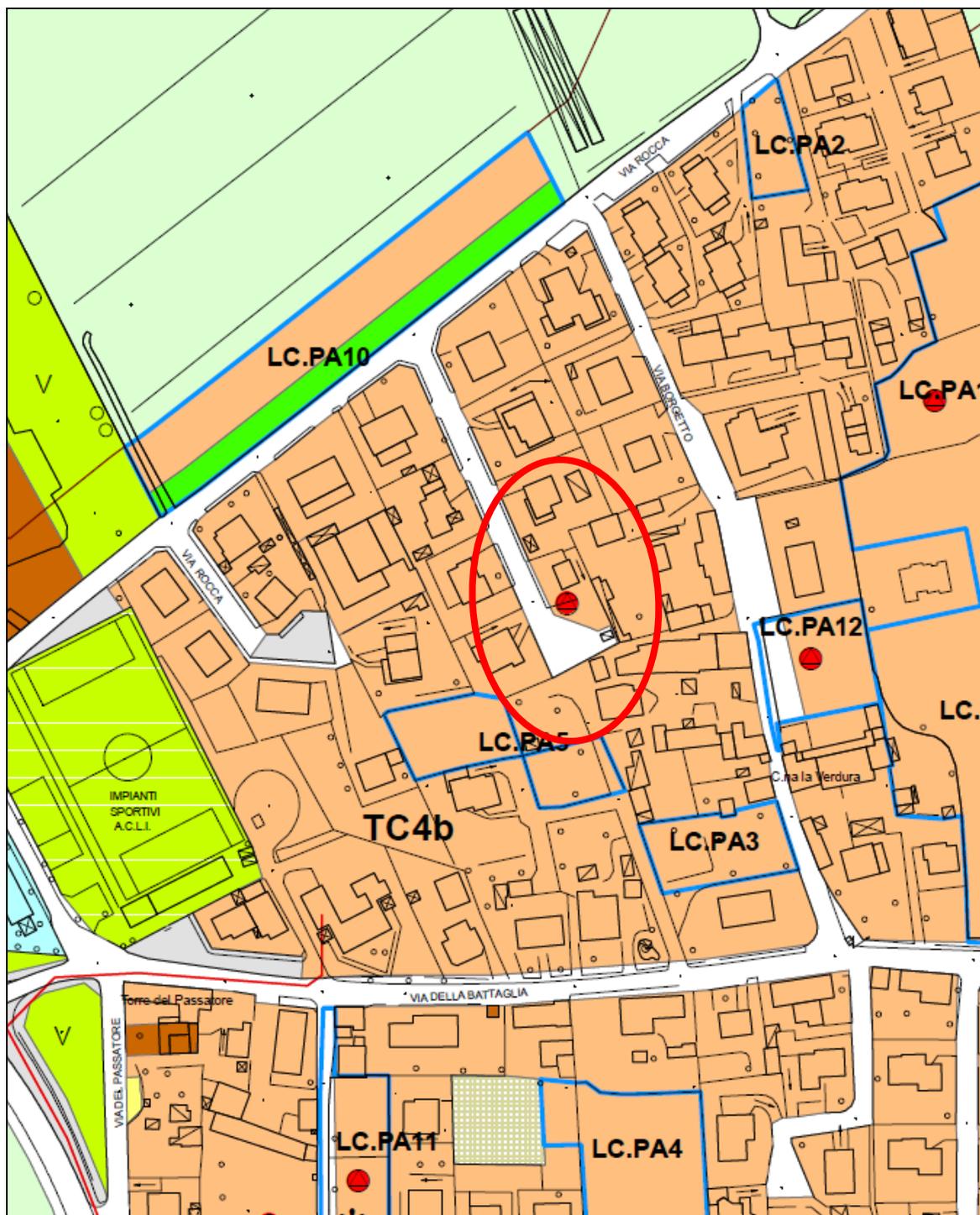


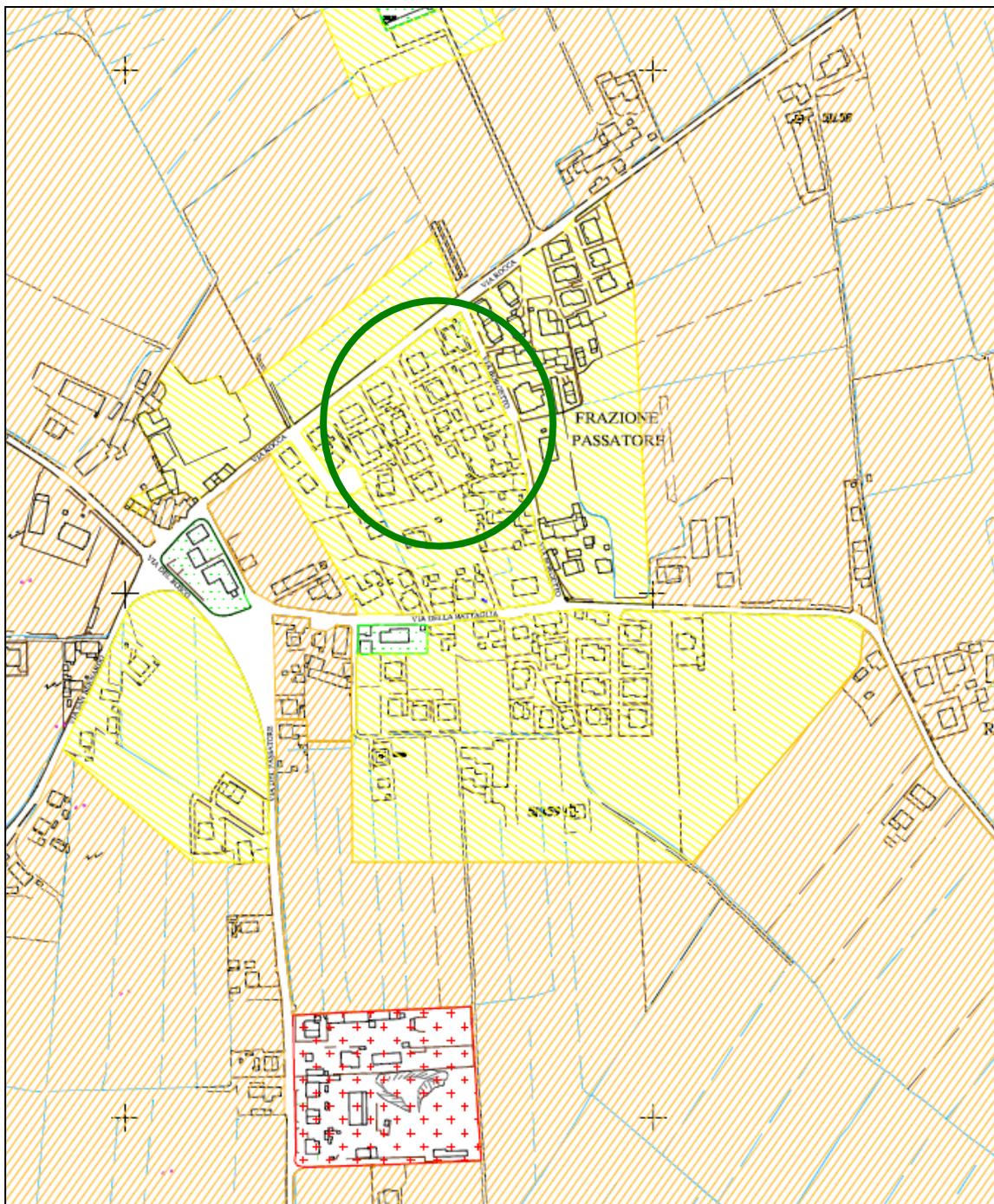
Tavola P4.6

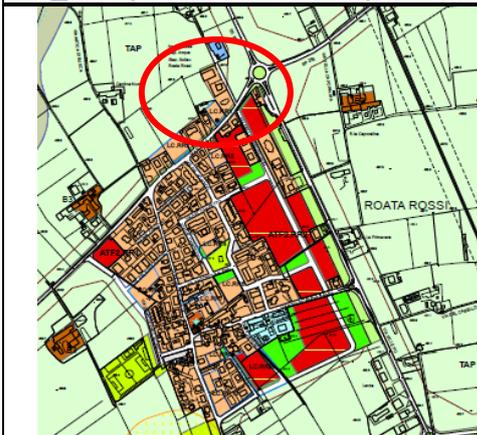
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.5**

# ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**MODIFICA: N° 24 (Rif. Richiesta N° 71)****2a\_recepimento di modifiche a tessuti residenziali della Città Consolidata**

<b>Territorio:</b> Oltrestura
<b>Zona:</b> Fraz. Roata Rossi
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TAP
<b>Estremi catastali:</b> Fg.48 m.li 151-181-183-184
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Territorio agricolo periurbano – TAP"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TAP	Sf: mq 3771	
<b>P.R.G. in variante</b>	TC4b	Sf: mq 3771	
<b>Differenza:</b>		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.

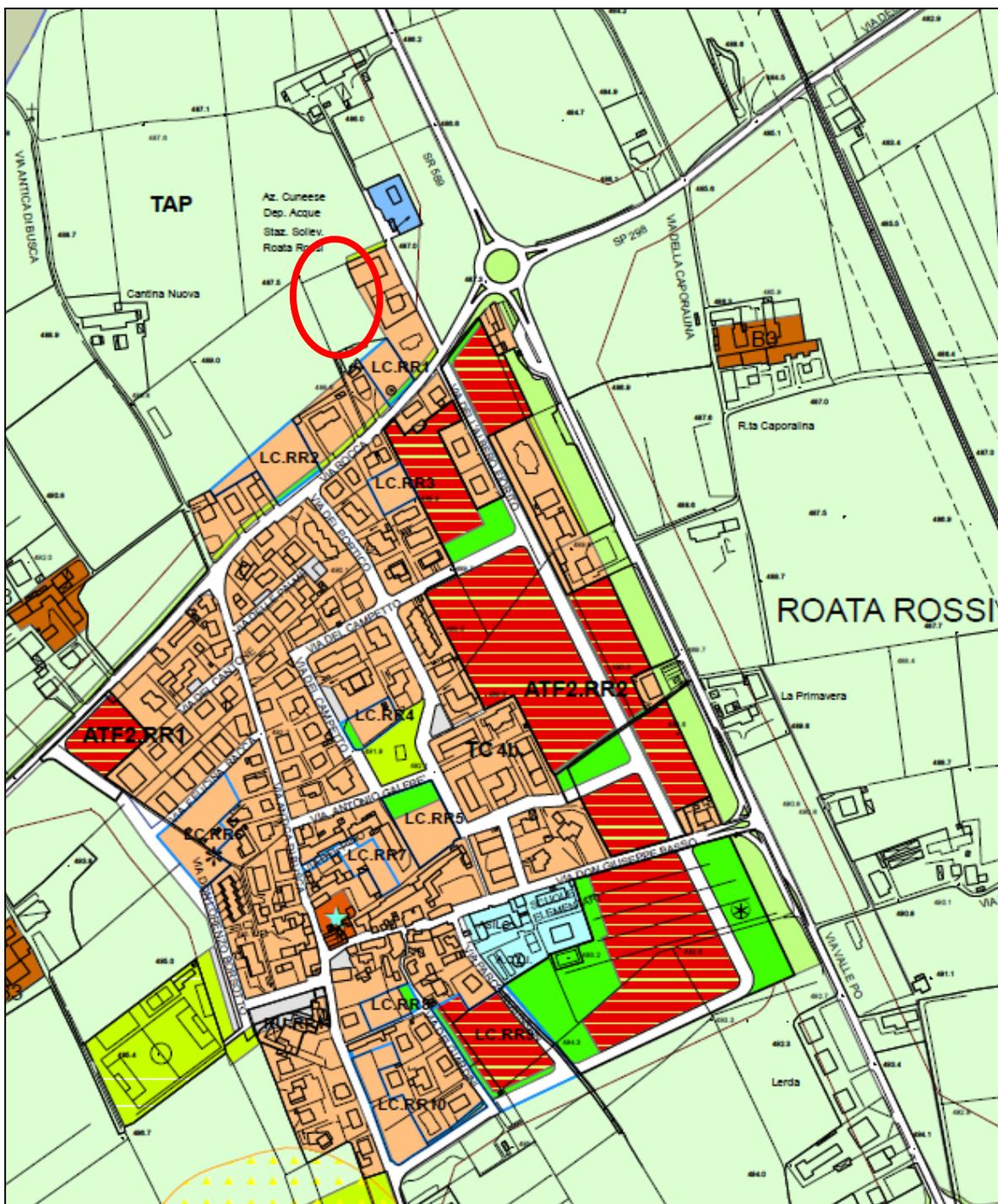
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

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	

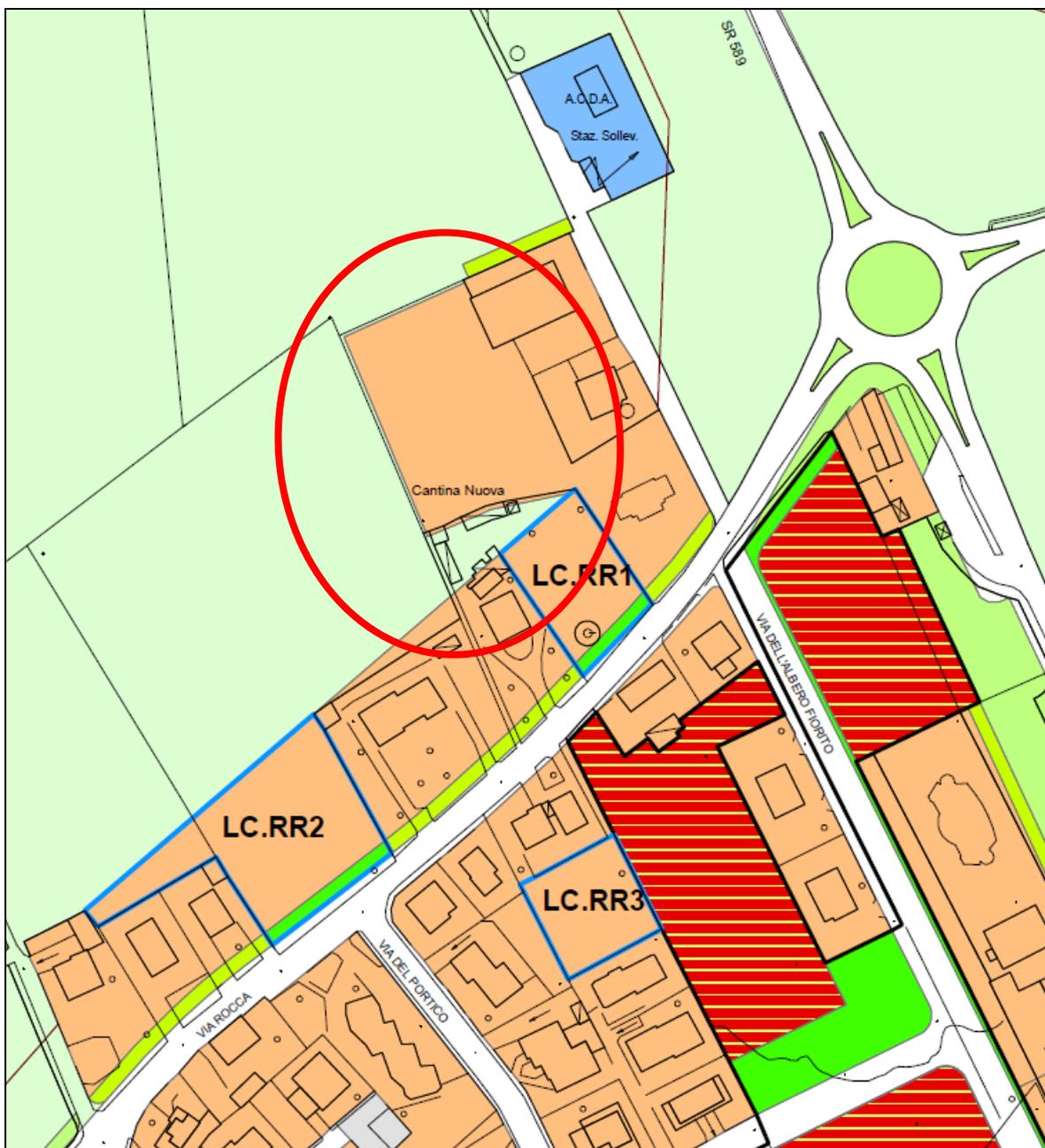
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**Tavola P4.6**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.3**



### **3 Recepimento di modifiche al tessuto storico**

**MODIFICA: N° 25 (Rif. Richiesta n. 53)****3a\_ recepimento di modifiche al tessuto storico**

	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> via Massimo d'Azeglio/via Luigi Gallo
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> Altre attrezzature di interesse generale
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.90 m.le 160
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Altre attrezzature di interesse generale – Attrezzature tecnologiche"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambito di valorizzazione della Città Storica – VCS.11"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.: INCREMENTO</b> 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)	<b>NO</b>
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	<b>NO</b>
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	<b>NO</b>

**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	<b>NO</b>
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	<b>NO</b>
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	<b>SI</b>

**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	<b>NO</b>
--	-----------

**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale	<b>III</b>
Classe di pericolosità geomorfologica	<b>I</b>
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali   PAI	<b>NO</b>
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	<b>NO</b>
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	<b>NO</b>

**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]

<b>P.R.G. vigente</b>	Altre attrezzature di interesse generale	Sf: mq 1612	
<b>P.R.G. in variante</b>	VCS11	Sf: mq 1612	S.U.L.: 3.470 mq
<b>Differenza:</b>		Sf: mq <b>invariata</b>	S.U.L. : <b>+ 3.470 mq</b>

### 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

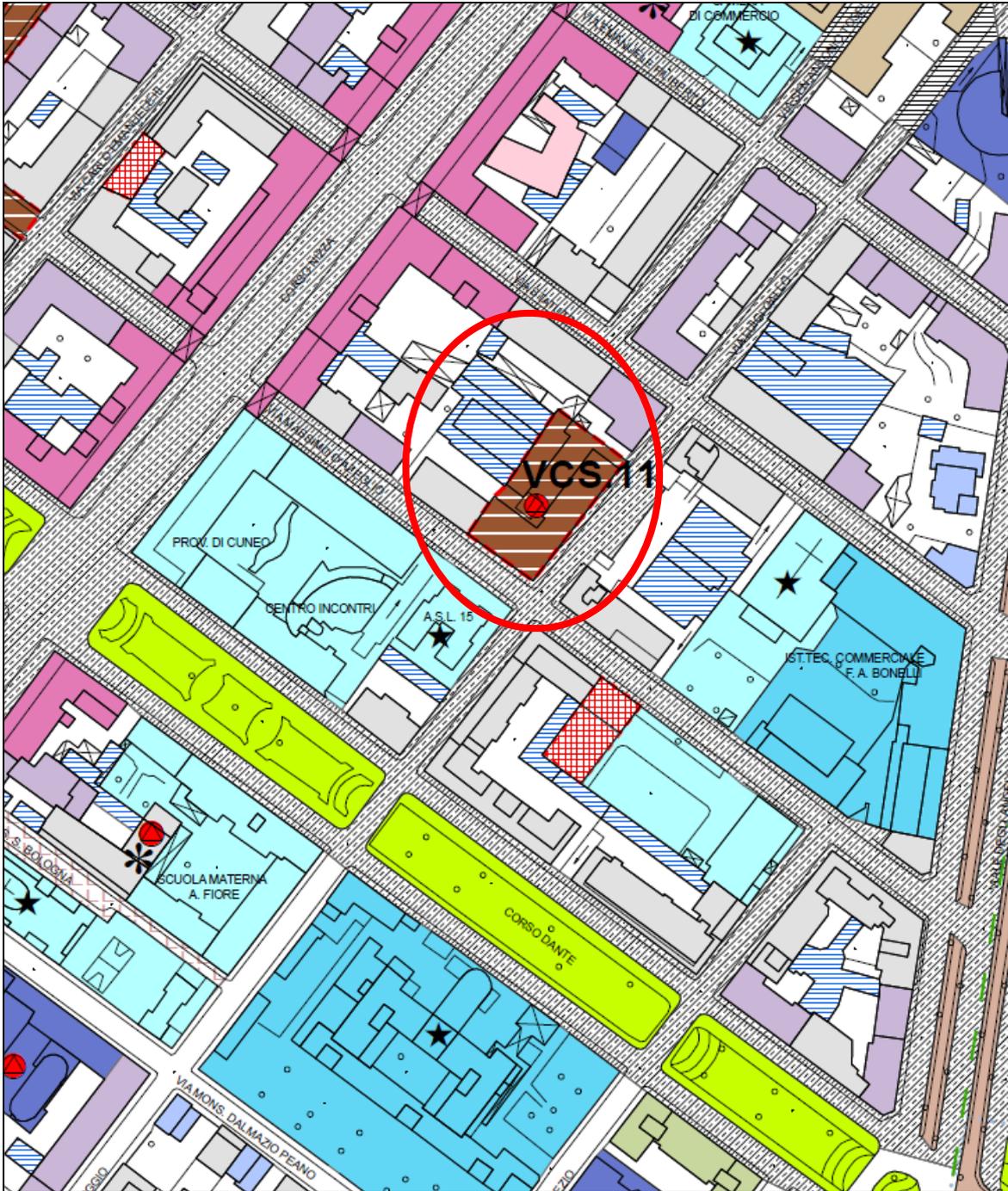
### COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	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. MODIFICATO**



**Tavola P5.24**



## **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**

	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> via Bodina
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> Verde, servizi e attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R.56/77)
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.77 m.le 51-396-398-397
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Verde, servizi e attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R.56/77) – Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Complessi speciali isolati" e "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani – AT2.1"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> INCREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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

**Regioni 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	Verde servizi e altre attrezzature art.22	Sf: 9.430 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	Complessi spec.isolati AT2.1	Sf: 8.822 mq St: 608 mq   UT: 0,10 mq/mq	S.U.L.: 61 mq
<b>Differenza:</b>		St: mq + <b>608</b>	S.U.L. : + <b>61 mq</b>

### 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

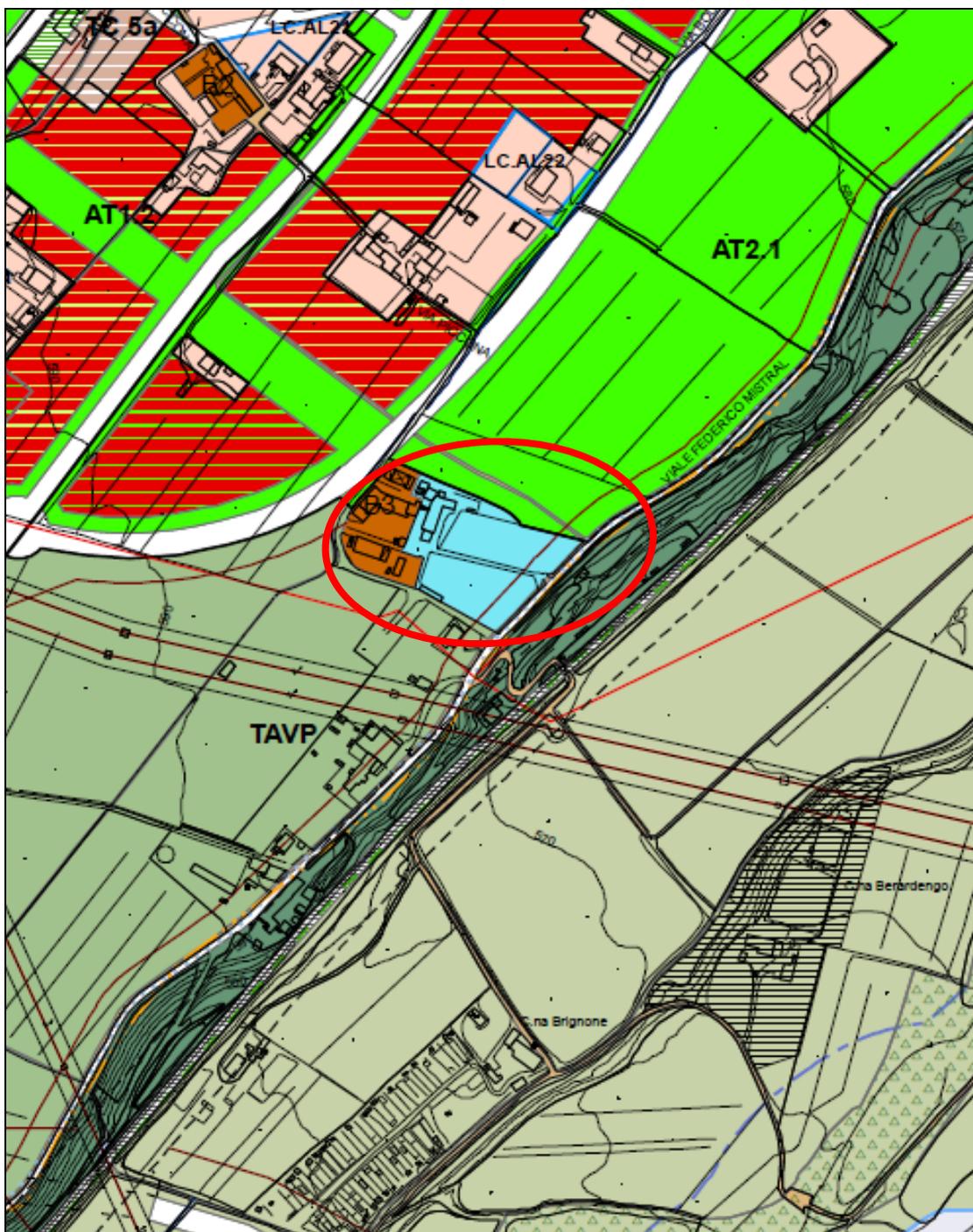


Tavola P4.17

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

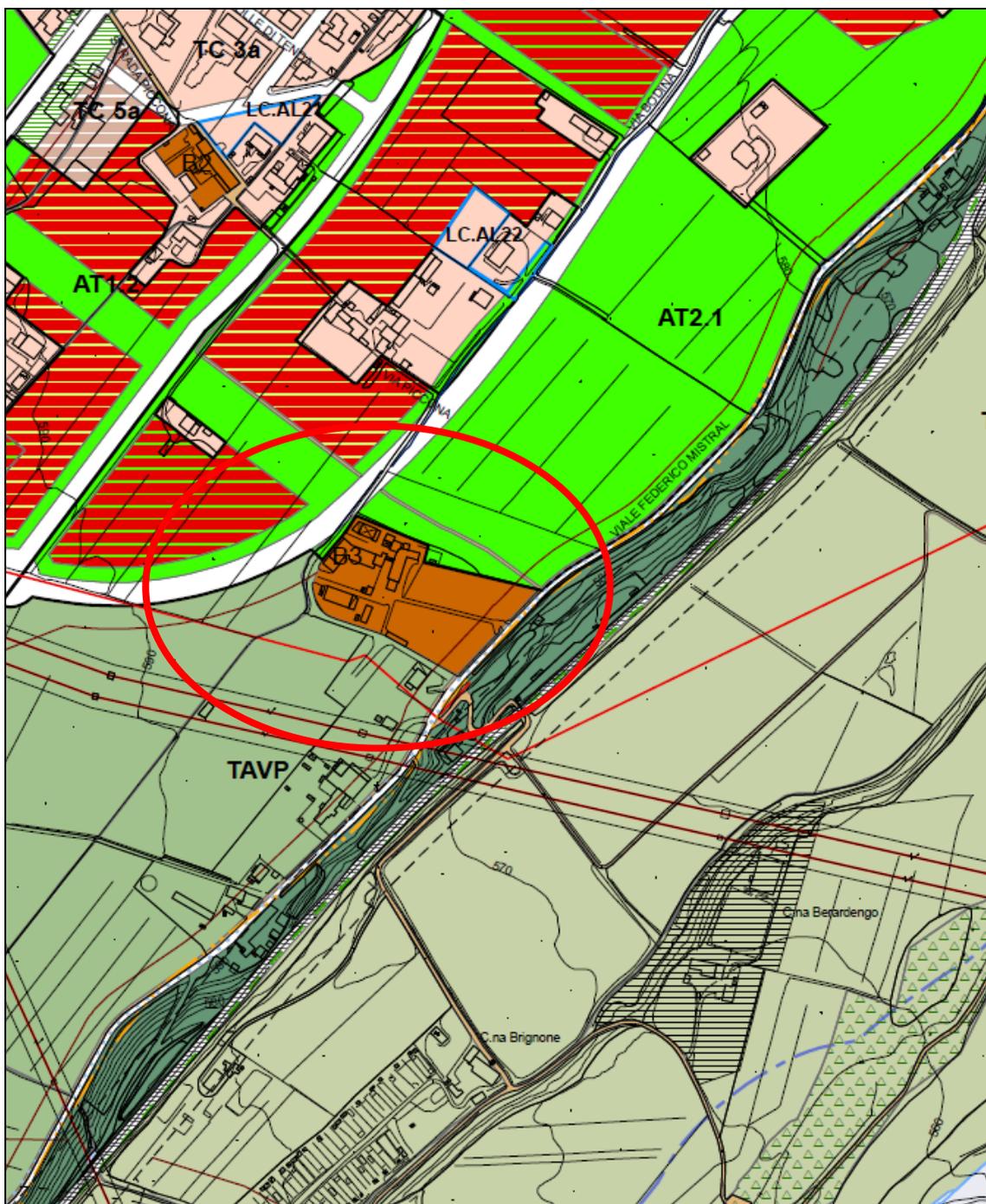
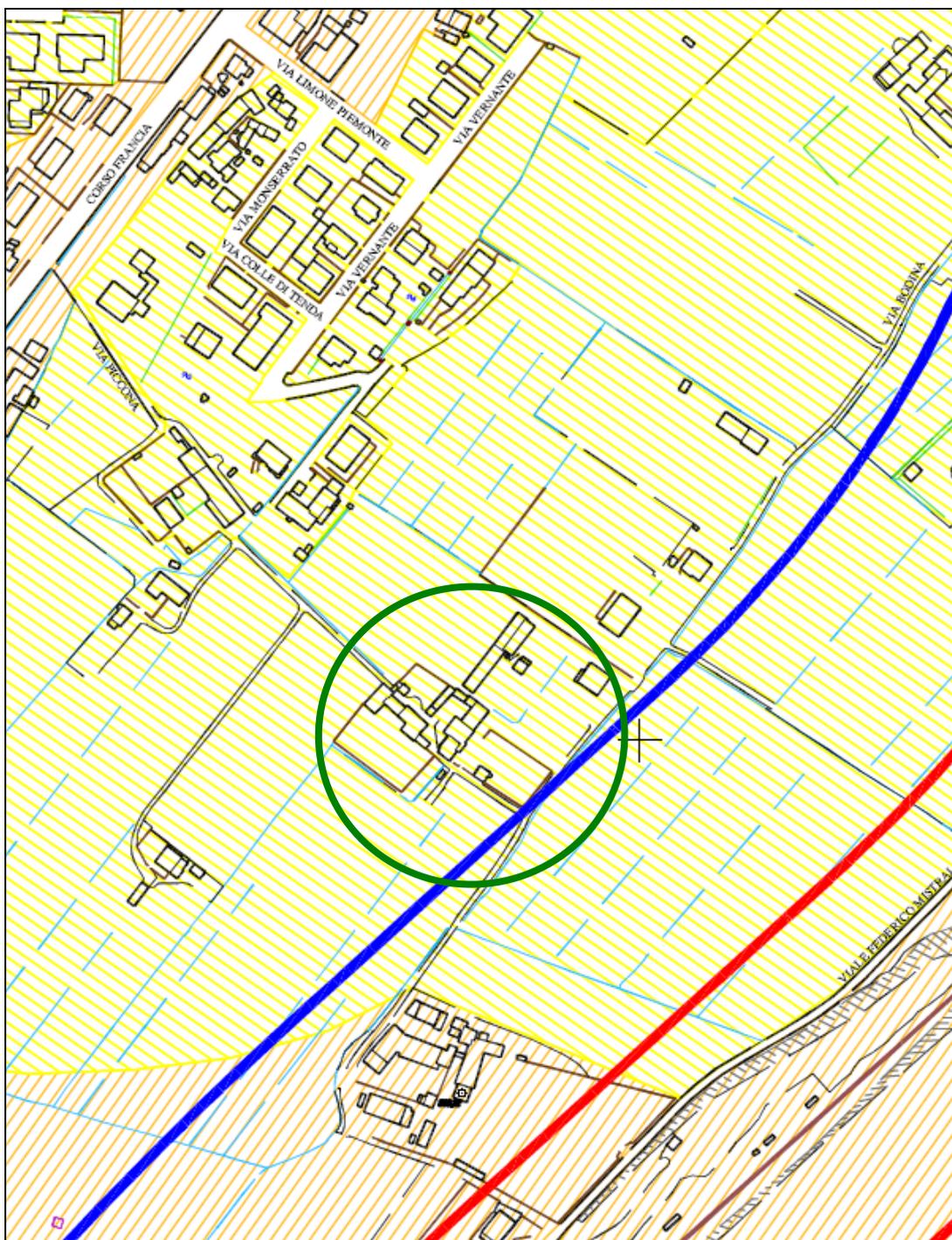
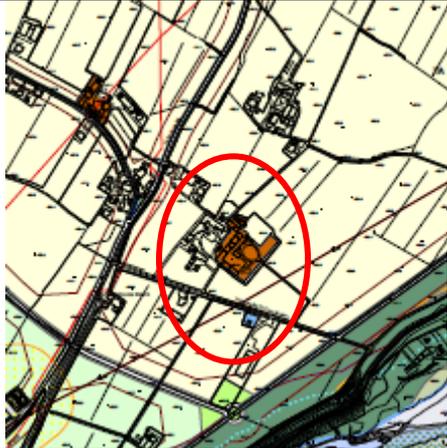


Tavola P4.17

## ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**MODIFICA: N° 27 (Rif. Richiesta n. 52)****3a\_ recepimento di modifiche al tessuto storico**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> via Basse di Chiusano
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> Territorio Agricolo
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.27 m.li 26-29-53-67-68-137-138-140-145-149-152-154-281
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Territorio agricolo - TA"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Complessi speciali isolati"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
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" ricomprendendo i terreni contigui alla cascina stessa.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.8 - scala 1:5.000]

<b>P.R.G. vigente</b>	TA	S: 26.274 mq	
	Complessi spec.isolati	S: 10.593 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	Complessi spec.isolati	S: 33.867 mq	S.U.L.: 0 mq
<b>Differenza:</b>			S.U.L.: <b>0 mq</b>

**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.

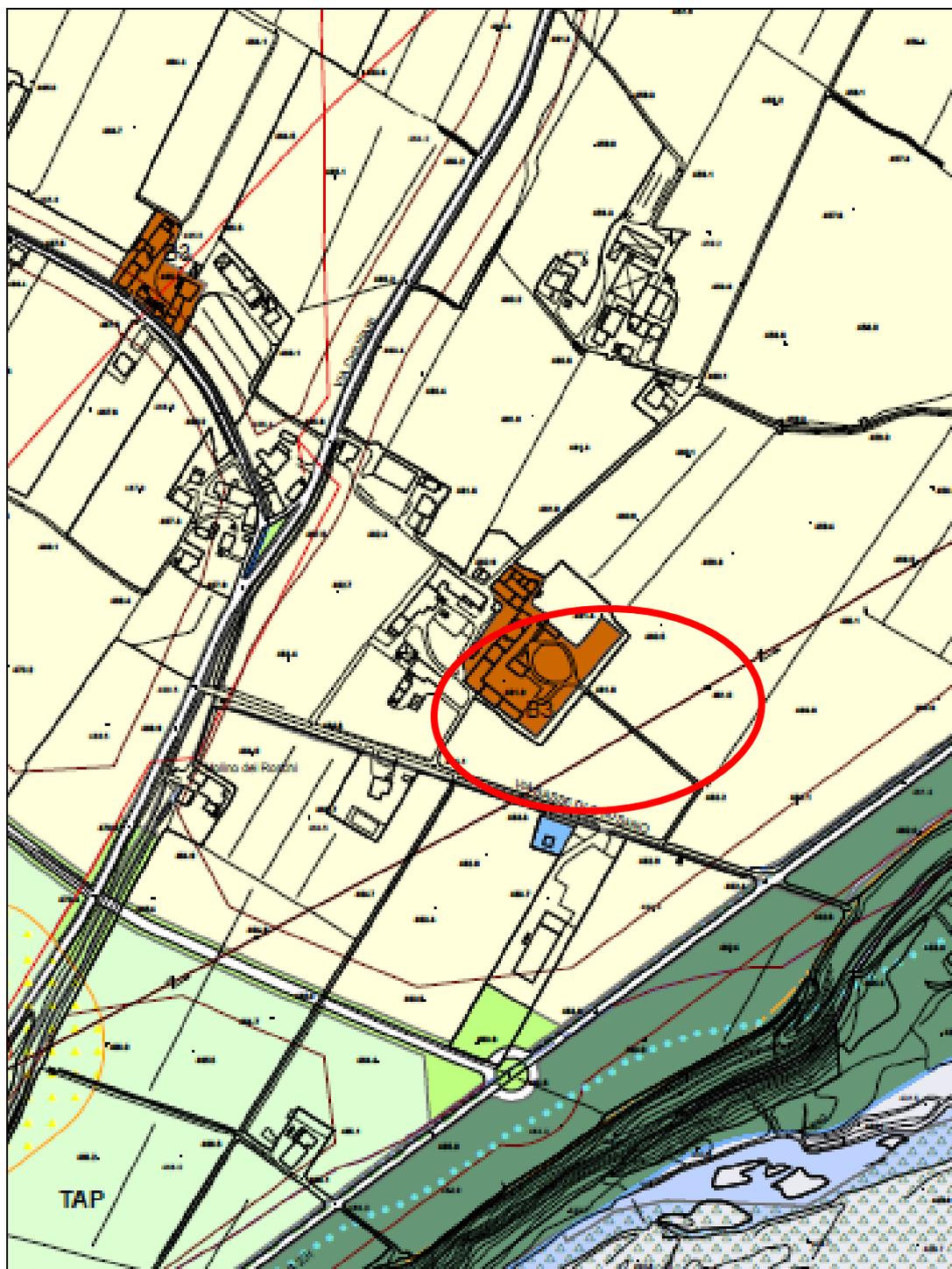
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

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	

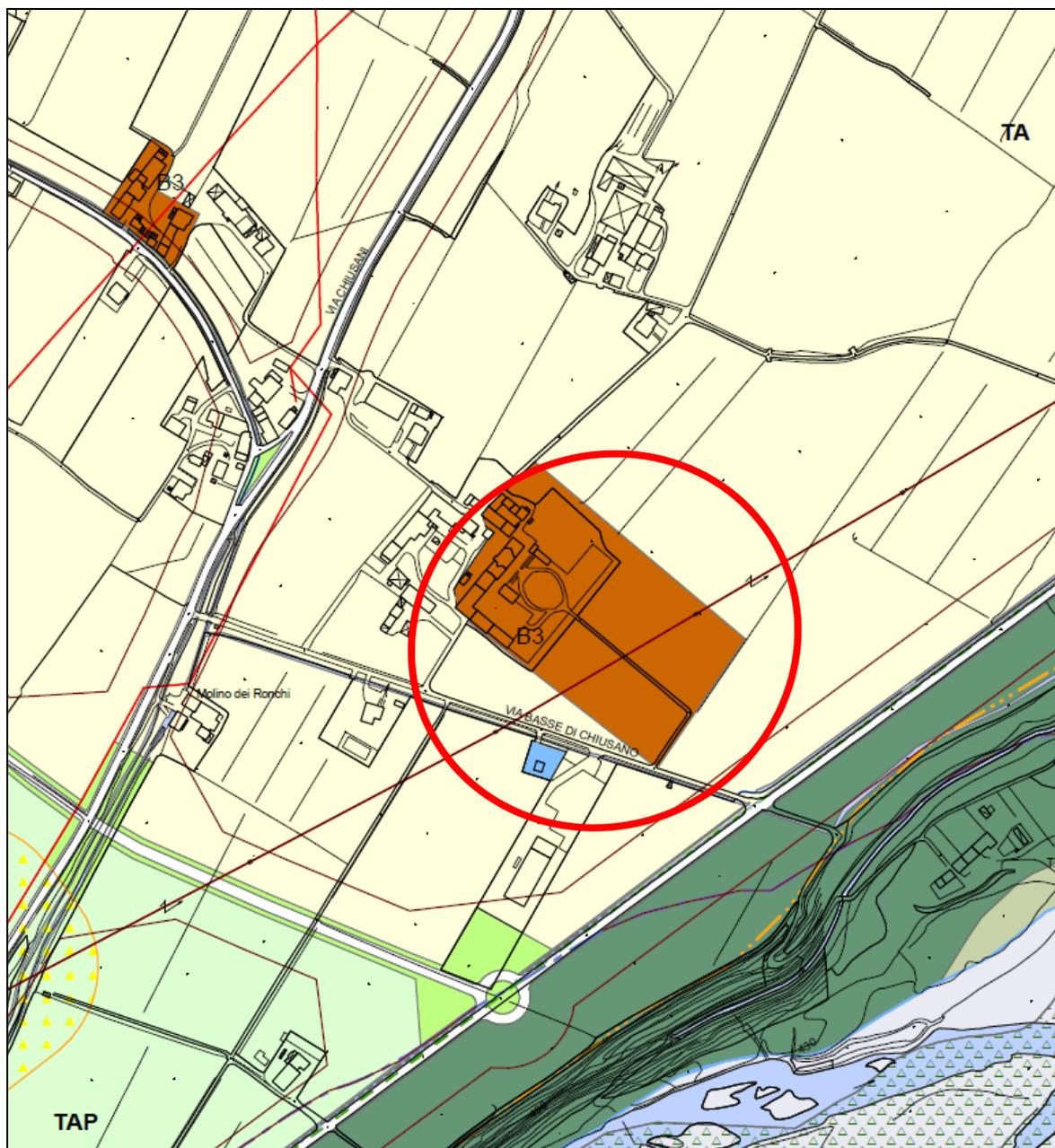
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



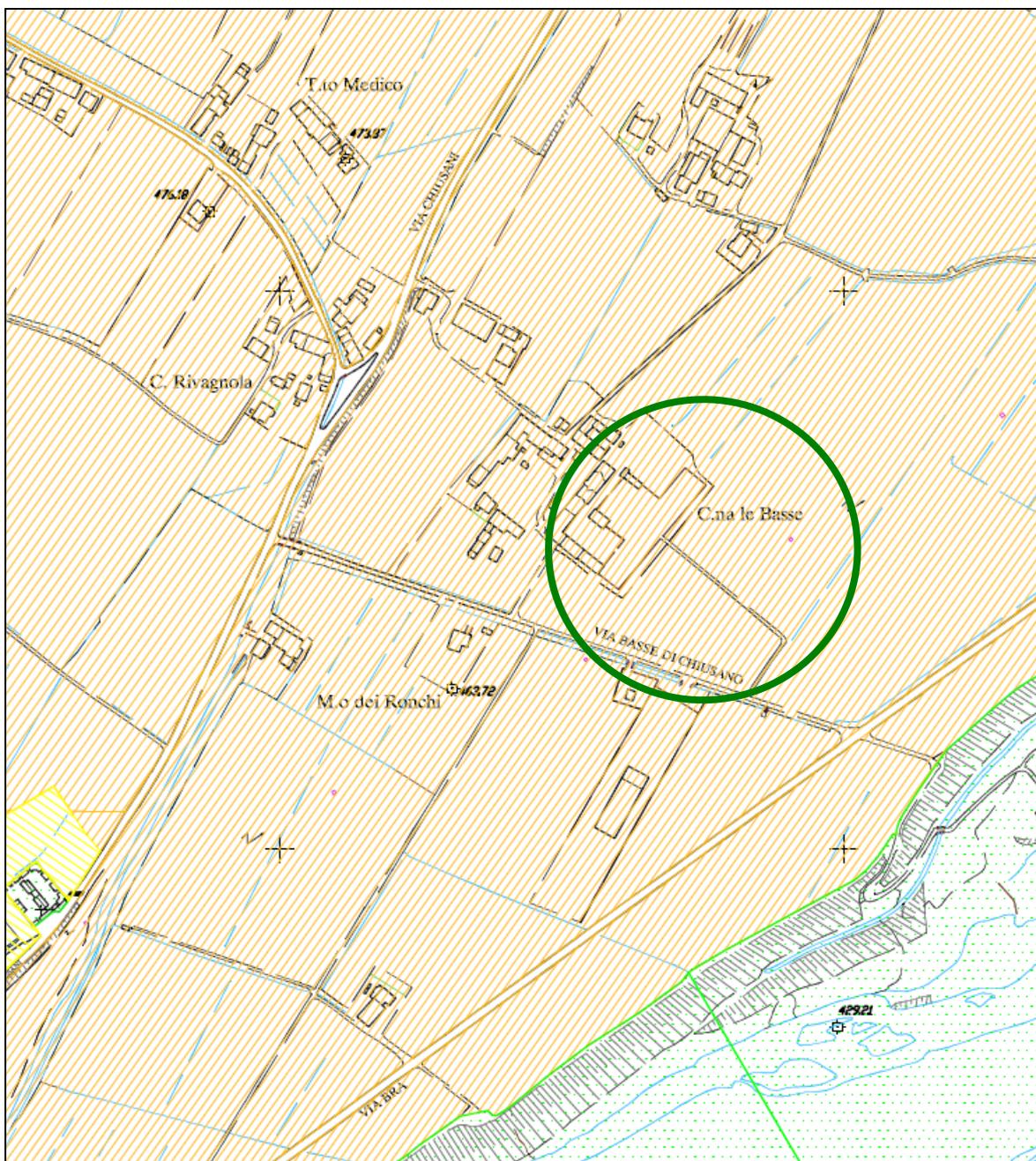
**Tavola P4.8**

**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**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Fraz. Roata Rossi via Tetto Ratti
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> Territorio Agricolo
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.55 m.li 311-312-271
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Territorio agricolo - TA"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Complessi speciali isolati"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TAP	S: 1.999 mq	
	Complessi spec.isolati	S: 3.057 mq	

<b>P.R.G. in variante</b>	Complessi spec.isolati	S: 5.056 mq	S.U.L.: 0 mq
---------------------------	------------------------	-------------	--------------

<b>Differenza:</b>			S.U.L. : <b>0 mq</b>
--------------------	--	--	----------------------

**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)
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

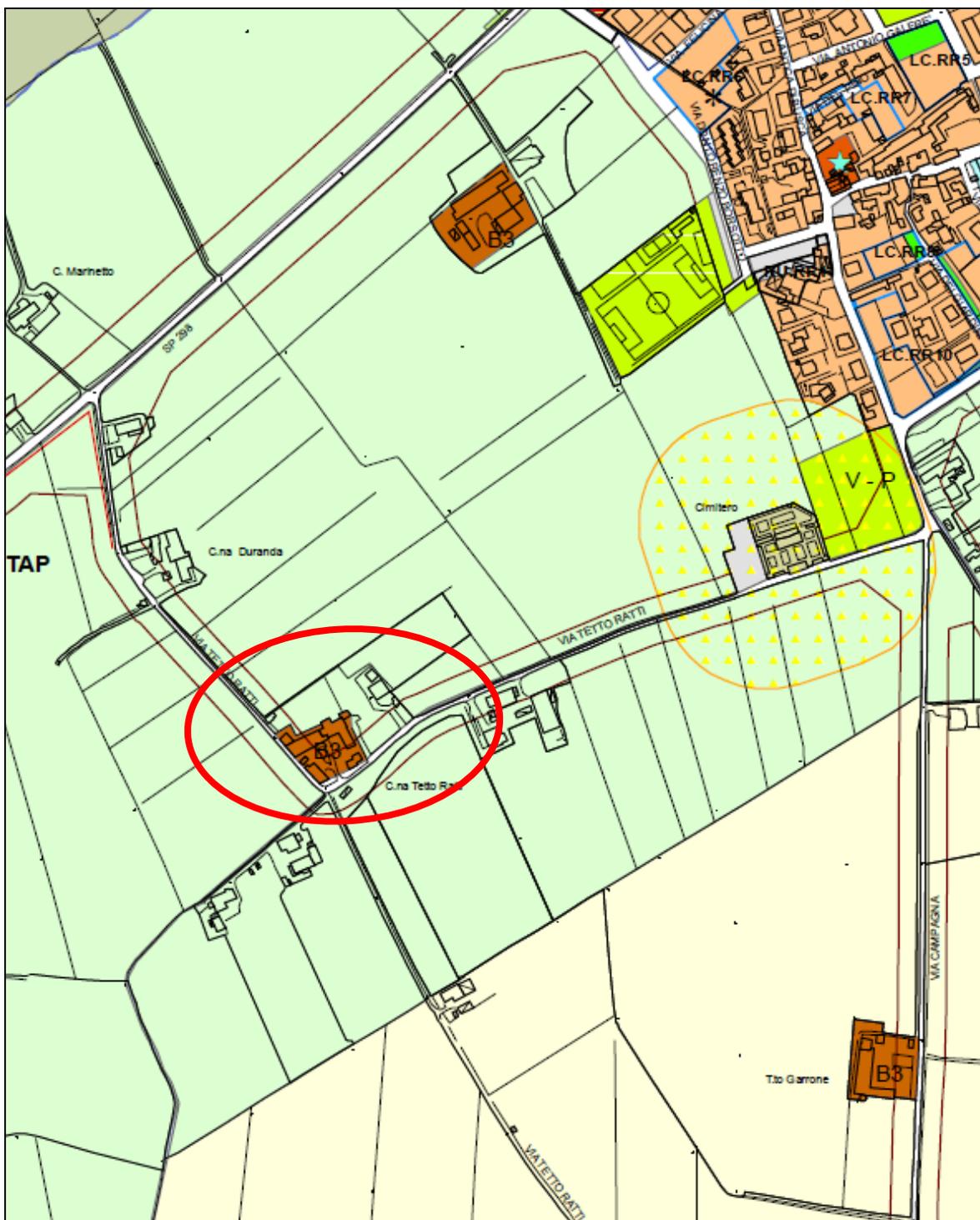
verificata							
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

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	

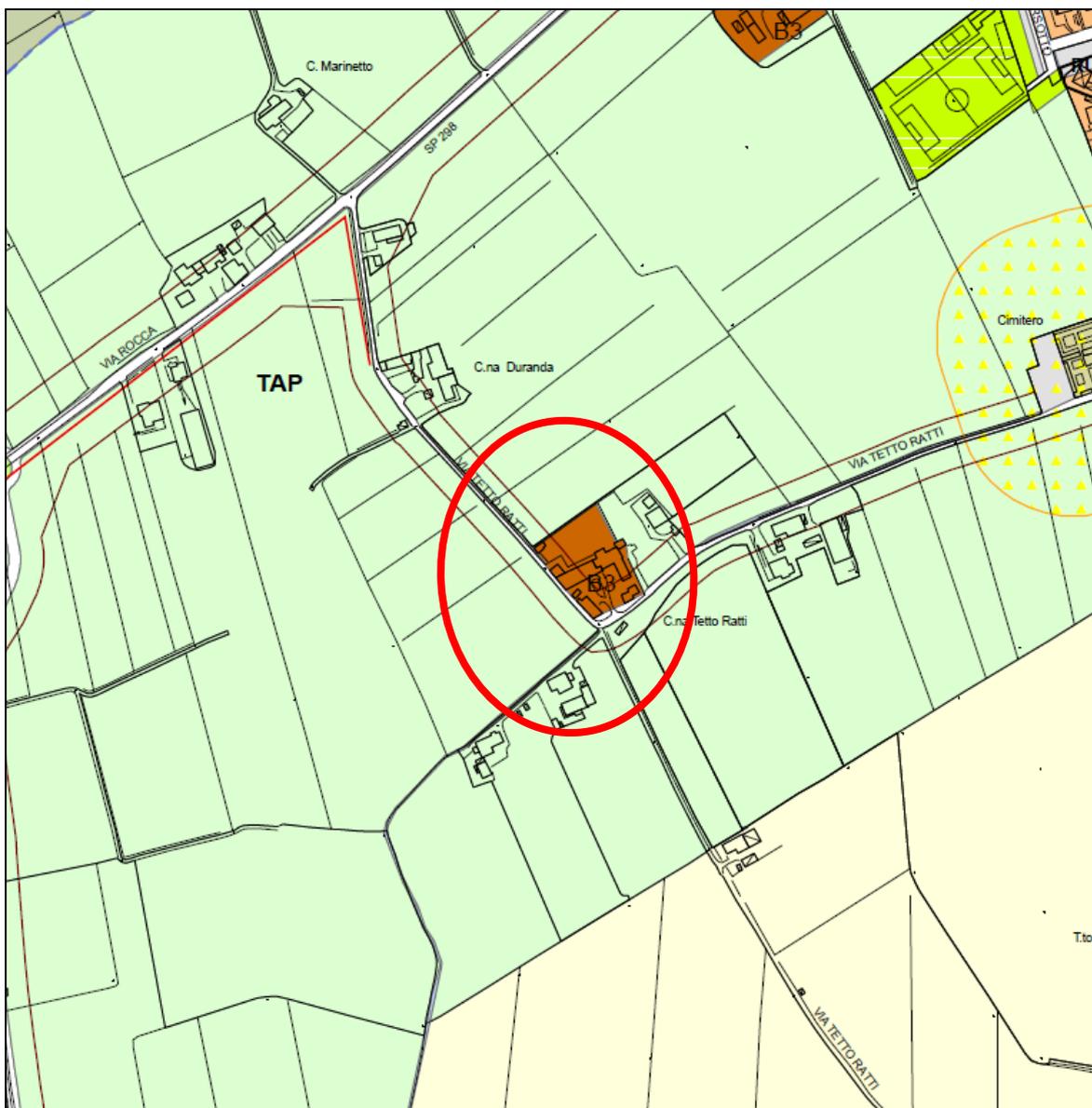
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



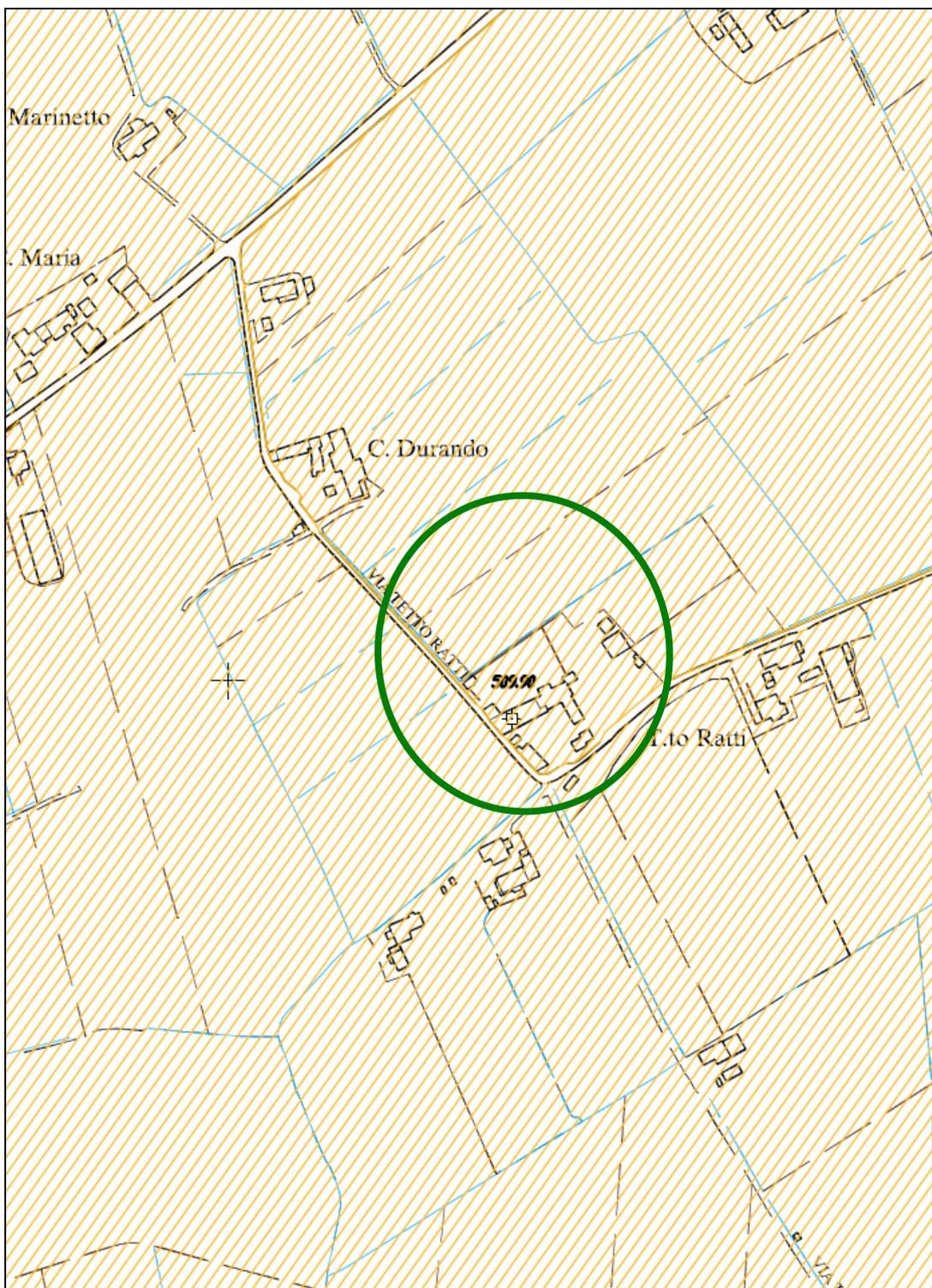
**Tavola P4.6**

**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)**



<b>MODIFICA: N° 29 (Rif. Richiesta n. 60)</b>	
<b>4_modifiche ad ambiti per attività (API, APT)</b>	
	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> Via Lungostura XXIV Maggio
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> API1.5
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.90 m.li 1655
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti polifunzionali integrati – API1.5"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Impianti ed attrezzature sportive private esistenti"
<b>Incremento/Decremento S.U.L.:</b> RIDUZIONE vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

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

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

#### **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 I<sub>p</sub> 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	API1.5	St: 28.039 mq   Ut: 0,30 mq/mq	S.U.L.:8.412 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	API1.5	St: 16.303 mq   Ut: 0,30 mq/mq	S.U.L.: 4.890mq
	Impianti sportivi	St: 11.736	
	<b>Differenza:</b>	St:- <b>11.736</b> mq	S.U.L.: - <b>3.522</b> 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

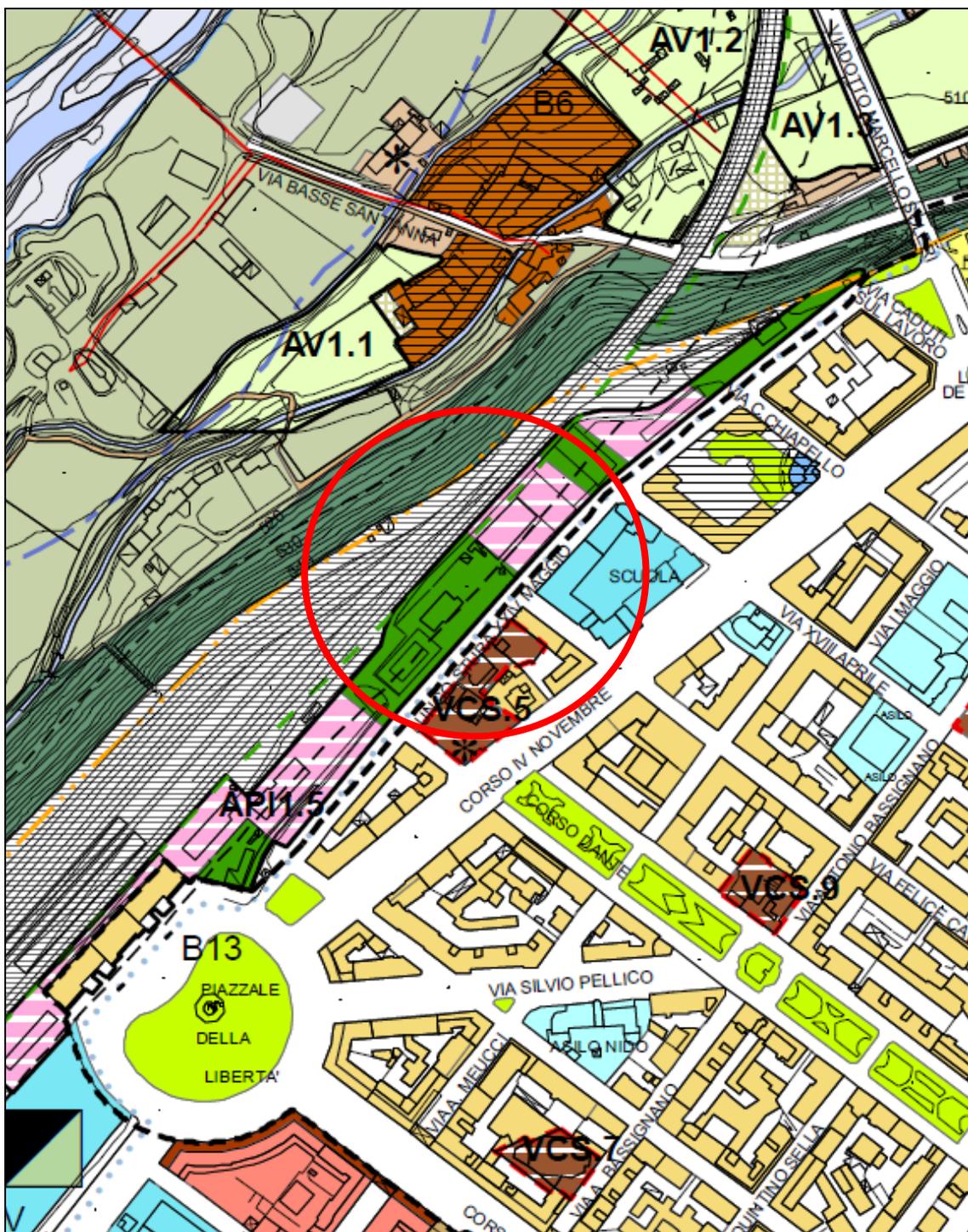
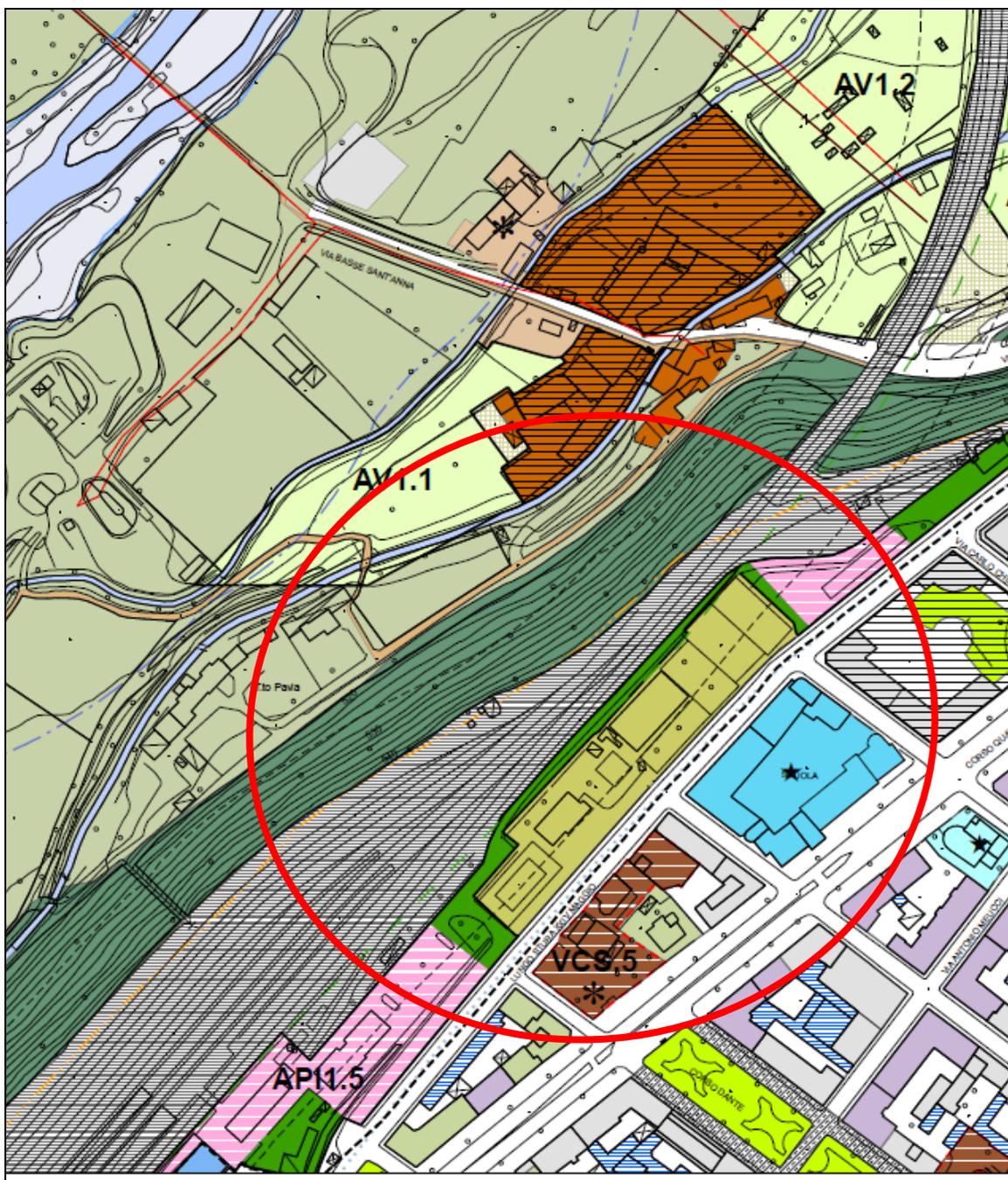


Tavola P4.14

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.19**



## ESTRATTO N.d.A. VIGENTE

### Art.62

#### Impianti ed attrezzature sportive private

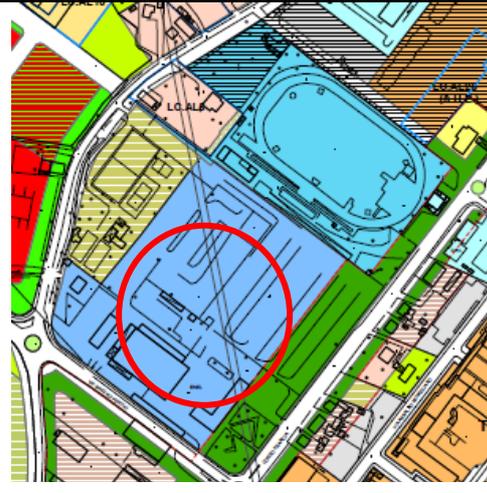
- 62.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3, U2/4.
- 62.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, 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

<b>MODIFICA: N° 30 (Rif. Richieste nn. 20-49)</b>	
<b>4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT,AR)</b>	
	<b>Territorio:</b> Altipiano
	<b>Zona:</b> Corso Francia
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Attrezzature tecnologiche", "Impianti ed attrezzature sportive private", "Asse retto"e
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.82 m.li 589-758-759
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Attrezzature tecnologiche", "Impianti ed attrezzature sportive private", "Asse Rettore"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambito di riqualificazione – AR3", "Asse Rettore"
<b>Incremento/Decremento S.U.L.: INCREMENTO</b> vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

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

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

#### **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]

<b>P.R.G. vigente</b>	Impianti tecnologici	St: 56.320 mq	
	Asse Rettore	St: 10.200 mq	S.U.L. res. : 7.140mq
<b>P.R.G. in variante</b>	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
	<b>Differenza:</b>	St: + <b>56.320</b> mq	S.U.L.prod:+ <b>28.160</b> mq S.U.L. res. : 0 mq

### 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

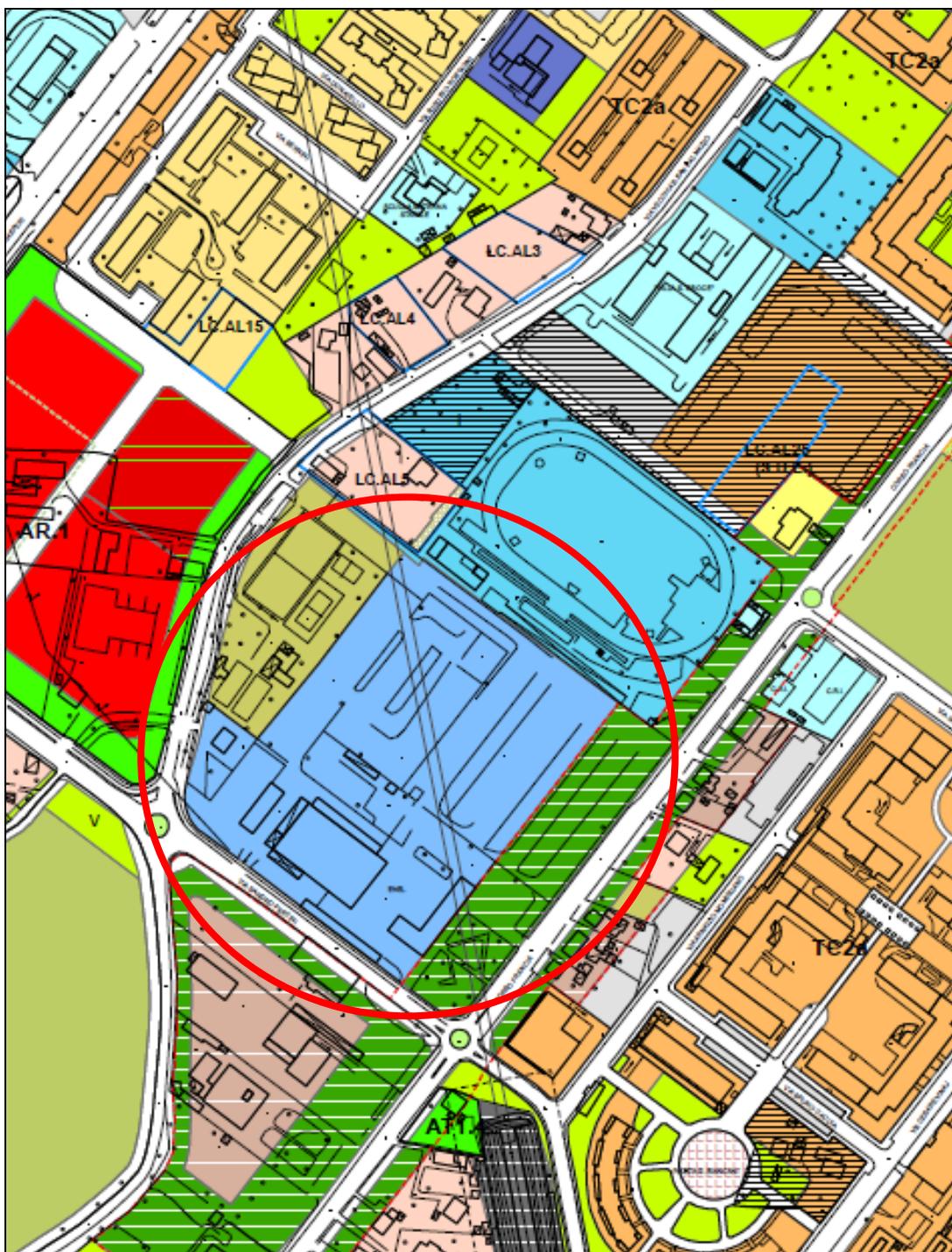
### COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	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 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

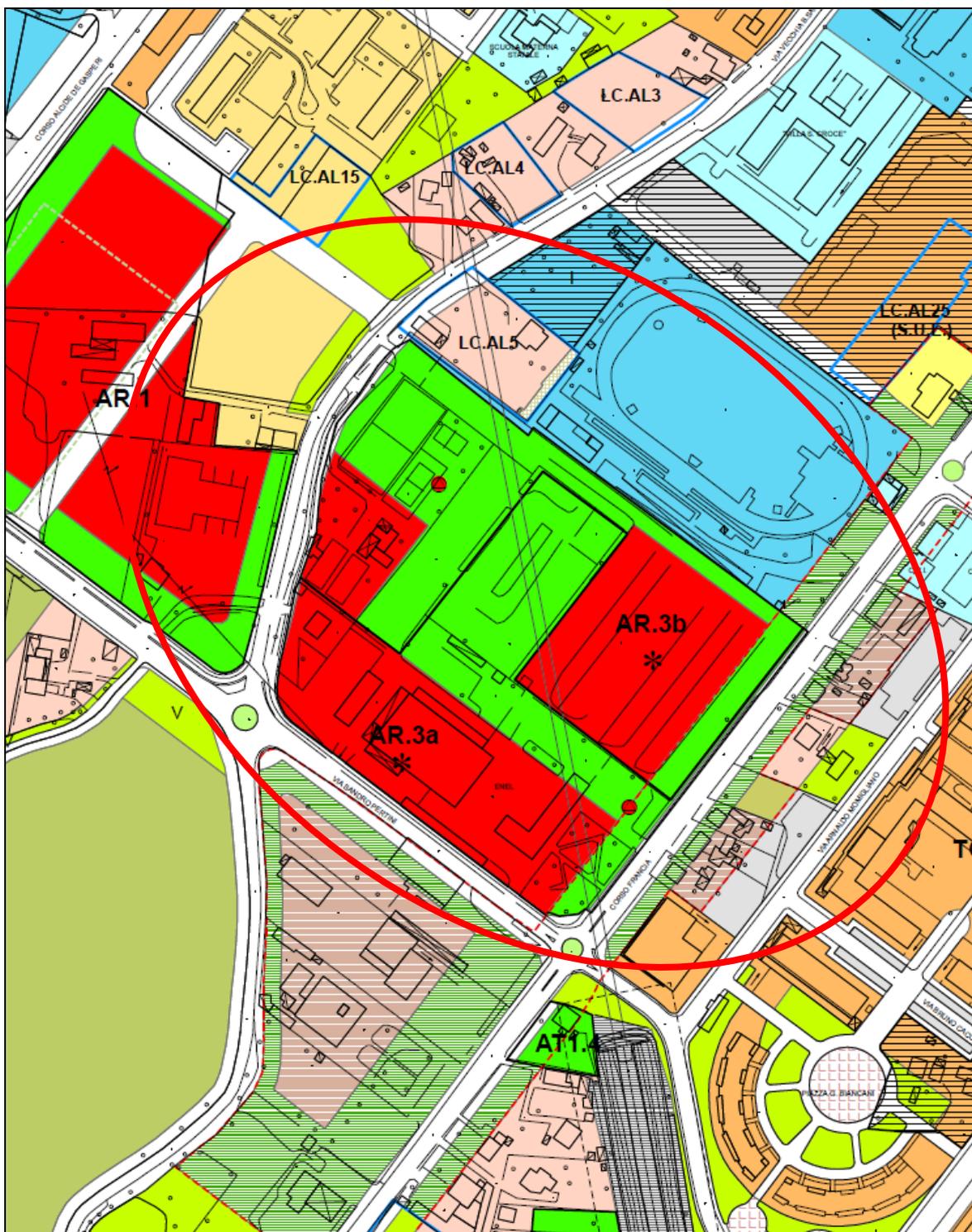


Tavola P5.29



**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 rifunzionizzare 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  $\geq 2$  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*

- *Abitative*: 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 rifunzionizzare 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  $\geq 2$  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*

- *Abitative*: 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**

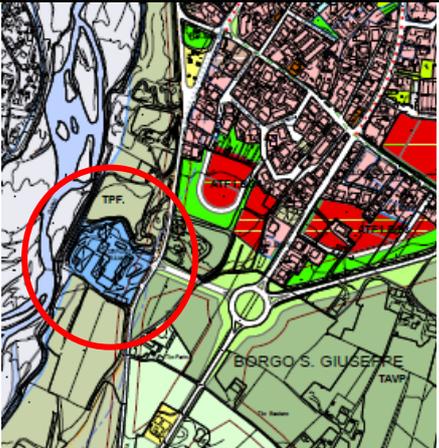
- *Abitative* = Sul max flessibile mq.3150 per il comparto AR.3a; Sul max flessibile mq.3900 per il comparto AR.3b
- *Terziari e alberghieri*
- *Funzioni escluse*: Produttive

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.

.....*omissis*.....

**MODIFICA: N° 31 (Rif. Richiesta n. 91)**  
**4\_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via Bisalta
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> Attrezzature di interesse generale
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.98 m.li 10-76
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Attrezzature di interesse generale"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambiti polifunzionali integrati – API"
<b>Incremento/Decremento S.U.L.: RIDUZIONE</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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]

<b>P.R.G. vigente</b>	Attrez di interesse gen	St: 18.530 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	API2.OG6	St: 18.530mq   Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 7.412mq
	<b>Differenza:</b>	<b>St: + 18.530 mq</b>	<b>S.U.L.: + 7.412 mq</b>

### 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.



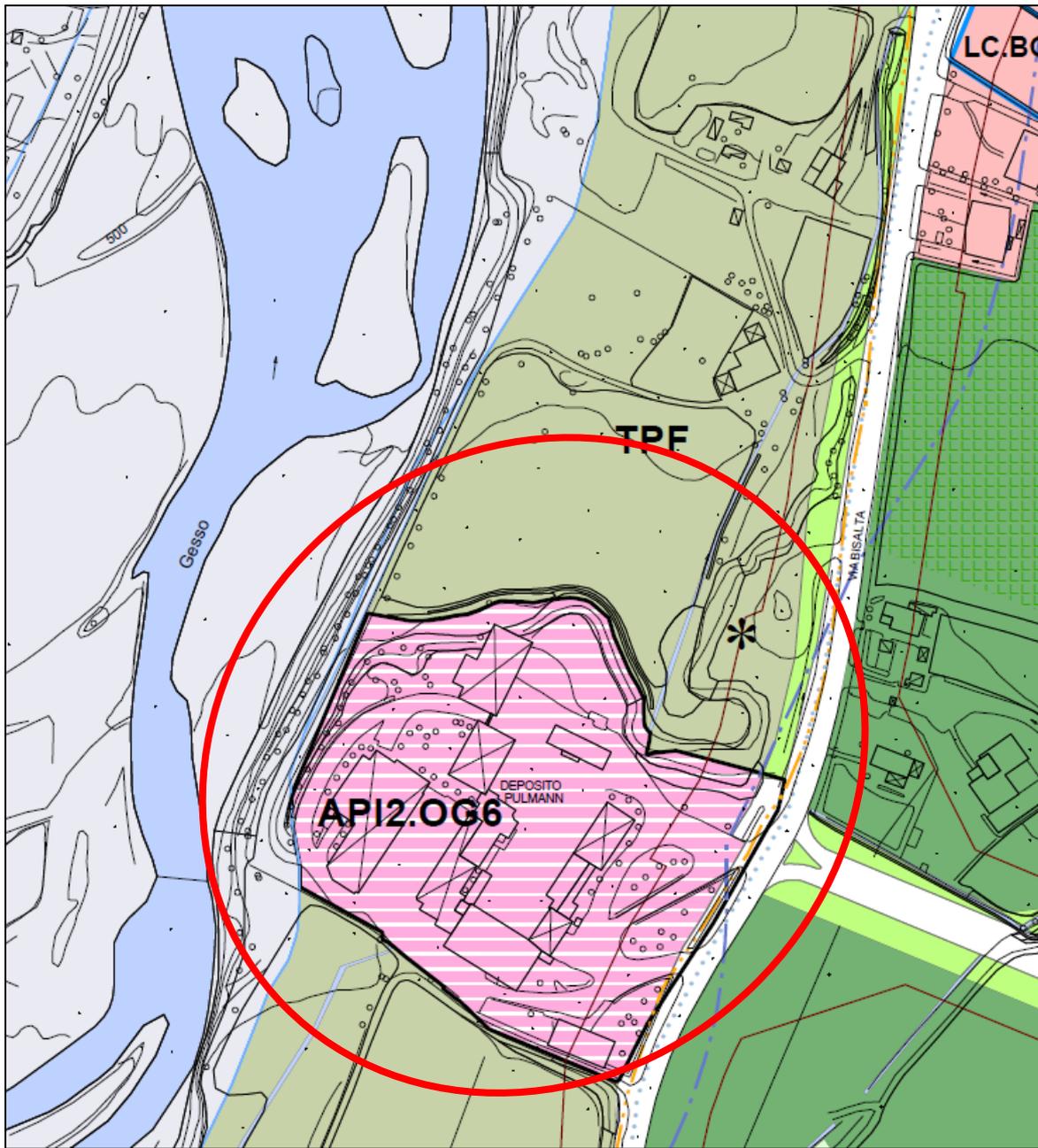
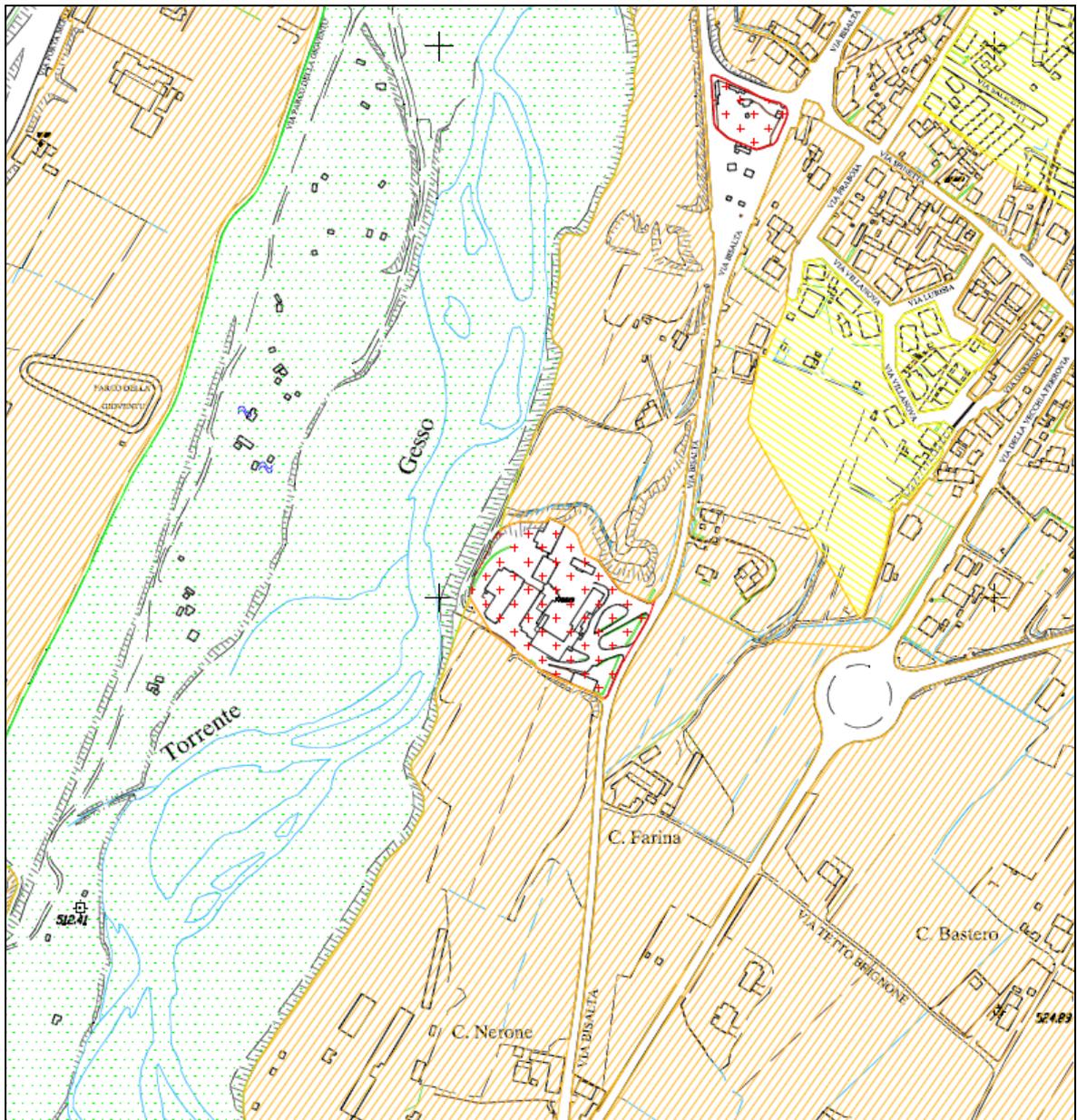


Tavola P5.25

# 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

- $D_s = 10,00$  m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- $D_c$  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;

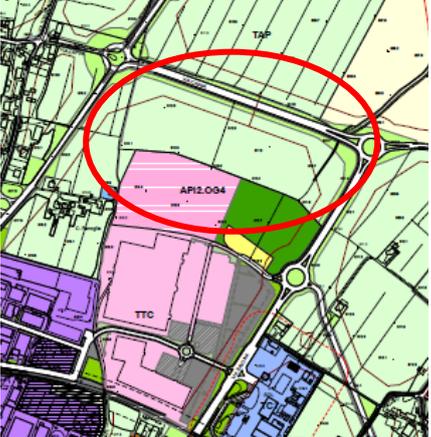
- *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate

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  $V_s$  pari al 40% della  $St$  dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

.....*omissis*.....

<b>MODIFICA: N° 32 (Rif. Richiesta n. 64)</b> <b>4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)</b>	
	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via Savona
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Territorio agricolo periurbano – TAP"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.88 m.li 290-360
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Territorio agricolo periurbano - TAP"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambiti polifunzionali integrati – API2.OG4"
<b>Incremento/Decremento S.U.L.: INCREMENTO</b> <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>	

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

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

#### **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]

<b>P.R.G. vigente</b>	API2.OG4	St: 64.106 mq   Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 25.642 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	API2.OG4	St:141.176mq   Ut:0,25 mq/mq	S.U.L.: 35.294 mq
	<b>Differenza:</b>	St: + <b>77.070</b> mq	S.U.L.: + <b>9.652</b> mq

### 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.

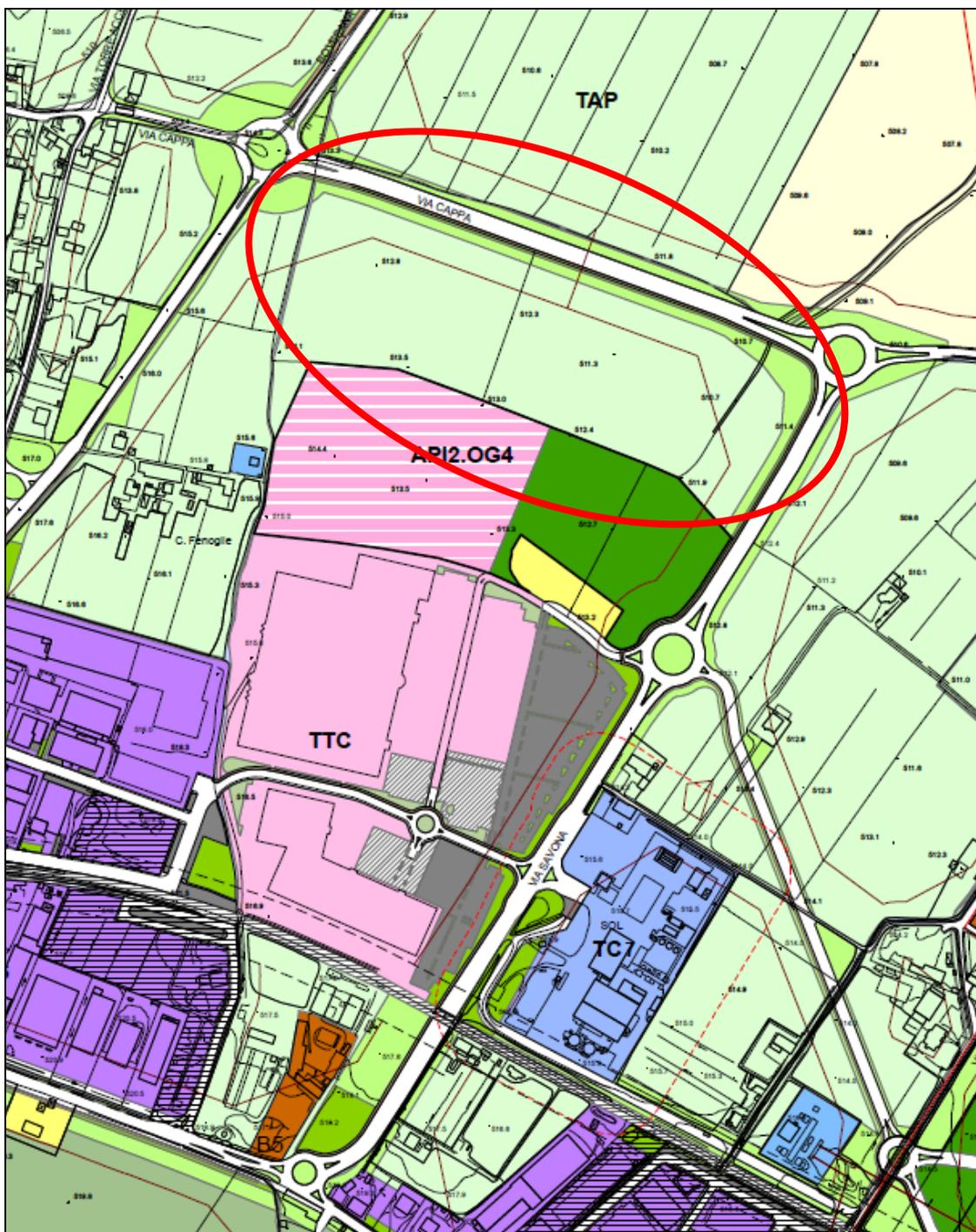
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

### 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	

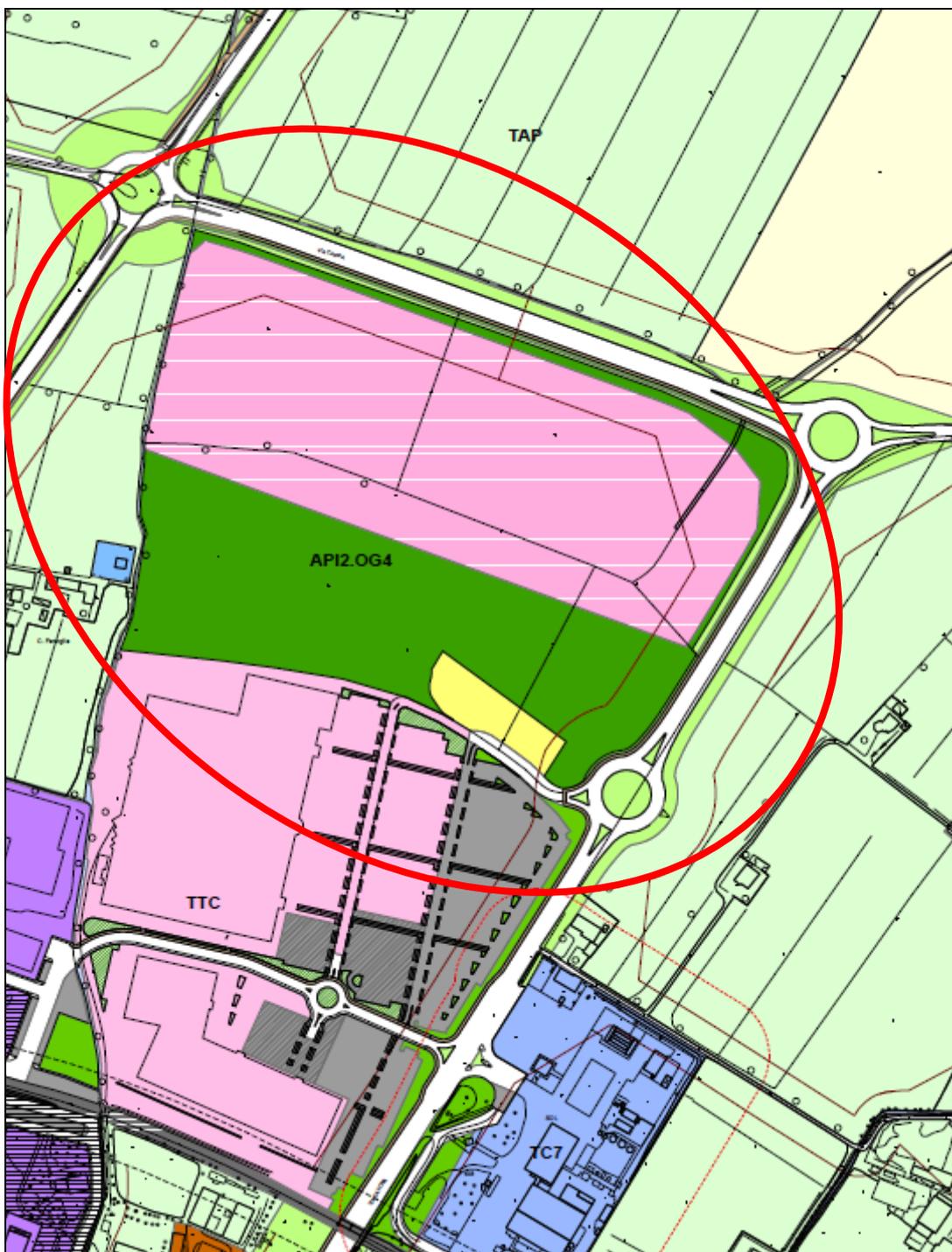
La modifica introdotta al P.R.G. comporta incremento sul consumo di suolo, ma comunque come si evince dalla verifica effettuata nell'apposito paragrafo rientra nell'incremento consentito per il quinquennio dal P.T.R..

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**Tavola P4.15**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.22**

## ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**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
- 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*

- *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)**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via Torre Frati
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> APT2.0G4
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.135 m.li 1053-1052-131-137-529-531; Fg.135 m.le 60
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione per attività – APT2.0G4"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile	
<b>Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO</b> 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 – APT2.0G4".

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 "APT2.0G4", 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	APT2.OG4	St: 145.407 mq   Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 72.704 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	APT2.OG4a	St: 83.166 mq   Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 41.583 mq
	TAP	St: 62.241	
	<b>Differenza:</b>	St:- <b>62.241</b> mq	S.U.L.: - <b>31.121</b> 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.

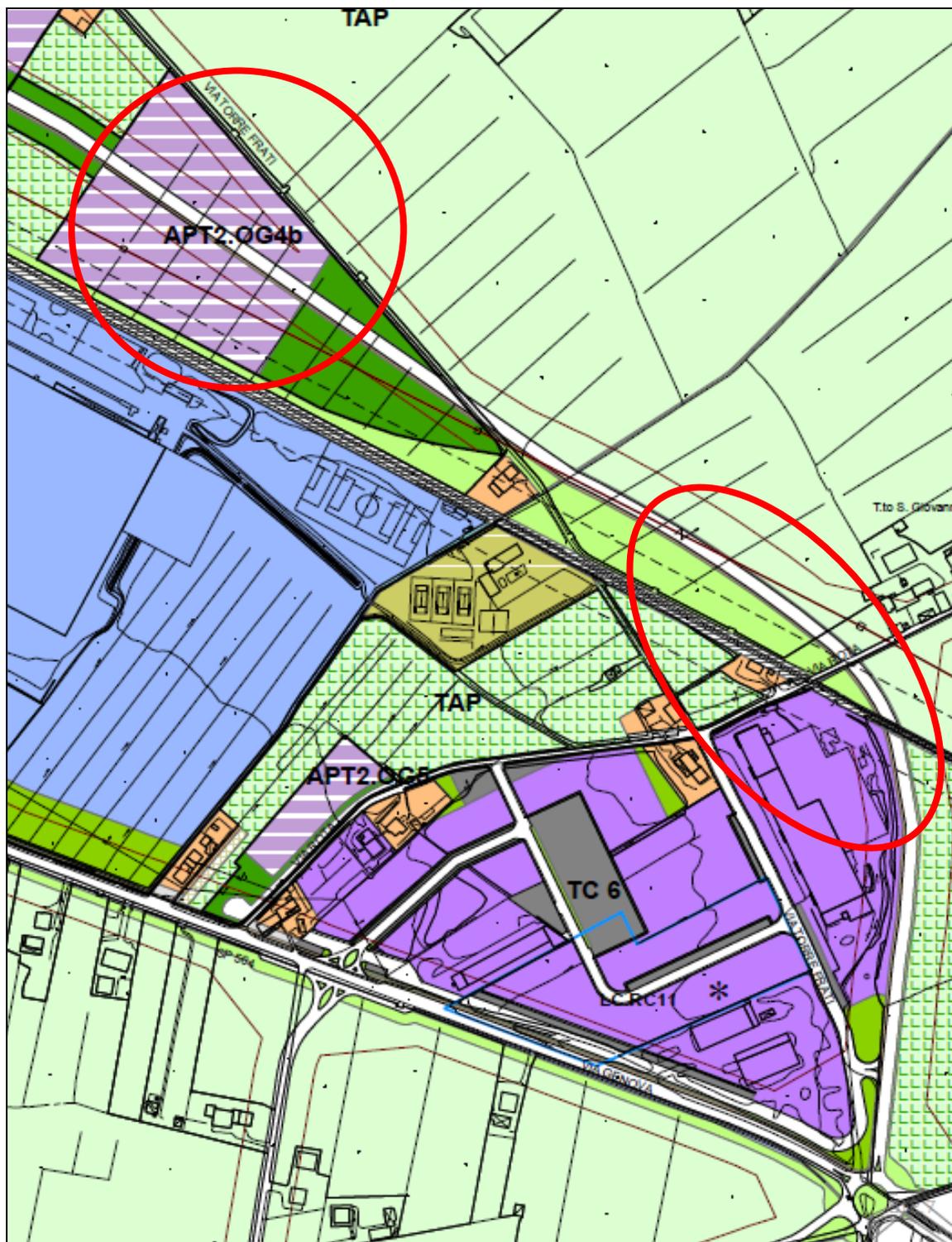
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

### 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	

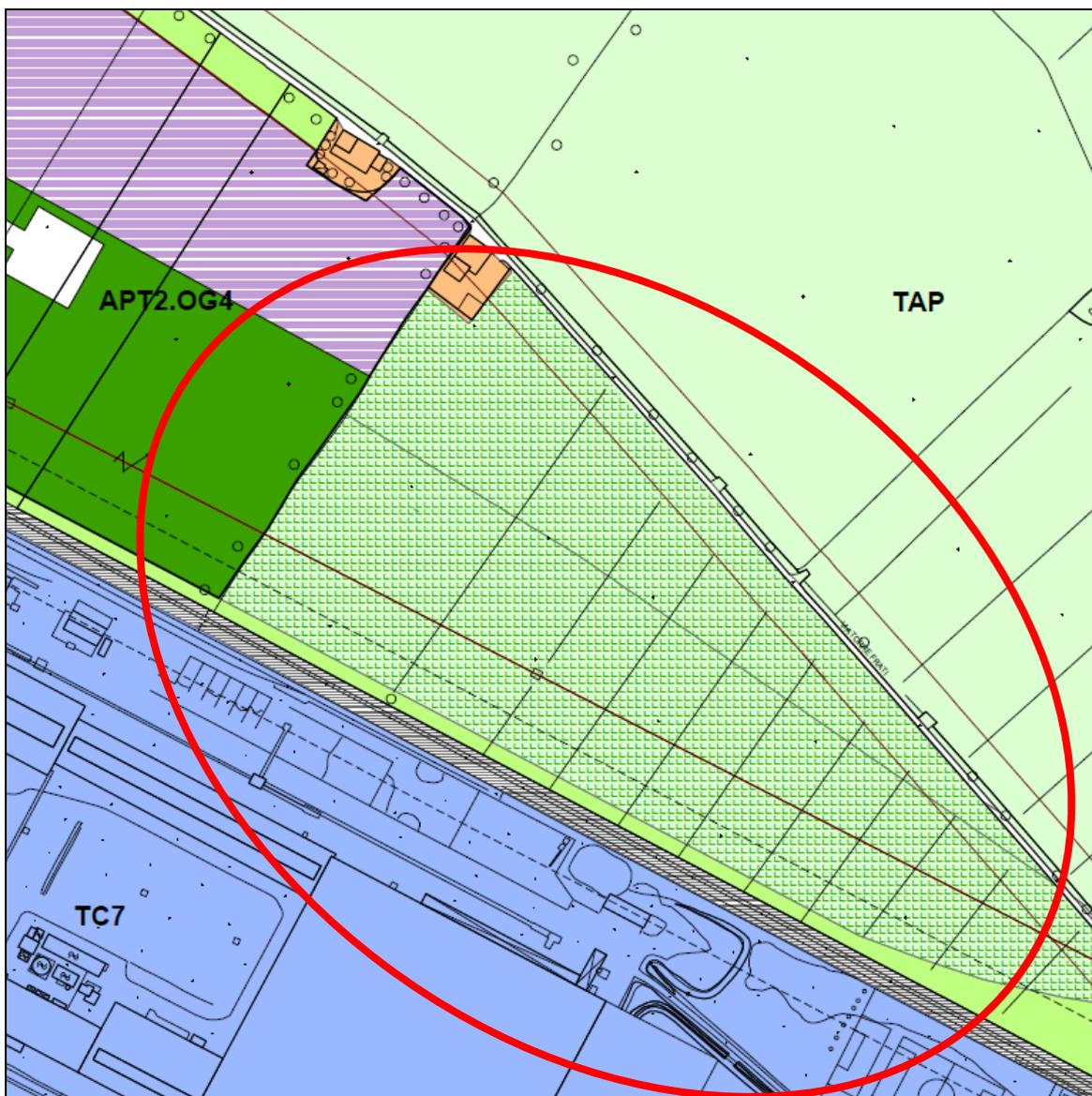
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



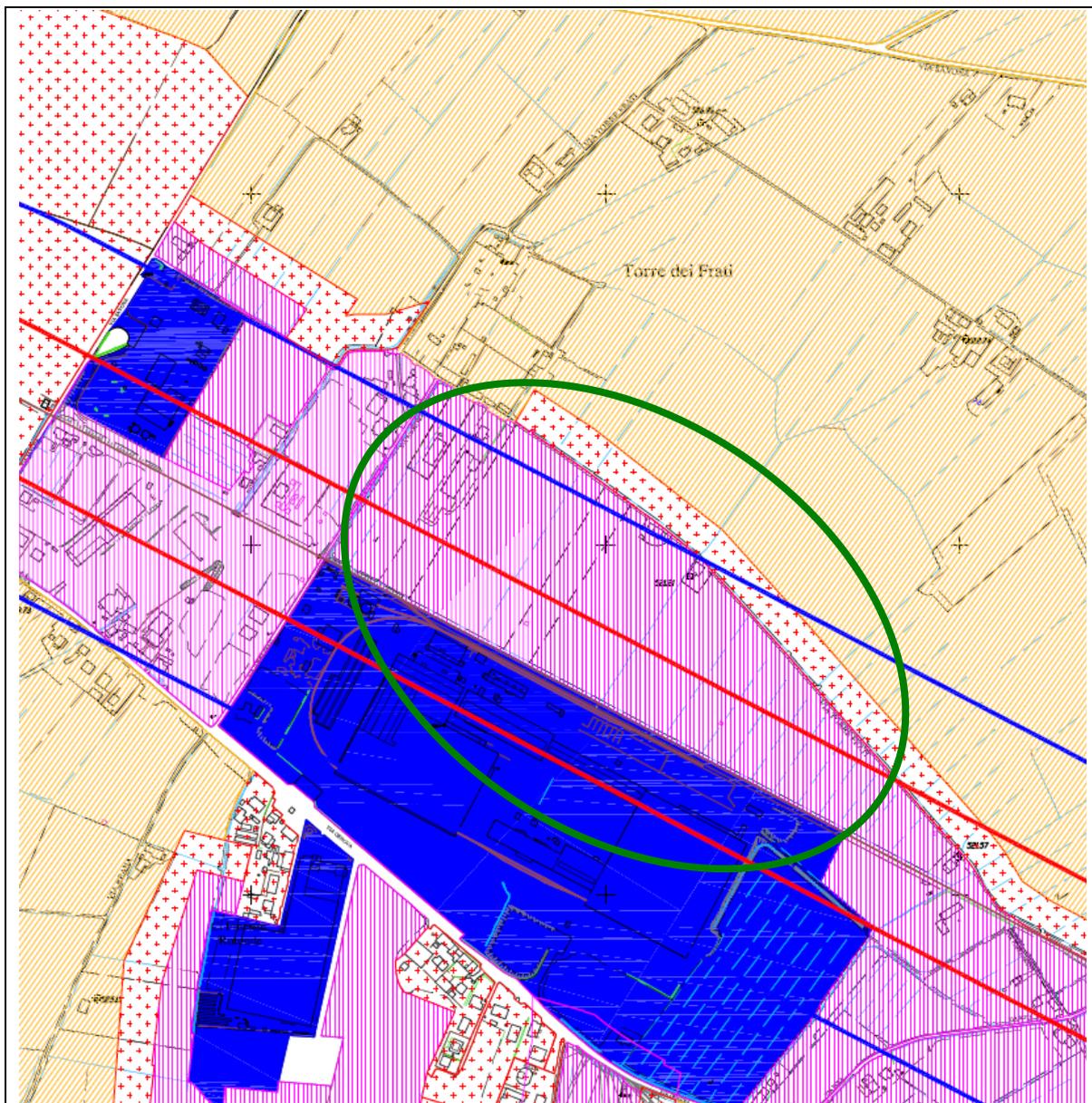
**Tavola P4.15**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.26**

# ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



<b>MODIFICA: N° 34 (Rif. Richiesta n. 27)</b>	
<b>4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)</b>	
	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via Genova
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> APT2.OG5
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.136 m.li 37-50
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OC5"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile
<b>Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO</b> vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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.OC5".

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.OC5", 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	APT2.OG5	St: 8500 mq   Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 4.250 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	TAP	St: 8.500 mq	S.U.L.: 0 mq
	<b>Differenza:</b>	St:- <b>8.500</b> mq	S.U.L.: - <b>4.250</b> 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.

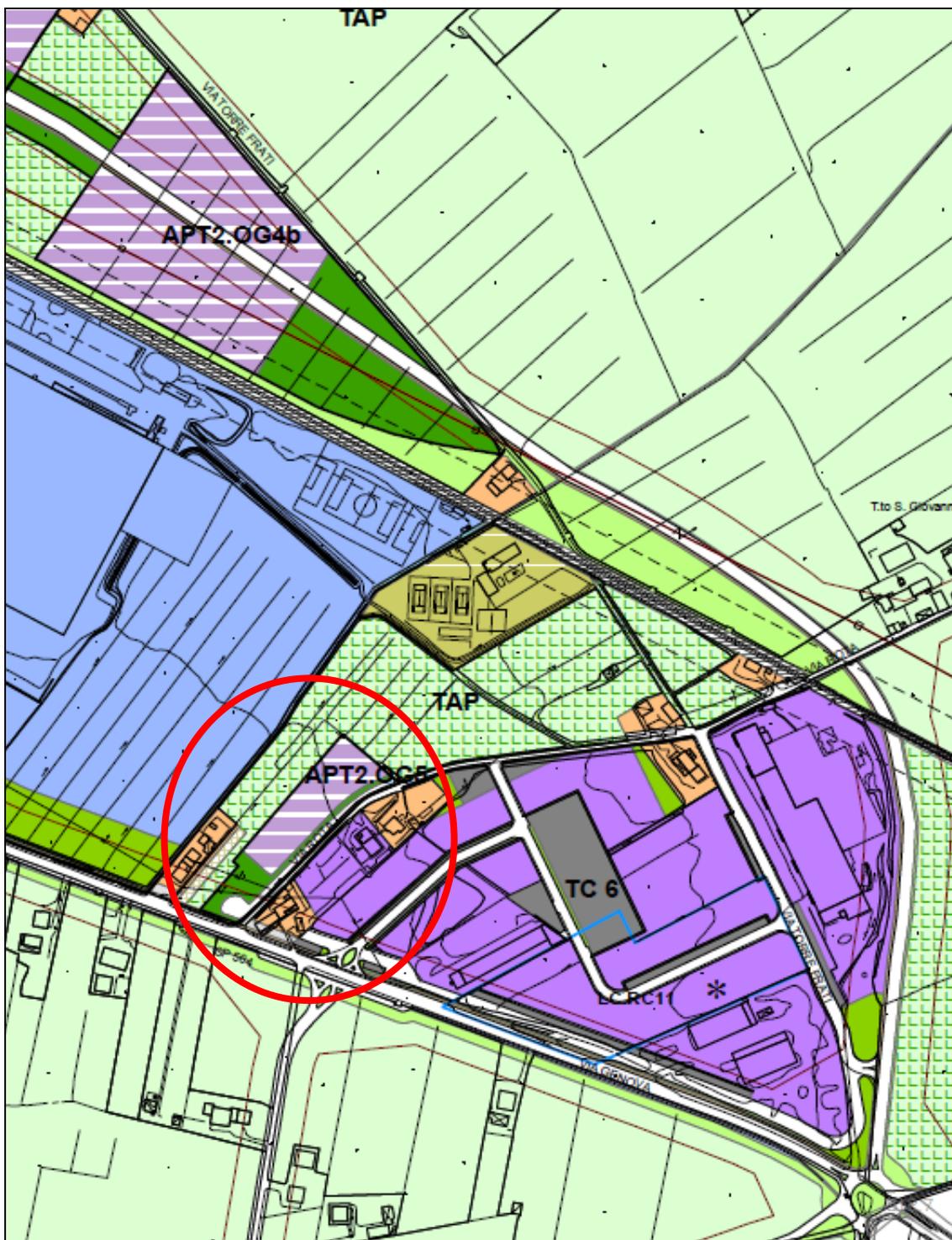
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

### 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	

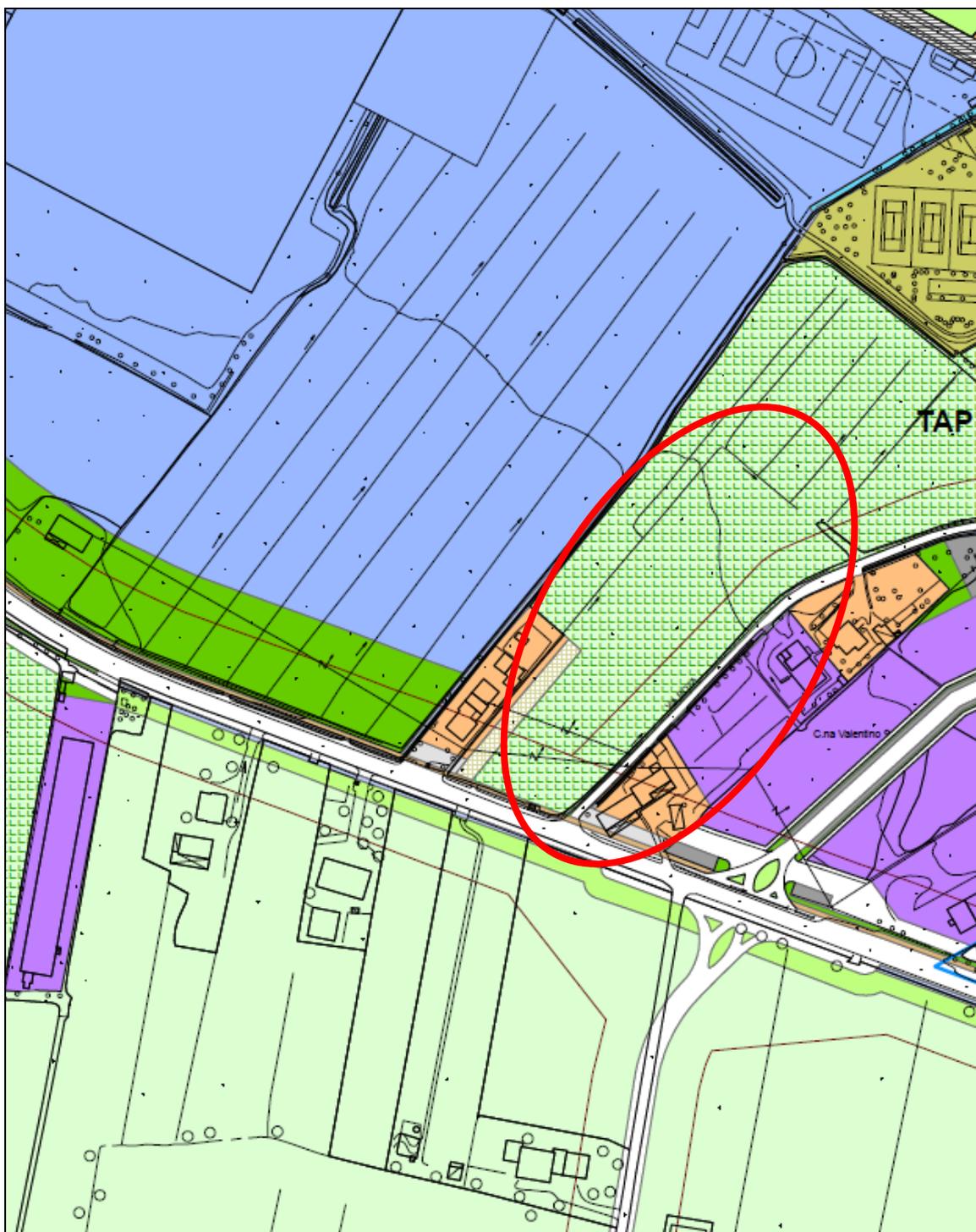
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**Tavola P4.15**

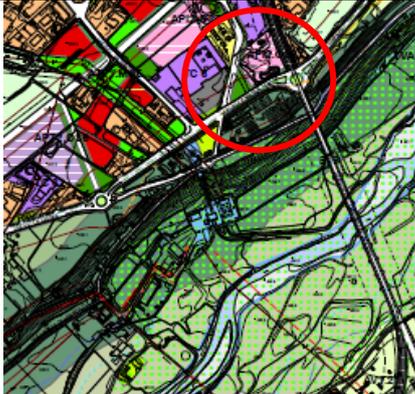
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.26**



**MODIFICA: N° 35 (Rif. Richiesta n. 2)****4\_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Via Valle Maira /Via Roncata
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> API2.OS8
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.87 m.le 124
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti polifunzionali integrati – API2.OS8"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Verde privato pertinenziale - VPP" inedificabile
<b>Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO</b> 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)	<b>NO</b>
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	<b>NO</b>
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	<b>NO</b>

**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	<b>NO</b>
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	<b>NO</b>
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	<b>NO</b>

**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	<b>SI</b>
--	-----------

**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale	<b>IV e fascia A e B ferroviaria</b>
Classe di pericolosità geomorfologica	<b>I</b>
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali   PAI	<b>NO</b>
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	<b>NO</b>
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	<b>NO</b>

**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]

<b>P.R.G. vigente</b>	API2.OS8	St: 8.826 mq   Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 3.530q
<b>P.R.G. in variante</b>	API2.OS8	St: 6.979 mq   Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 2.792 mq
	VPP		
	Pista ciclabile		
<b>Differenza:</b>		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

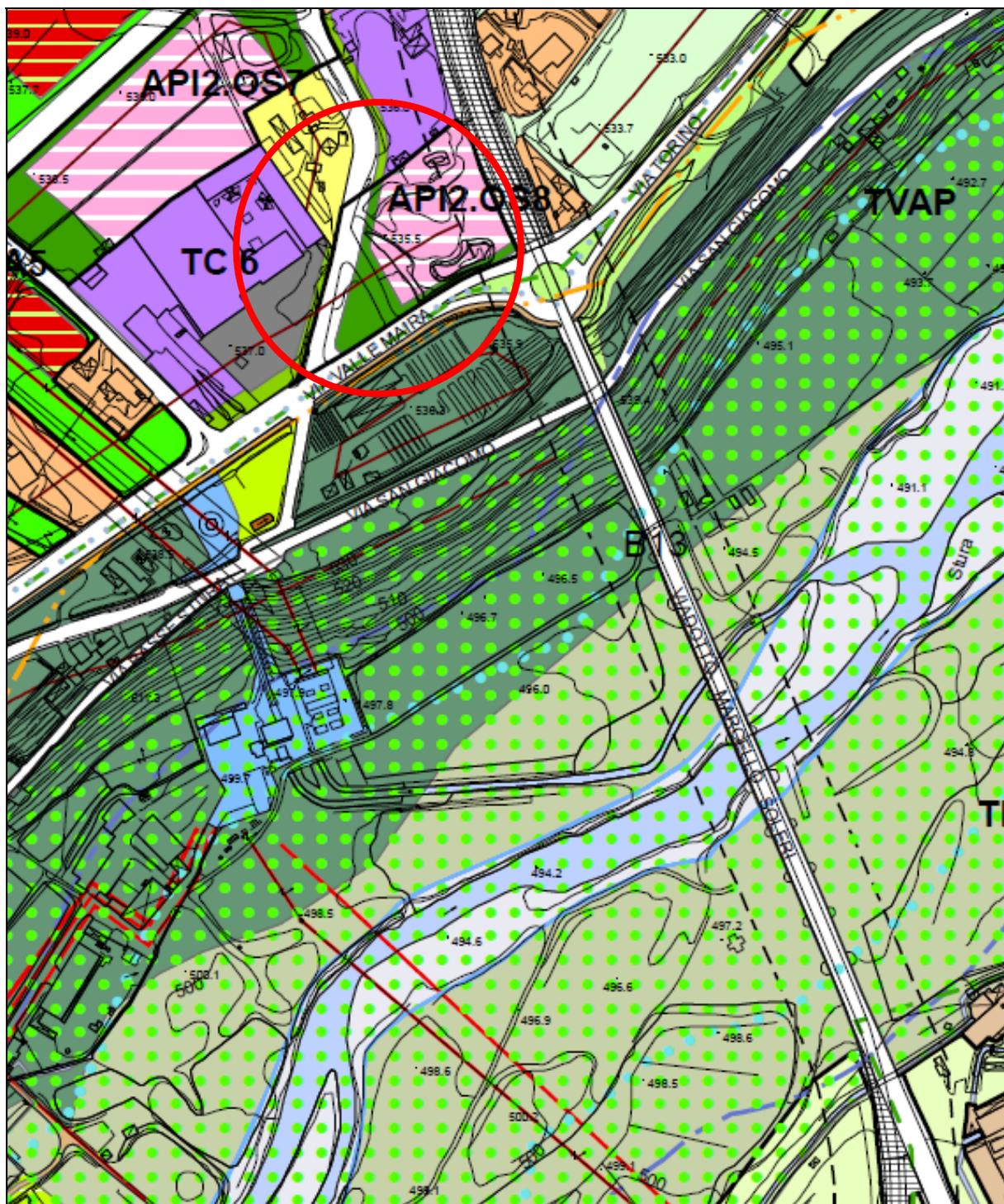


Tavola P4.14

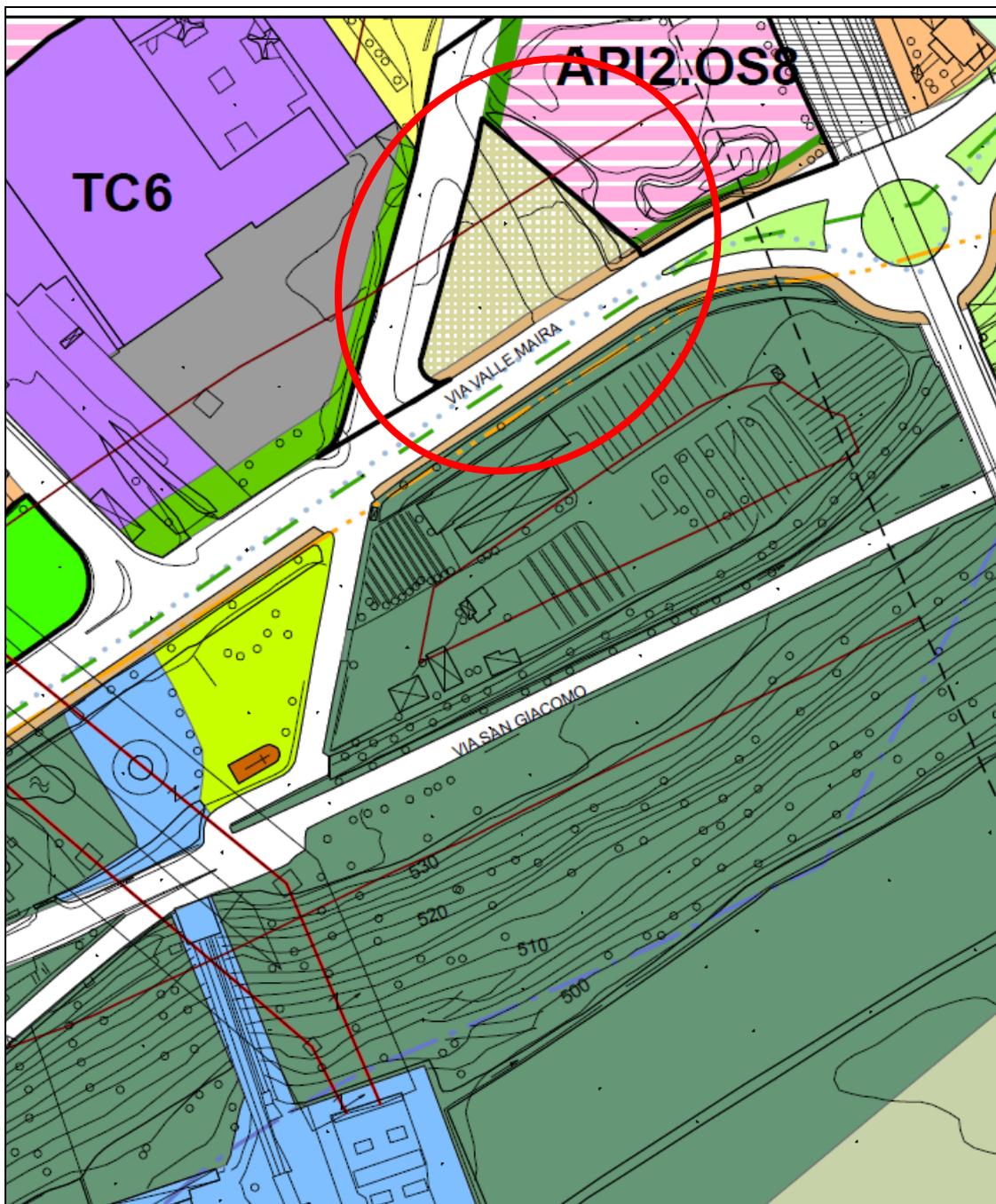


Tavola P5.19



**MODIFICA: N° 36 (Rif. Richiesta n. 34)****4\_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Via Valle Maira
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> APT2.OS6
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.68 m.li 49-50
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OS6"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso – ATF1.MA5 "
<b>Incremento/Decremento S.U.L. : DECREMENTO</b> <b>C.I.R. : INCREMENTO</b> <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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]

<b>P.R.G. vigente</b>	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

<b>P.R.G. in variante</b>	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

<b>Differenza:</b>	St prod.: - <b>1.487</b> mq	S.U.L.prod: - <b>744</b> mq
	St res...: - <b>1.487</b> mq	S.U.L. res.: + <b>178</b> 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

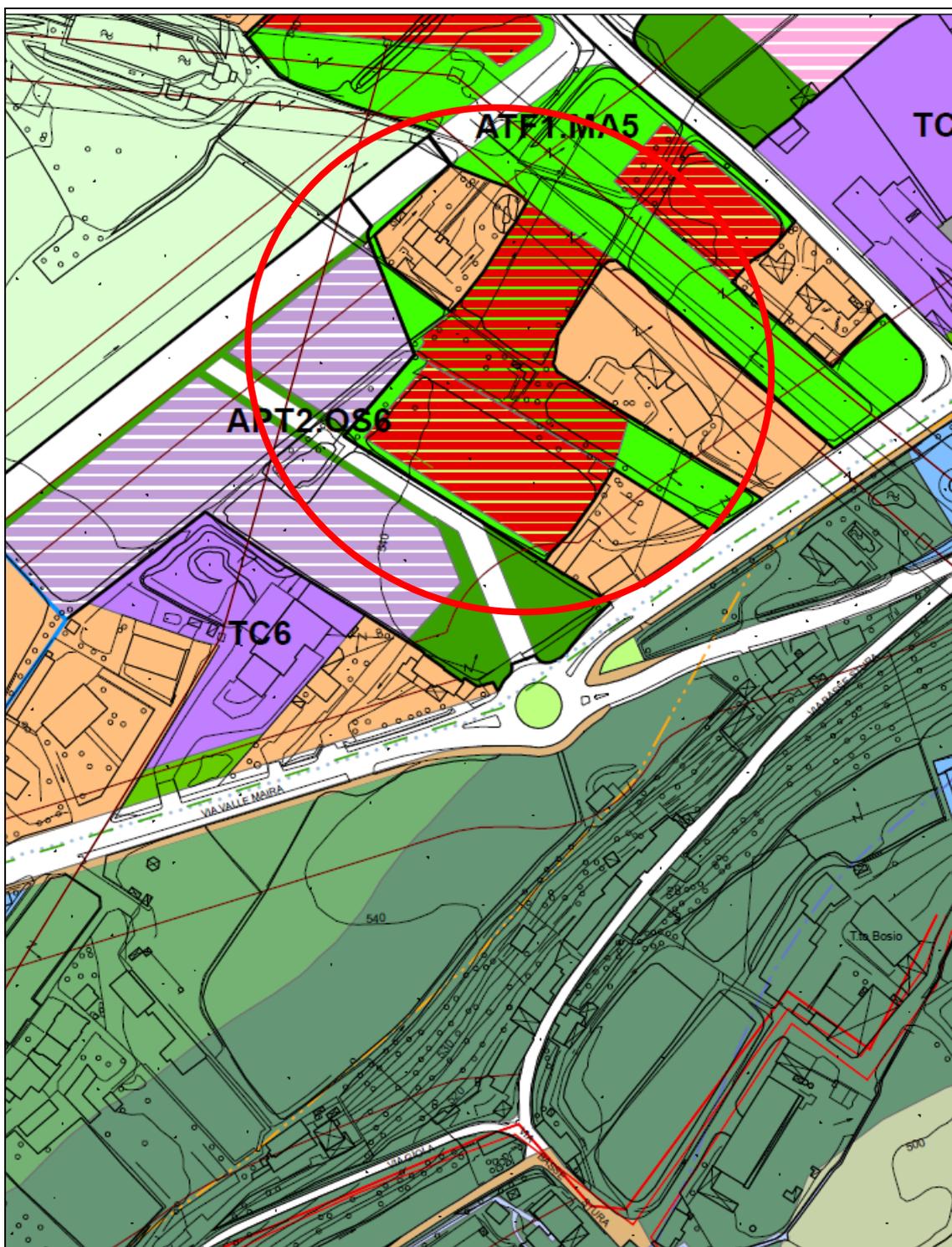
### COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:

	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 da produttiva a residenziale..

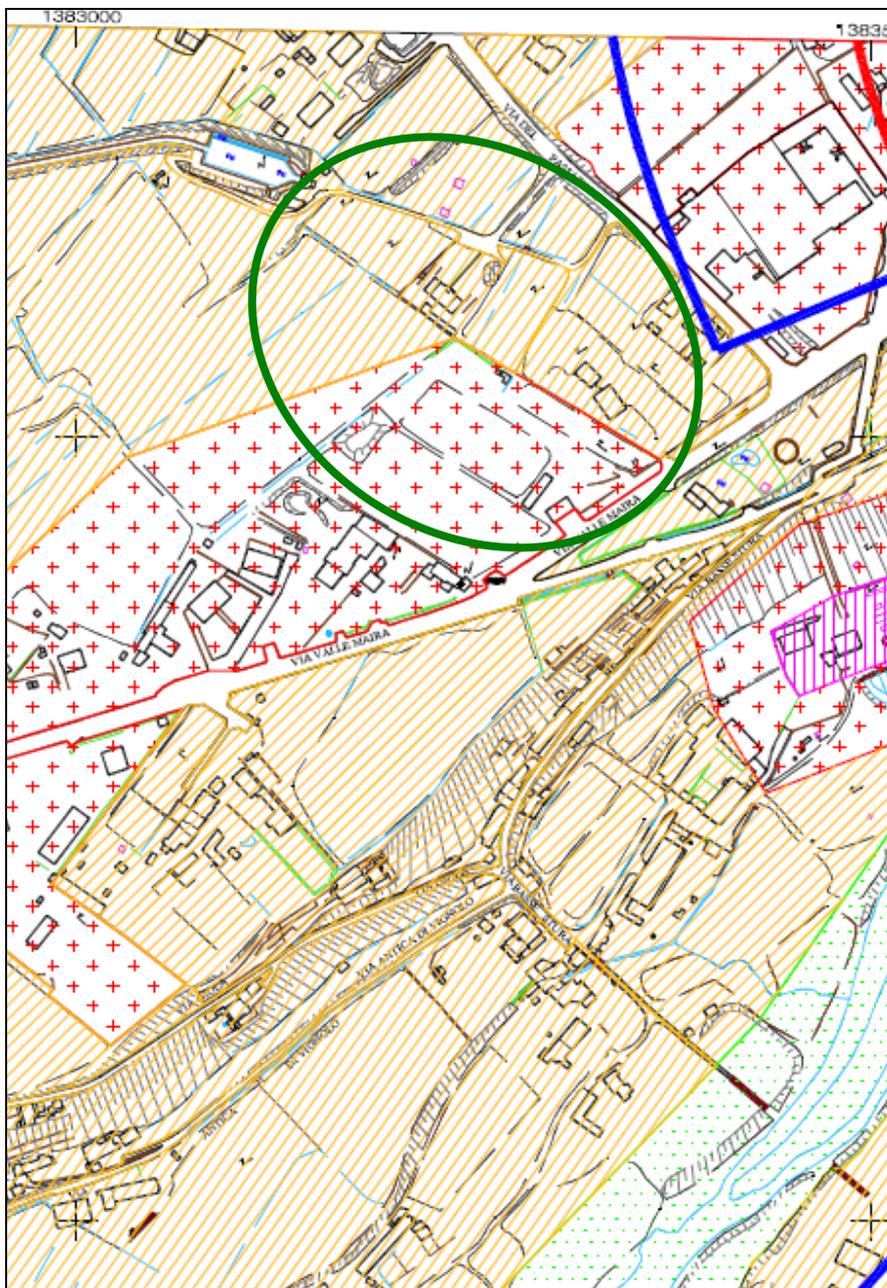


**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.19**

## ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



<b>MODIFICA: N° 37 (Rif. Richiesta n. 51)</b> <b>4_ modifiche ad ambiti per attività (API, APT)</b>	
	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Via Bra
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> API2.OS2
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.34 m.le 773
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Ambiti polifunzionali integrati – API2.OS2"	
<b>Incremento/Decremento S.U.L. : INCREMENTO</b> <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>	

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

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

#### 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	API2.OS2	St: 267.022 mq   Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 106.809 mq
<b>P.R.G. in variante</b>	API2.OS2	St: 270.339 mq   Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 108.136 mq
	<b>Differenza:</b>	St:+ <b>3.317</b> 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.

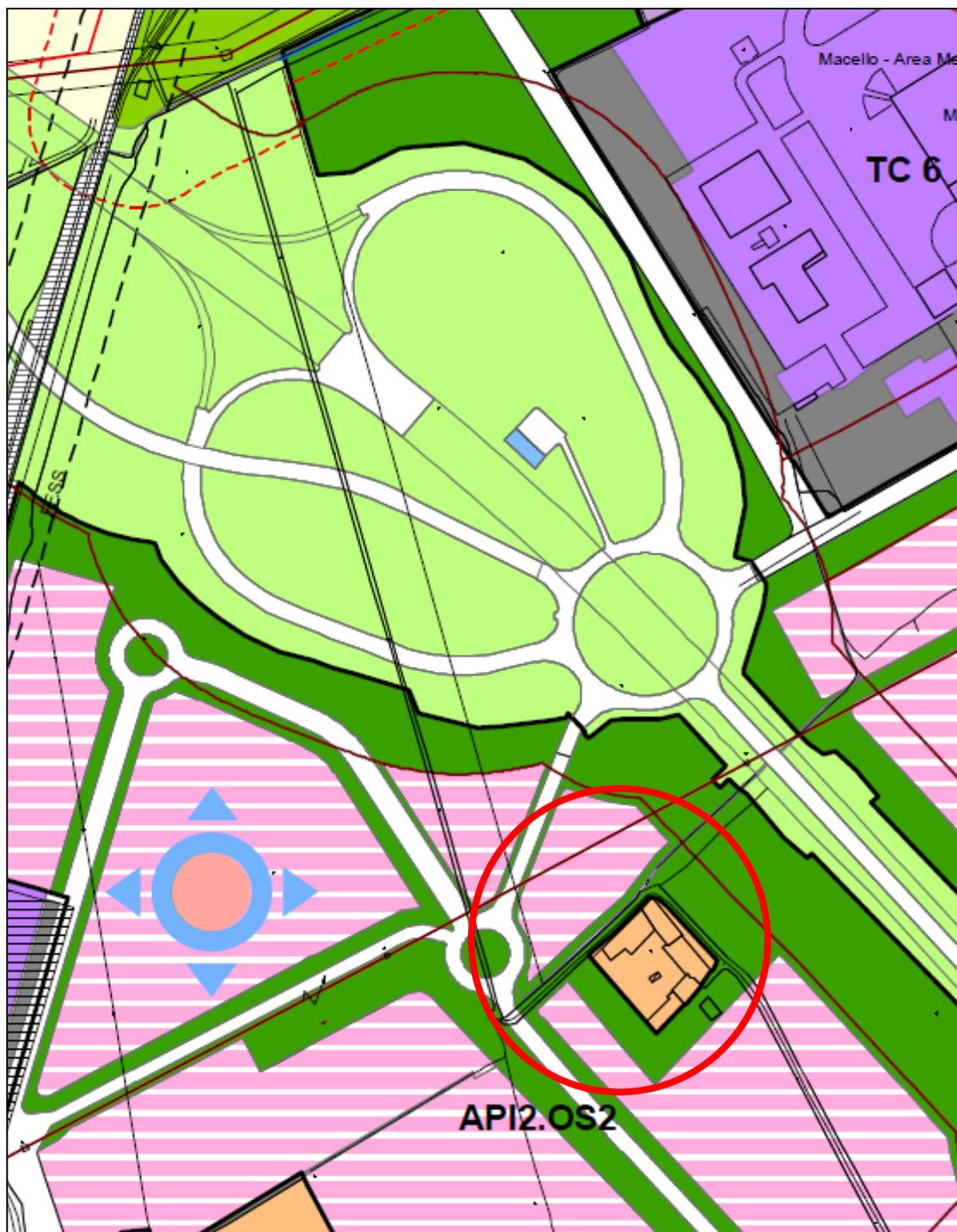
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

**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	

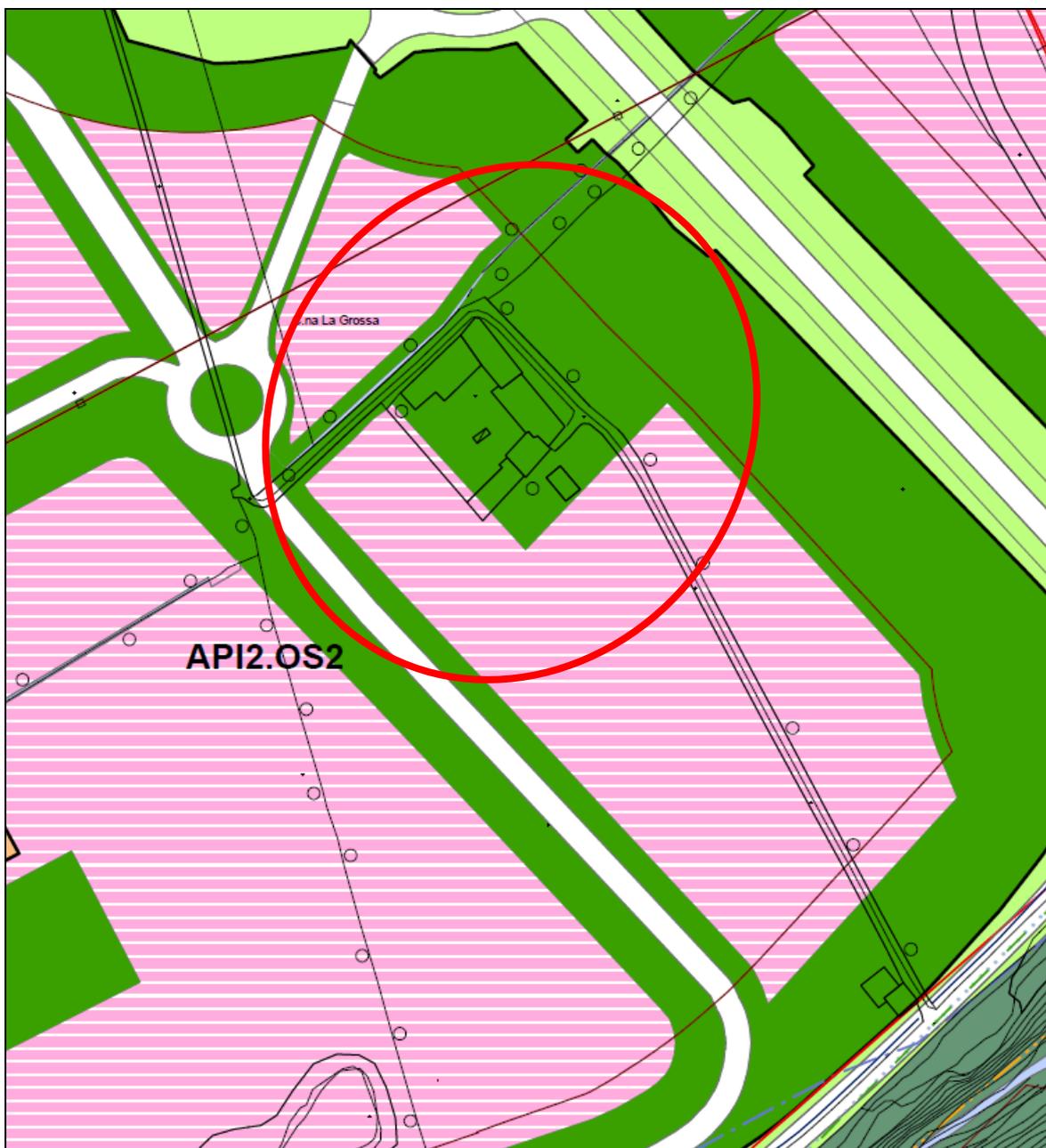
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali in quanto trattasi di sola modifica della destinazione di un'area già edificata (in stato di abbandono) da residenziale a produttiva.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



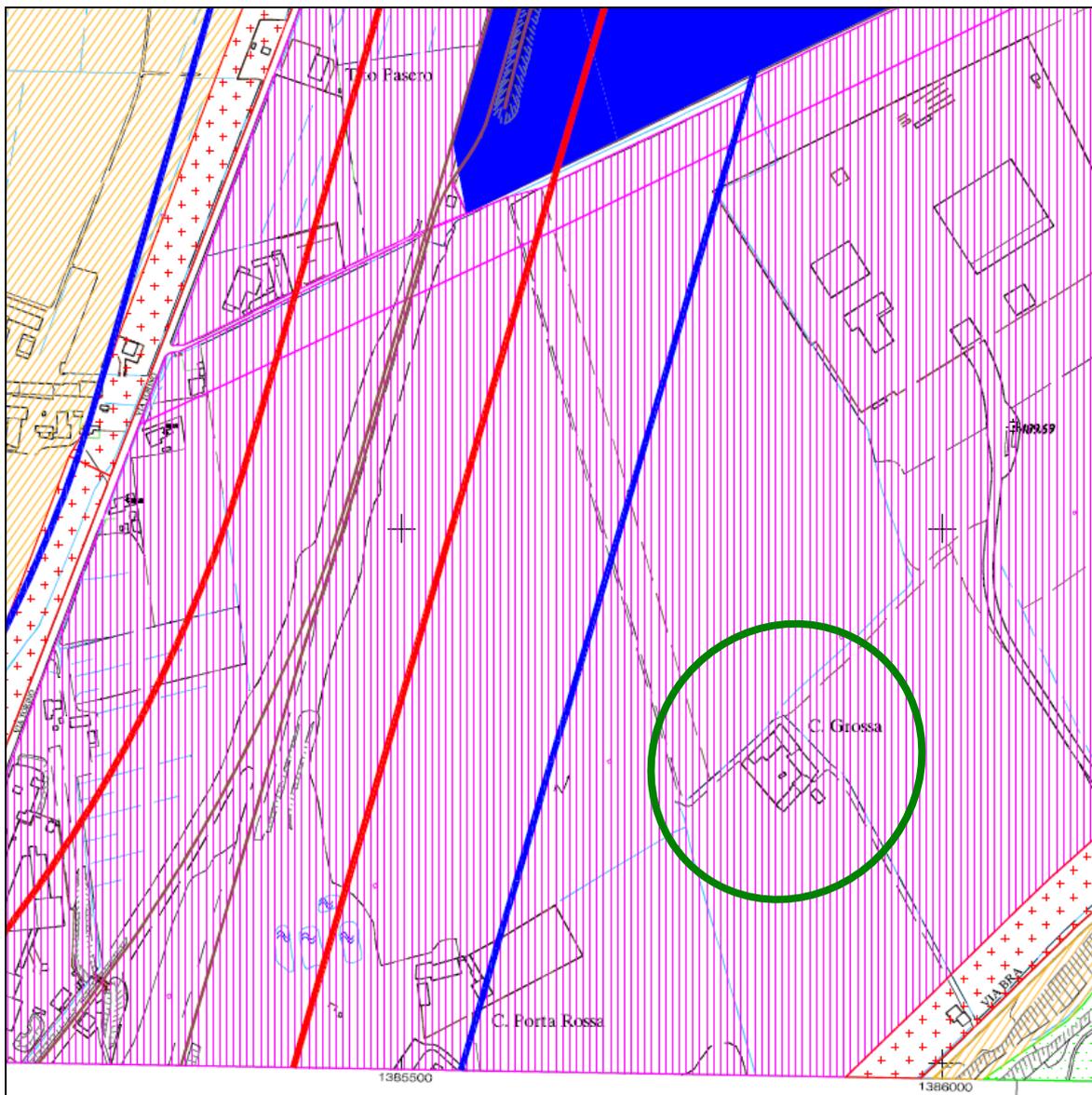
**Tavola P4.7**

**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**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Via Villafalletto
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC6
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.43 m.li 289-681
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti per attività polifunzionali – TC6"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuti per attività polifunzionali – TC6"
<b>Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale: INVARIATA</b> 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 affinché 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]

**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).

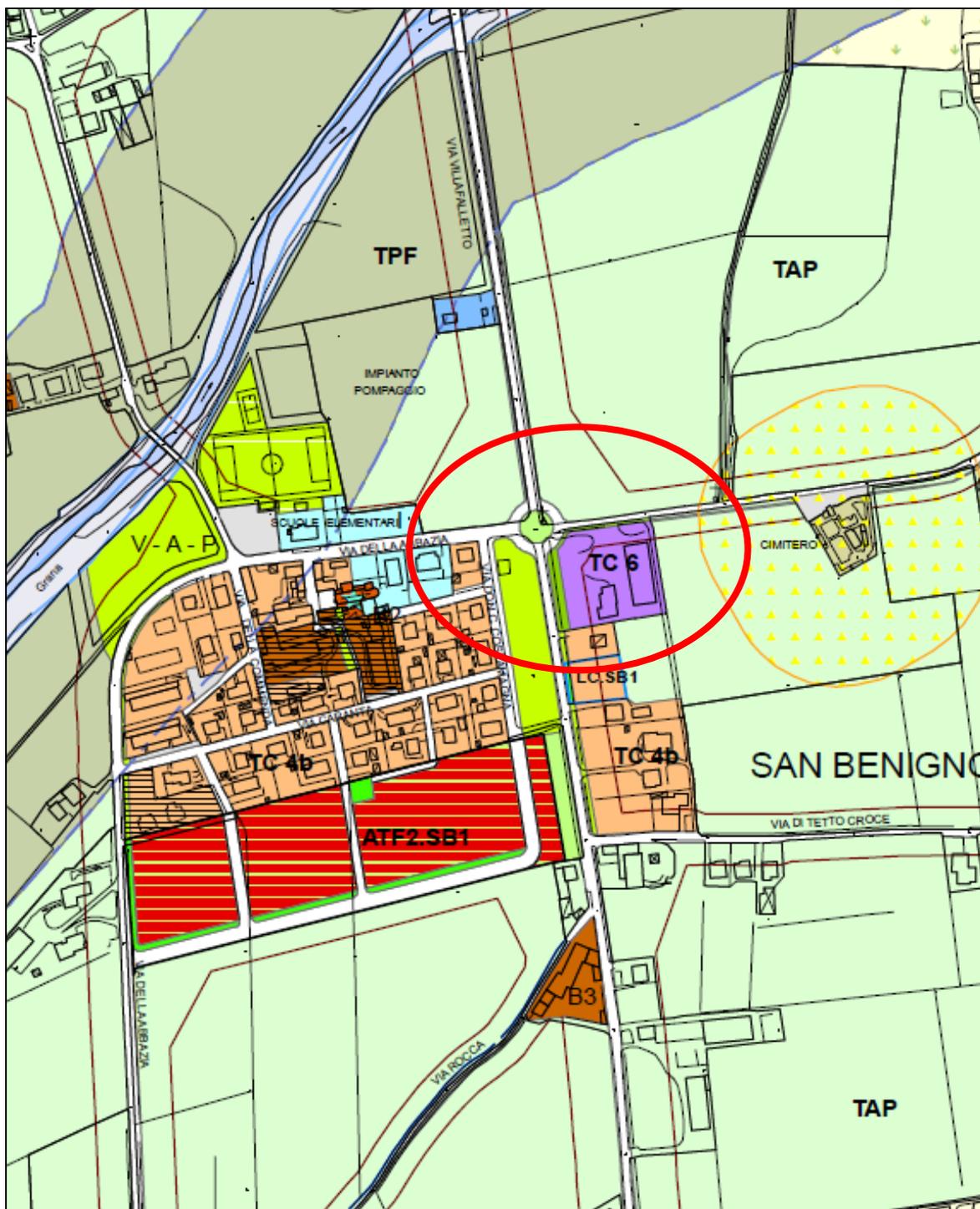
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata

**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	

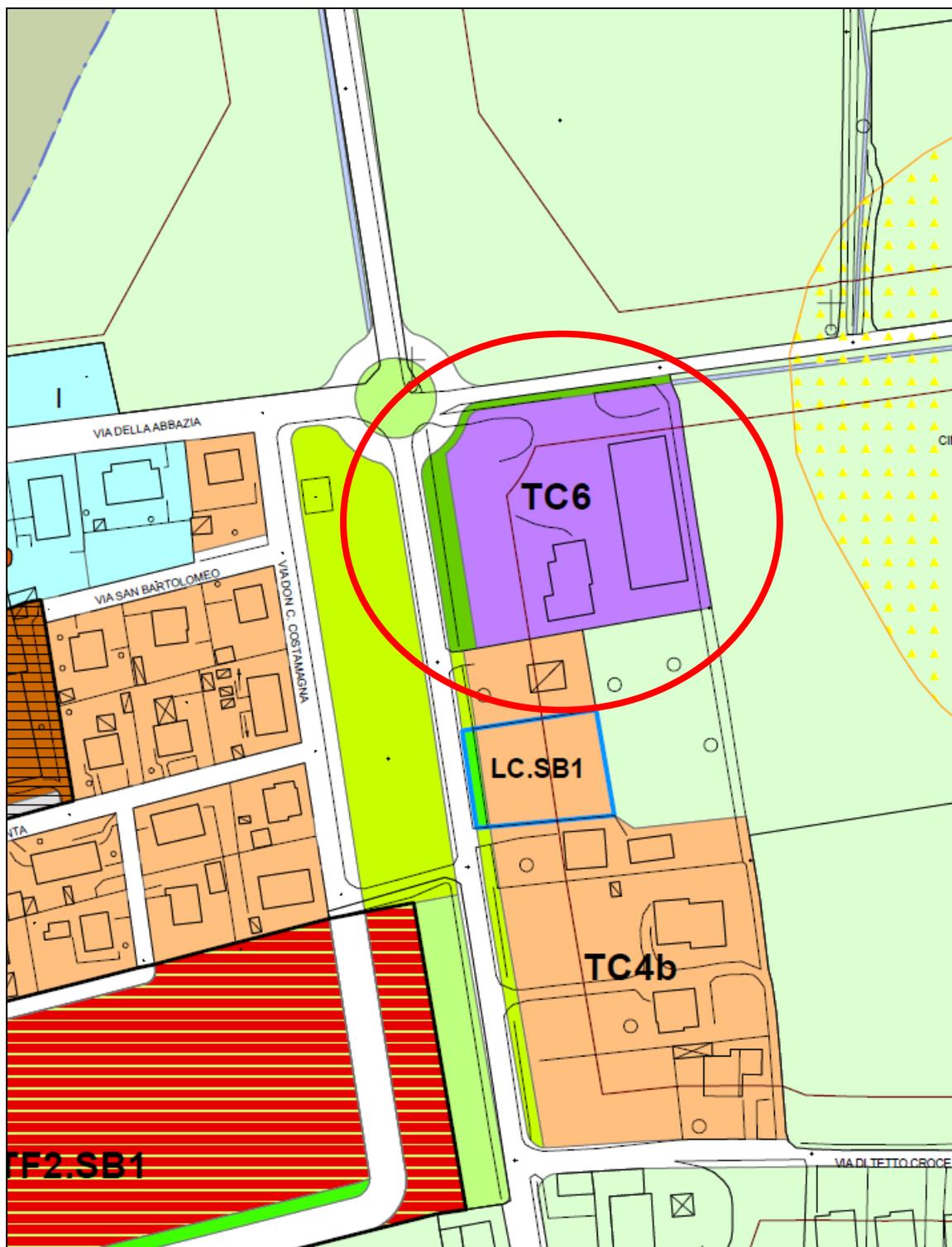
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



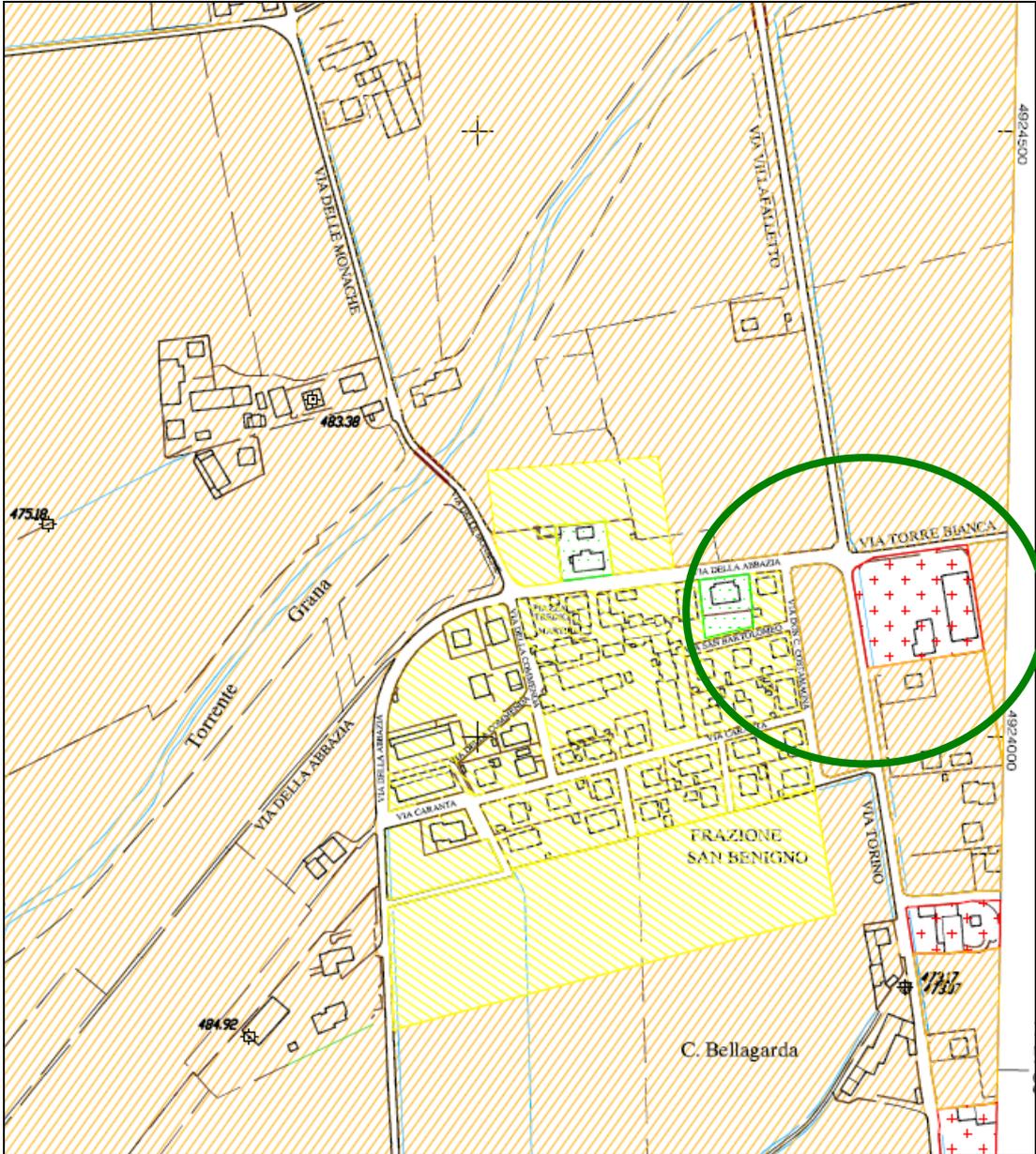
**Tavola P4.15**

**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

- $U_f = 1,00$  mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
- $H_{max} = m$  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
- $R_c \leq 2/3$  del lotto
- $D_c = 5,00$  m o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.
- $D = m$  10,00
- $D_s = m$  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 Sul, 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*

-  $I_p = 20\%$  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
- $U_f = 1,00$  mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
- $H_{max} = m 12,00$ ; 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
- $R_c \leq 2/3$  del lotto
- $D_c = 5,00$  m o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.
- $D = m 10,00$
- $D_s = m 7,50$  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 Sul, 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.

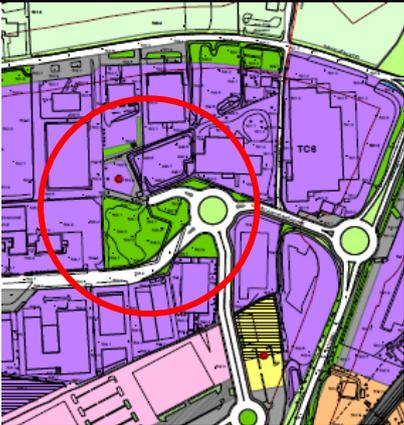
Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse 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.

<b>MODIFICA: N° 39 (Rif. Richiesta n. 58)</b>	
<b>5_ modifiche al tessuto consolidato per attività</b>	
	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Via Villafallemto
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC6
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.36 m.li 473
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti per attività polifunzionali – TC6"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuti per attività polifunzionali – TC6"
<b>Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale: INVARIATA</b> vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

<b>Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:</b>	
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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)</b>	
Fascia di rispetto stradale	NO

<b>Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali</b>	
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 Villafallemto 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).

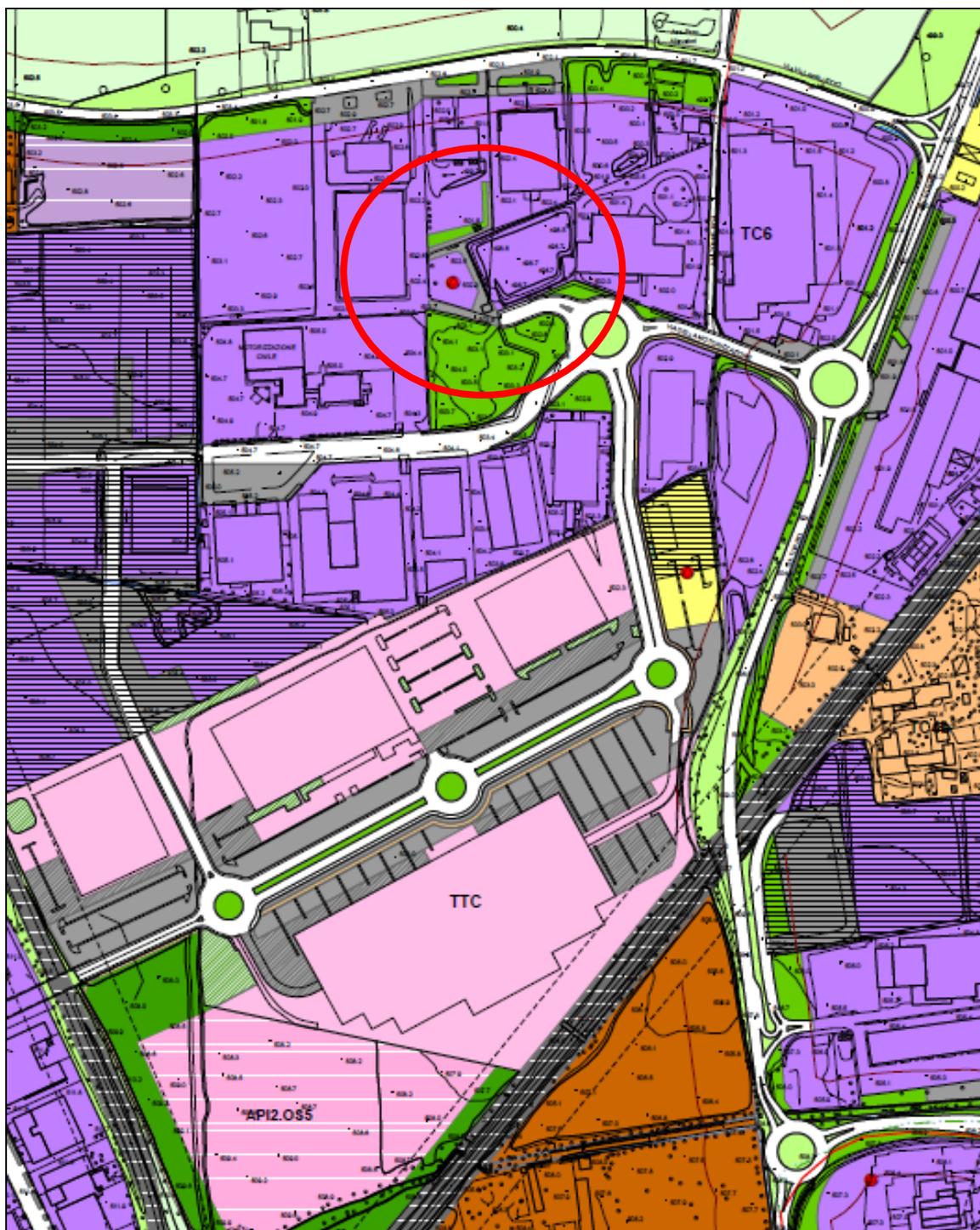
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata

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	

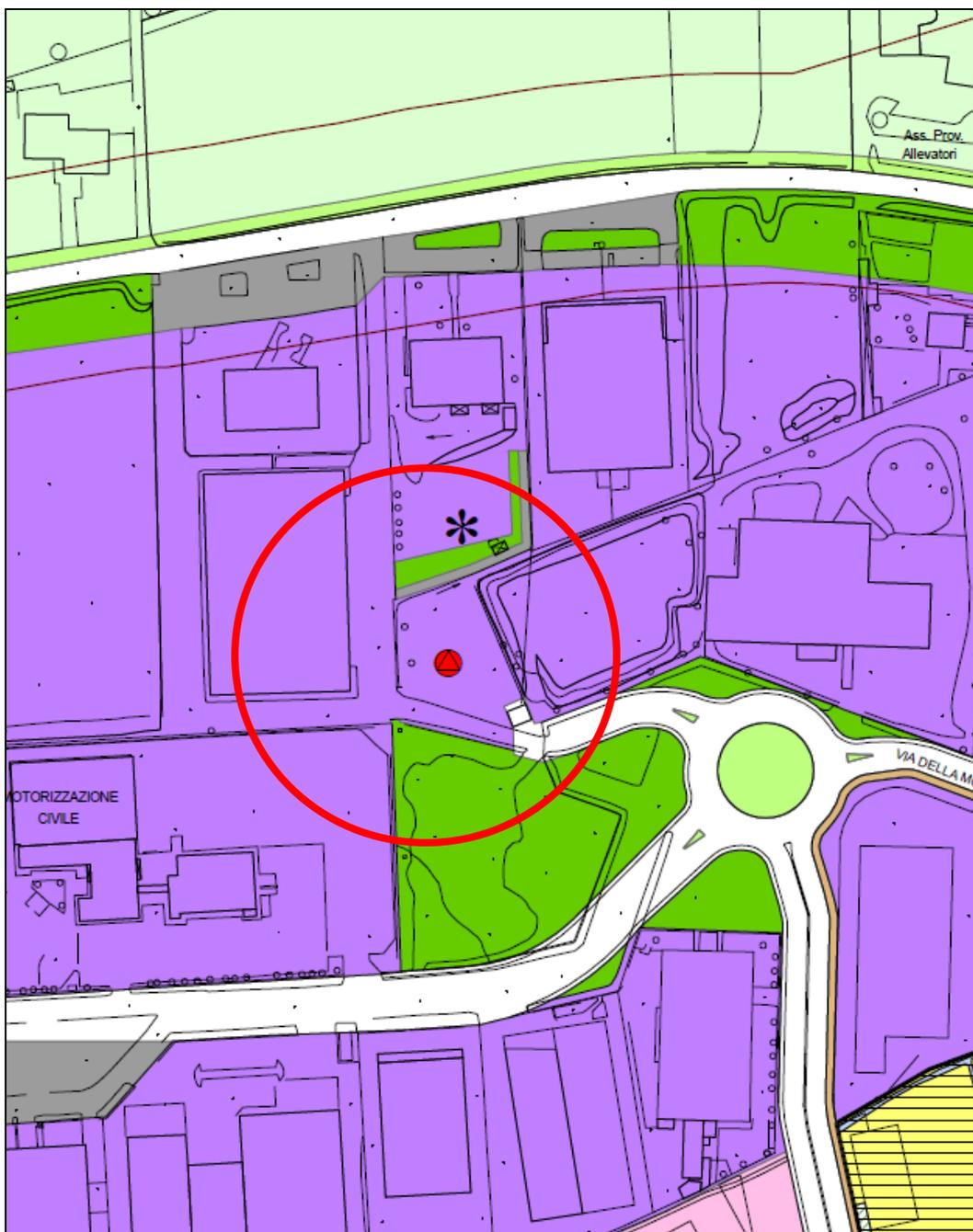
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**Tavola P4.7/P4.10**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.10**





## **6 Recepimento di modifiche relative al territorio agricolo**



**MODIFICA: N° 40 (Rif. Richiesta n. 25)****6\_recepimento di modifiche al territorio agricolo**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Via della Ripa
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Territorio a valenza ambientale e paesaggistica TVAP"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.100 m.li 268-297-298-254-264-251-252-249-248-243p
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Territorio a valenza ambientale e paesaggistica - TVAP"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo a valenza paesaggistica - TAVP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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 243 parte 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 prospiciente 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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TVAP	S: 10.918 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	TAVP Fascia amb. stradale	S: 9.916 mq S: 1.002 mq	S.U.L.: 0 mq
<b>Differenza:</b>			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.

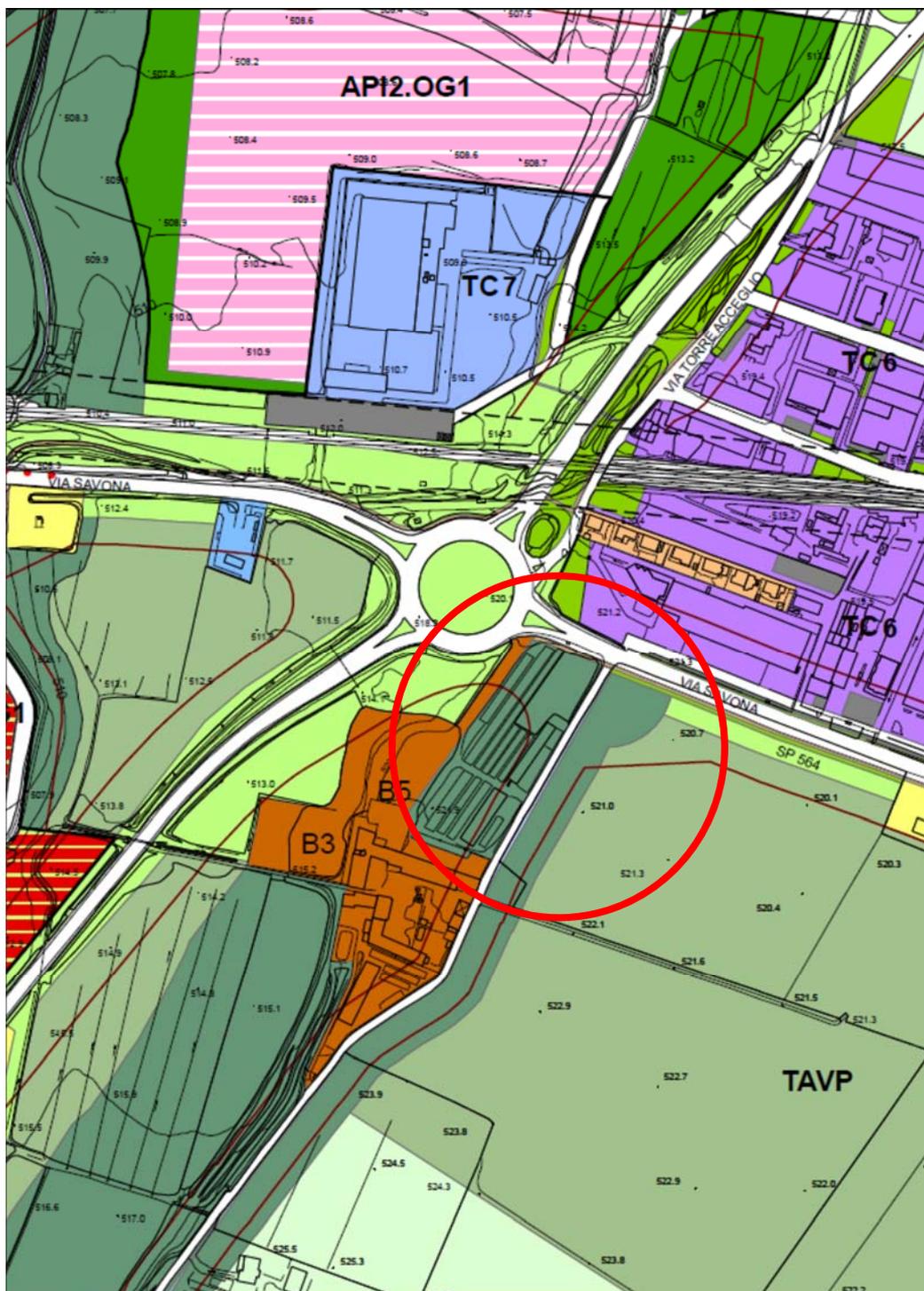
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

**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	

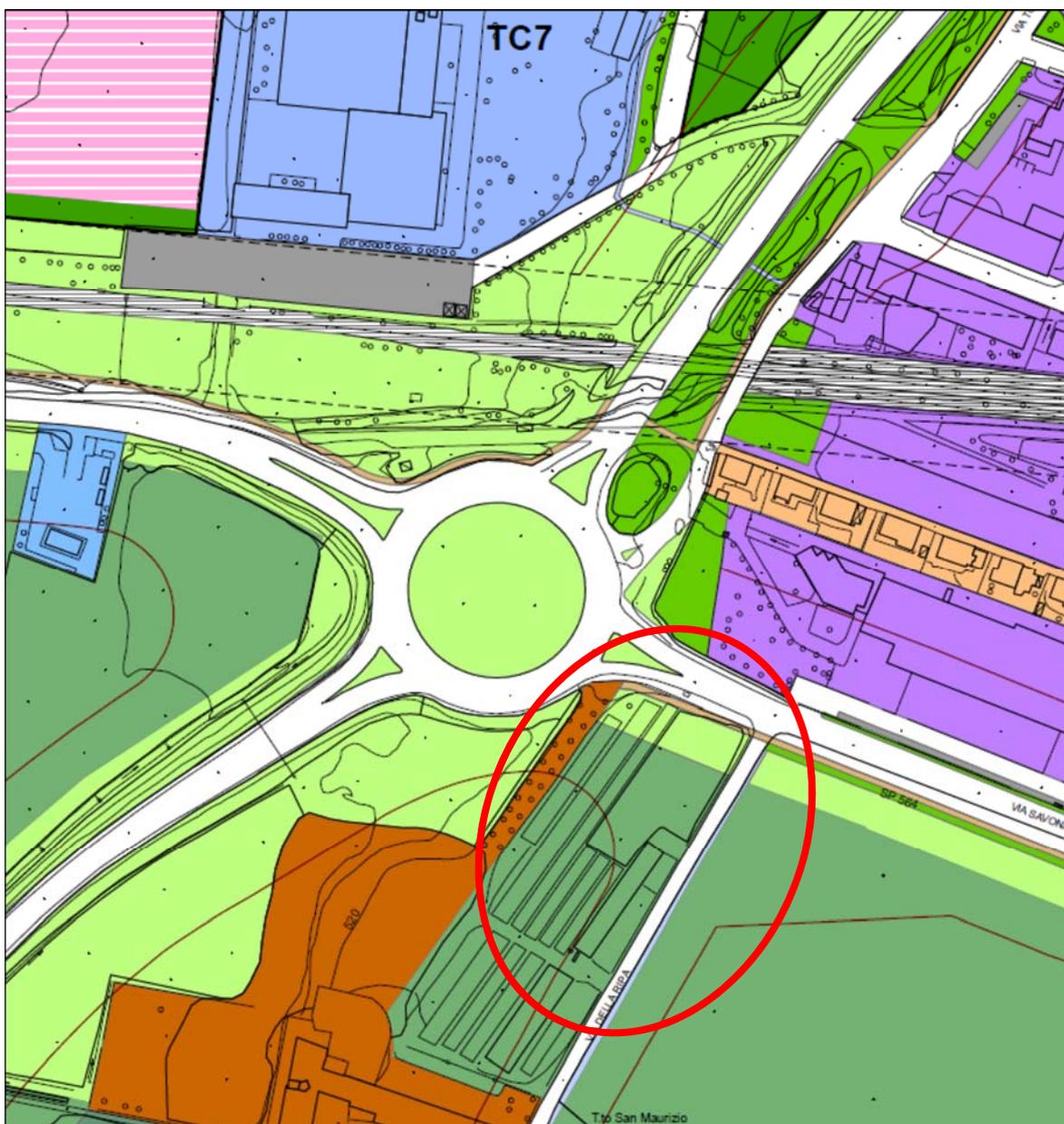
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**Tavola P4.15**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.21**



**MODIFICA: N° 41 (Rif. Richiesta n. 90)****6\_recepimento di modifiche al territorio agricolo**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Località Trucchi
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.131 m.li 68-253-338-339-291-216-264
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b"
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo - TA"	
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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]

<b>P.R.G. vigente</b>	TC4b	S: 1.824 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	TA	S: 1.824 mq	S.U.L.: 0 mq
<b>Differenza:</b>			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.

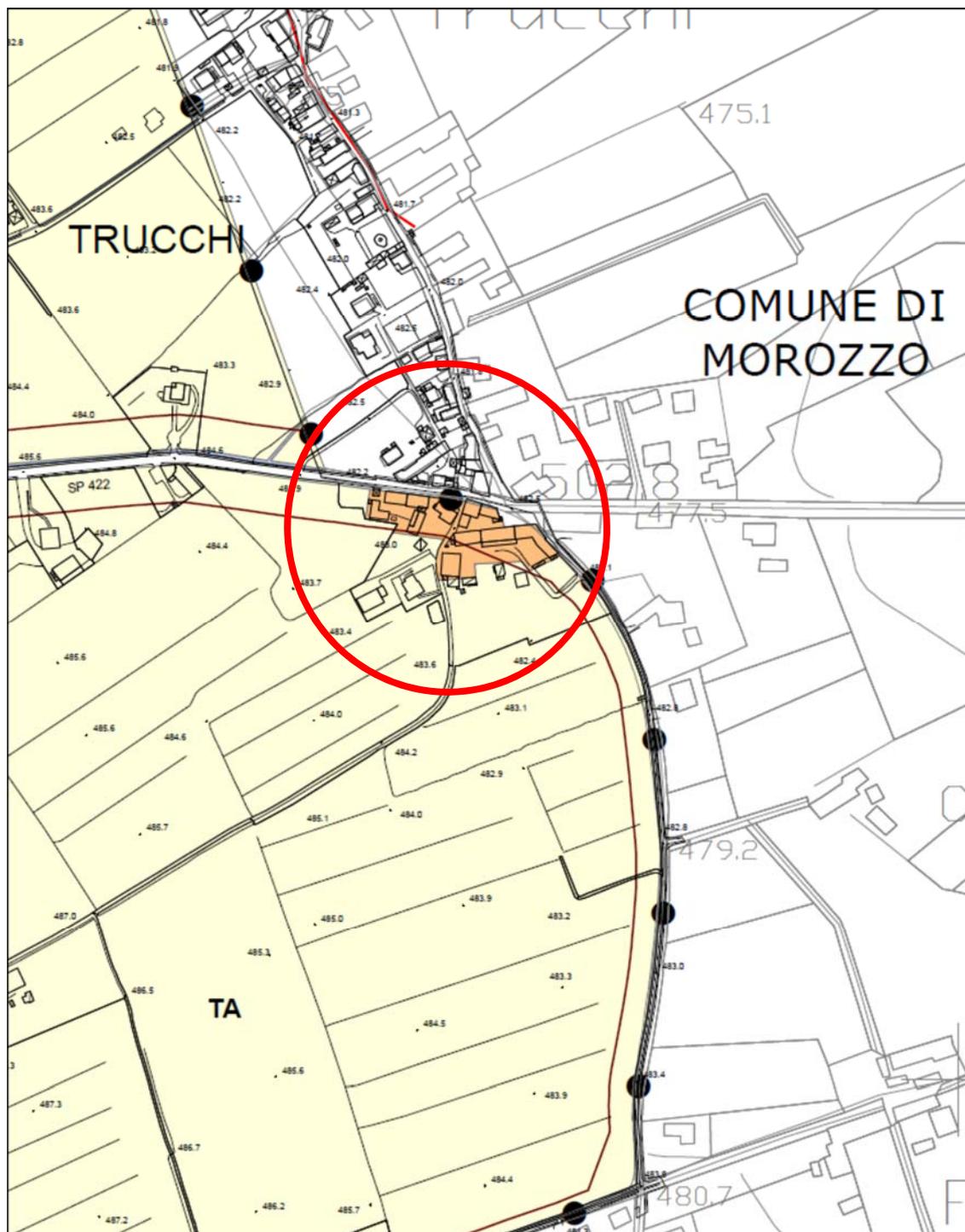
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

**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	

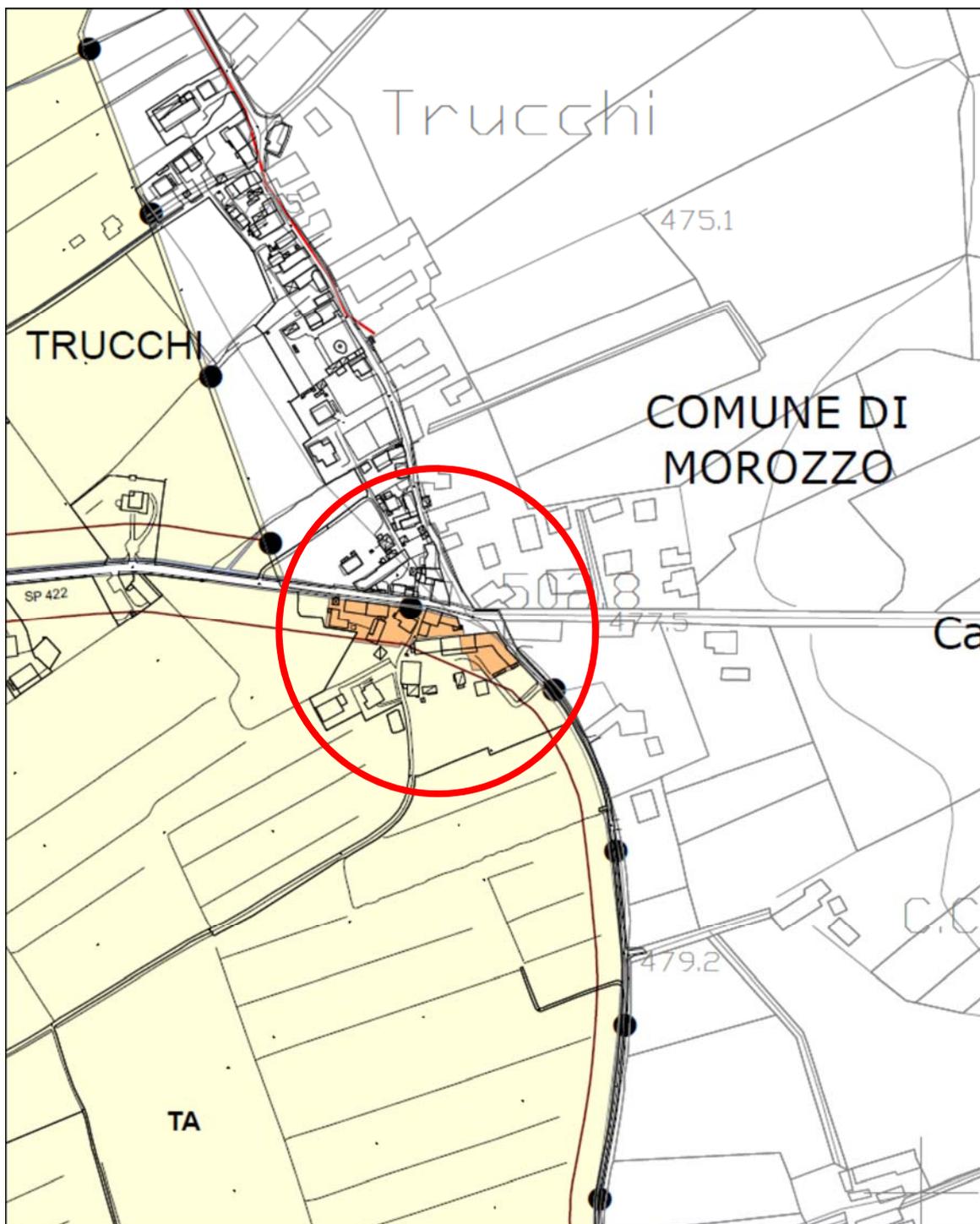
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



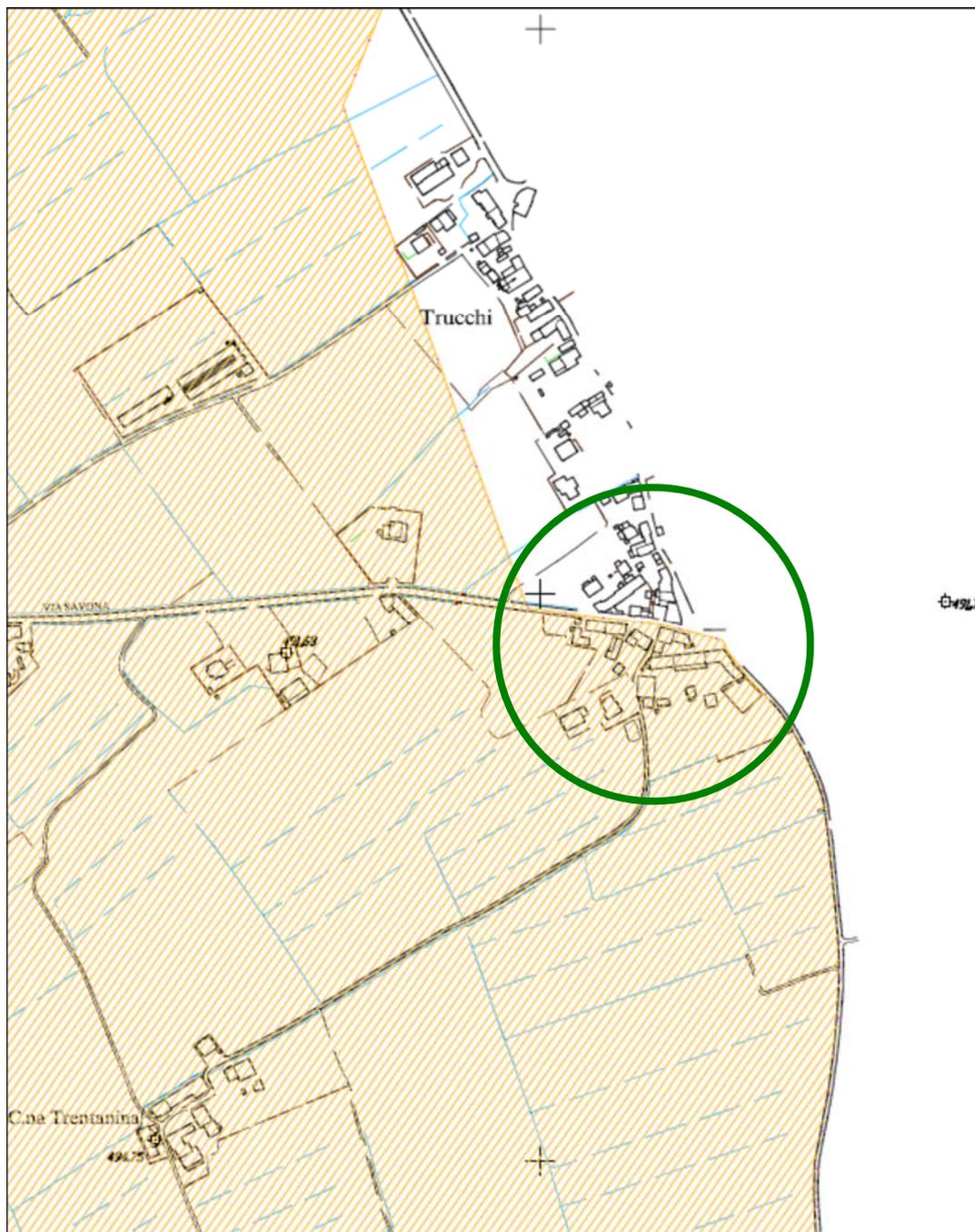
**Tavola P4.16**

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**

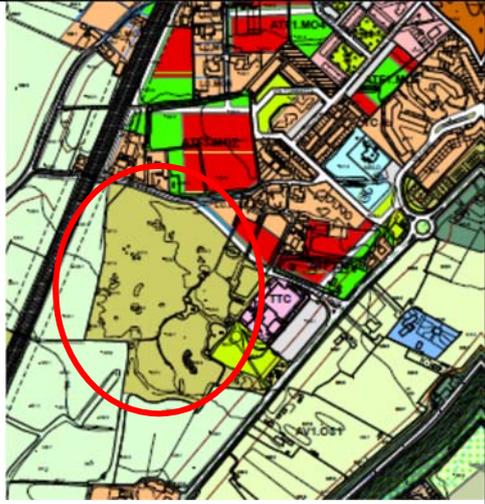


**Tavola P4.16**

## ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**MODIFICA: N° 42 (Rif. Richieste nn. 93-94)****6\_recepimento di modifiche al territorio agricolo**

	<b>Territorio:</b> Oltrestura
	<b>Zona:</b> Fraz. Madonna dell'Olmo Via della Magnina
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> "Impianti ed attrezzature sportive private"
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.87 m.li 455-456-458-546-549-649-14-20-59-113-114-127-259-371-372-516-828-849-852
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Impianti ed attrezzature sportive private"
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo periurbano - TAP"
<b>Incremento/Decremento C.I.R.T.:</b> 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
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
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
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (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]

<b>P.R.G. vigente</b>	Impianti sportivi privati	S: 89.645 mq	
<b>P.R.G. in variante</b>	TAP	S: 89.645 mq	S.U.L.: 0 mq
<b>Differenza:</b>			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.

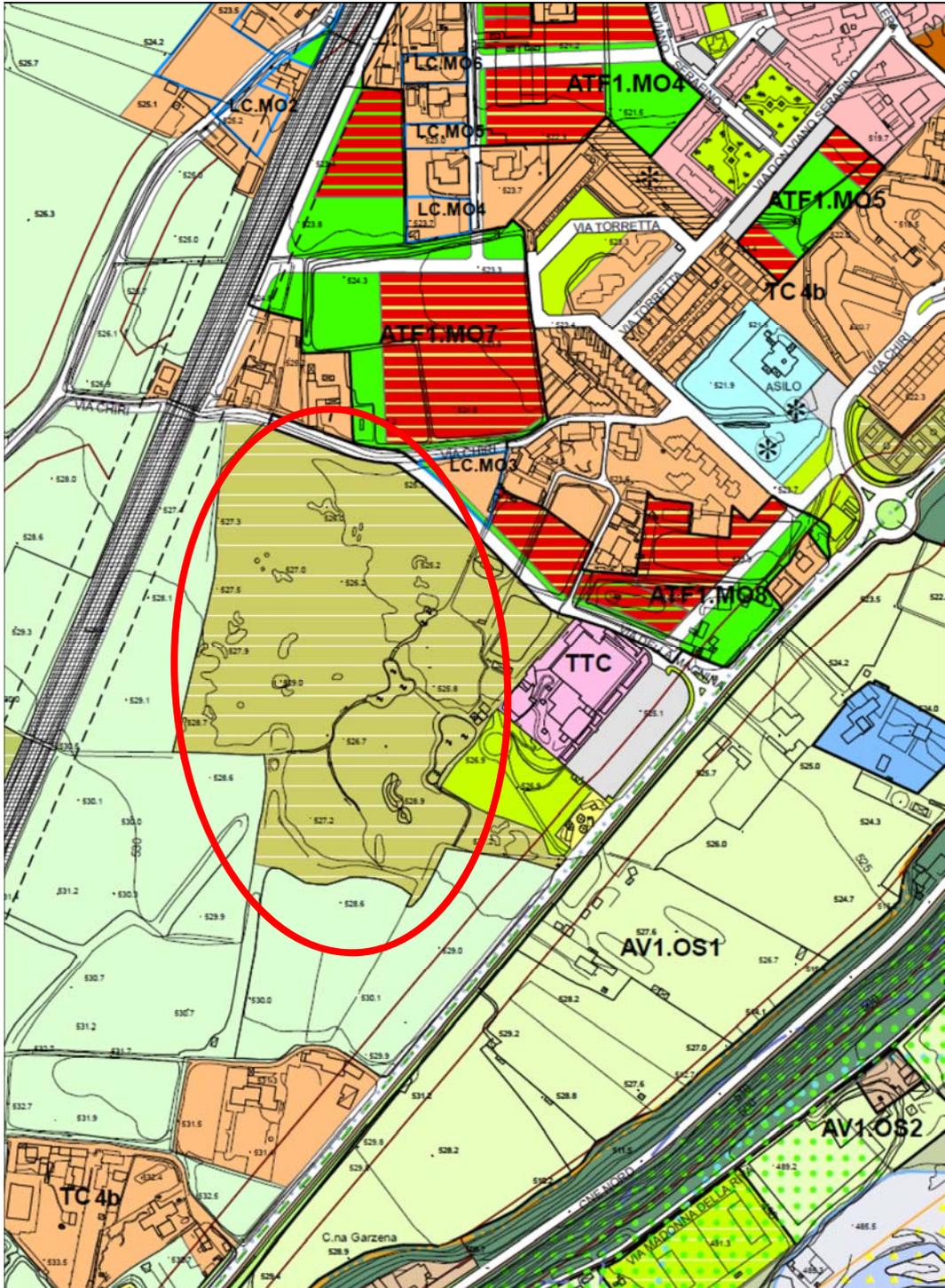
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

**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	

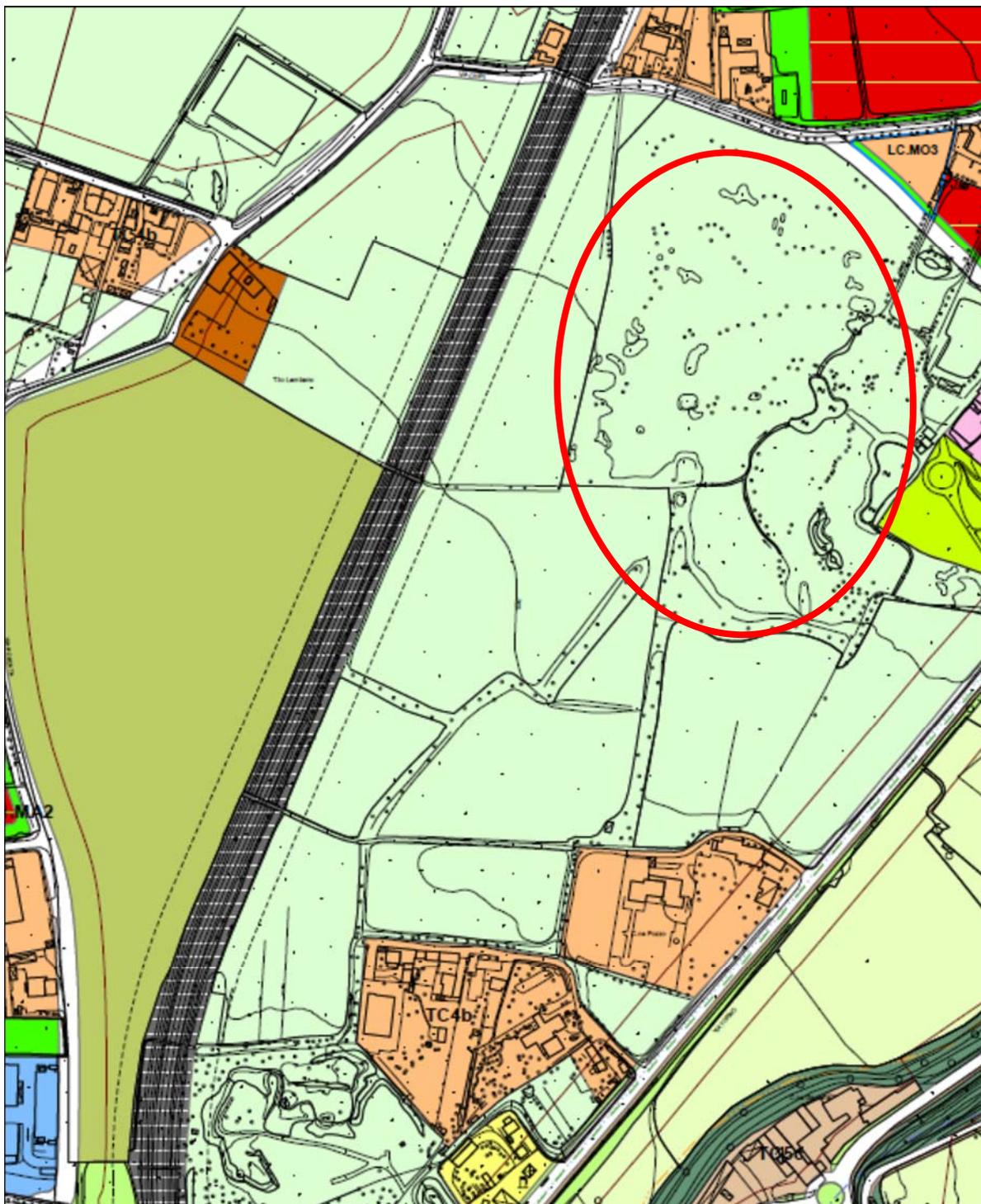
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



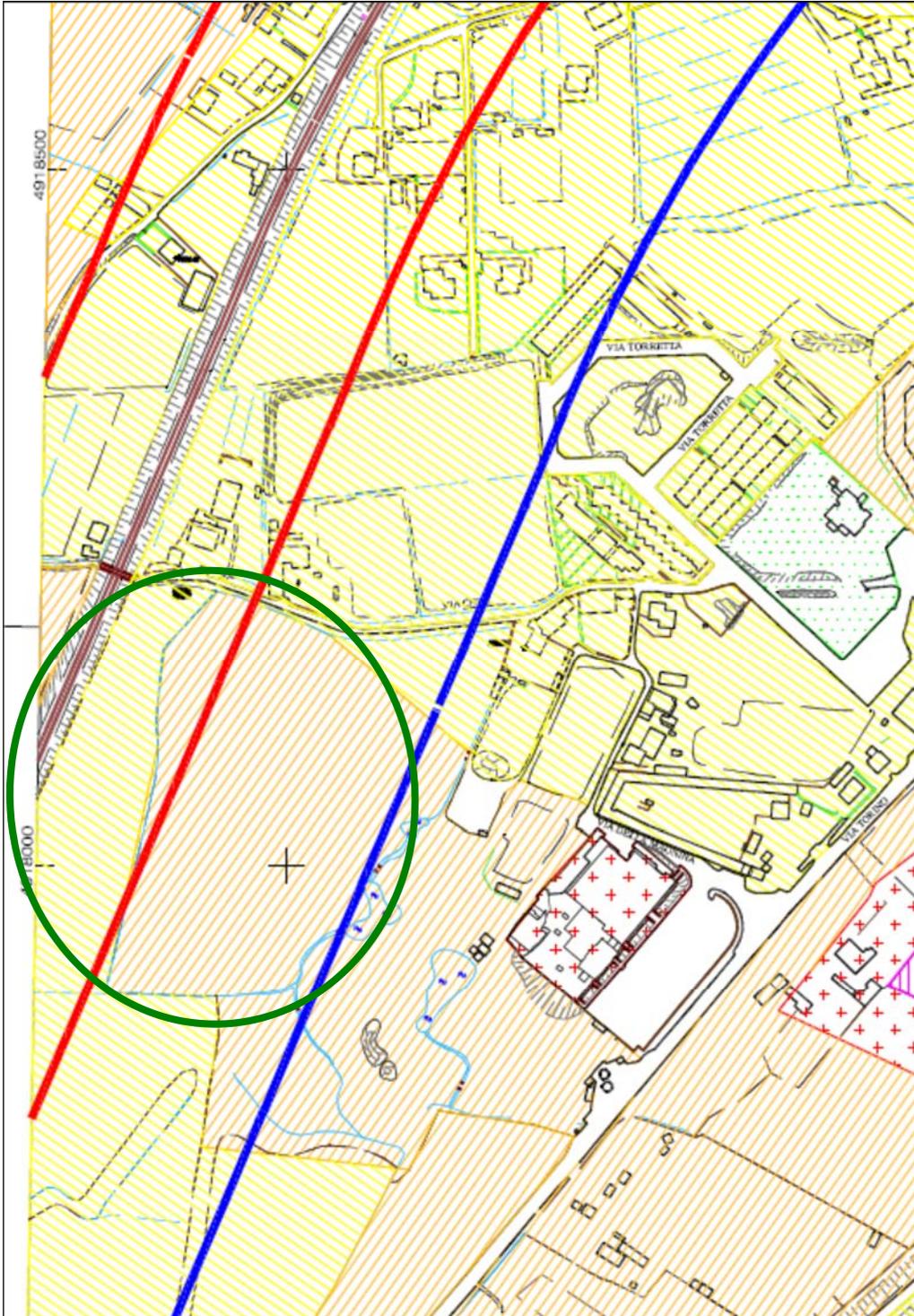
**Tavola P4.10**

**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**

	<b>Territorio:</b> Oltregesso
	<b>Zona:</b> Località Borgo San Giuseppe
	<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TC4b/TC5c/Viabilità
	<b>Estremi catastali:</b> Fg.96 map.li vari e strada
	<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a", "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale –TC5a", Allargamento sedime stradale
	<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a"
<b>Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO</b> 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)	<b>SI parte</b>
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	<b>NO</b>
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	<b>NO</b>
<b>Vincoli storico – architettonici:</b>	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	<b>NO</b>
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	<b>NO</b>
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	<b>NO</b>
<b>Vincoli da P.R.G.</b> (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale	<b>NO</b>

**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale	<b>III</b>
Classe di pericolosità geomorfologica	<b>I</b>
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali   PAI	<b>NO</b>
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	<b>NO</b>
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	<b>SI</b>

**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 rotonda 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 rotonda 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 rotonda 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							

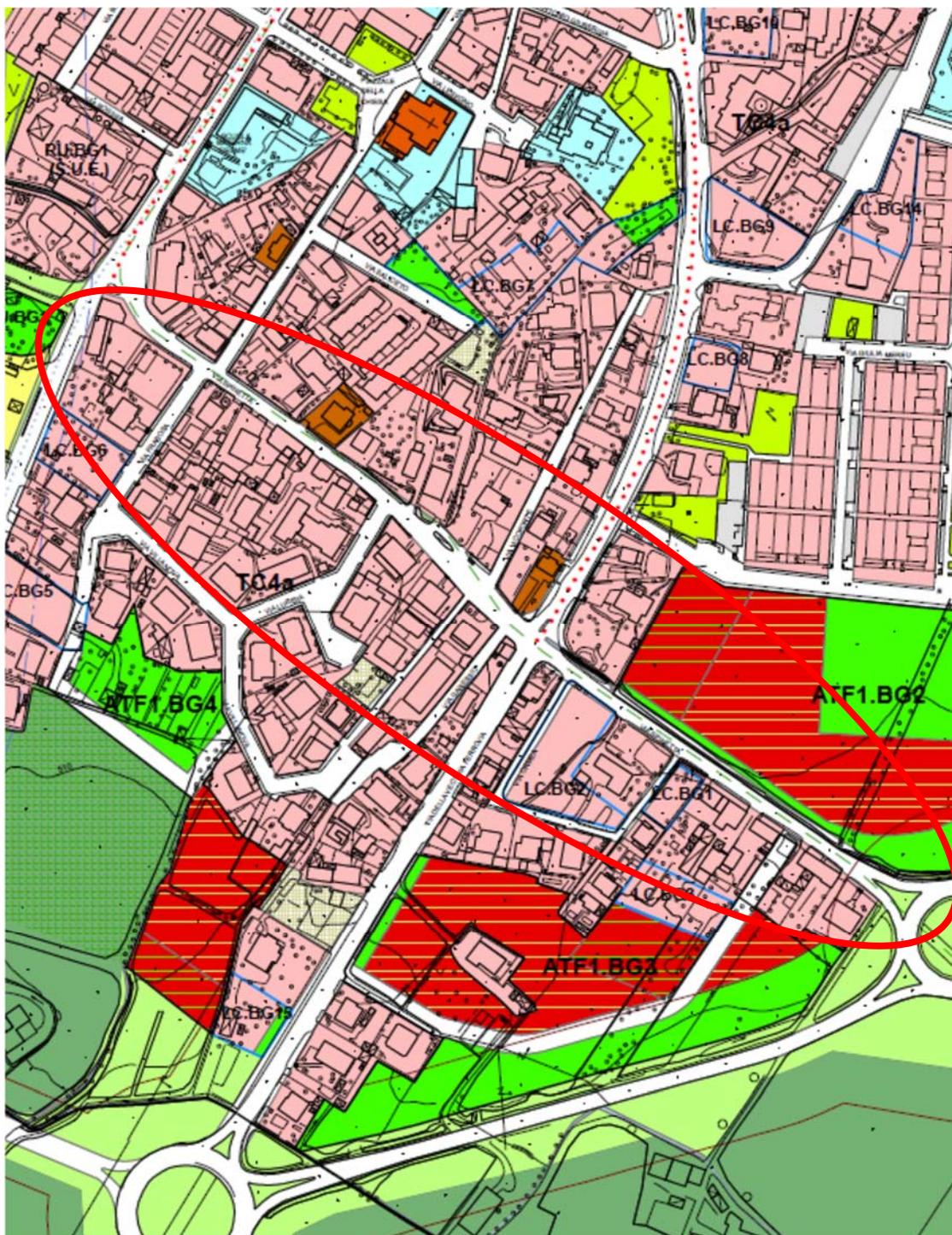
**COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:**

	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.

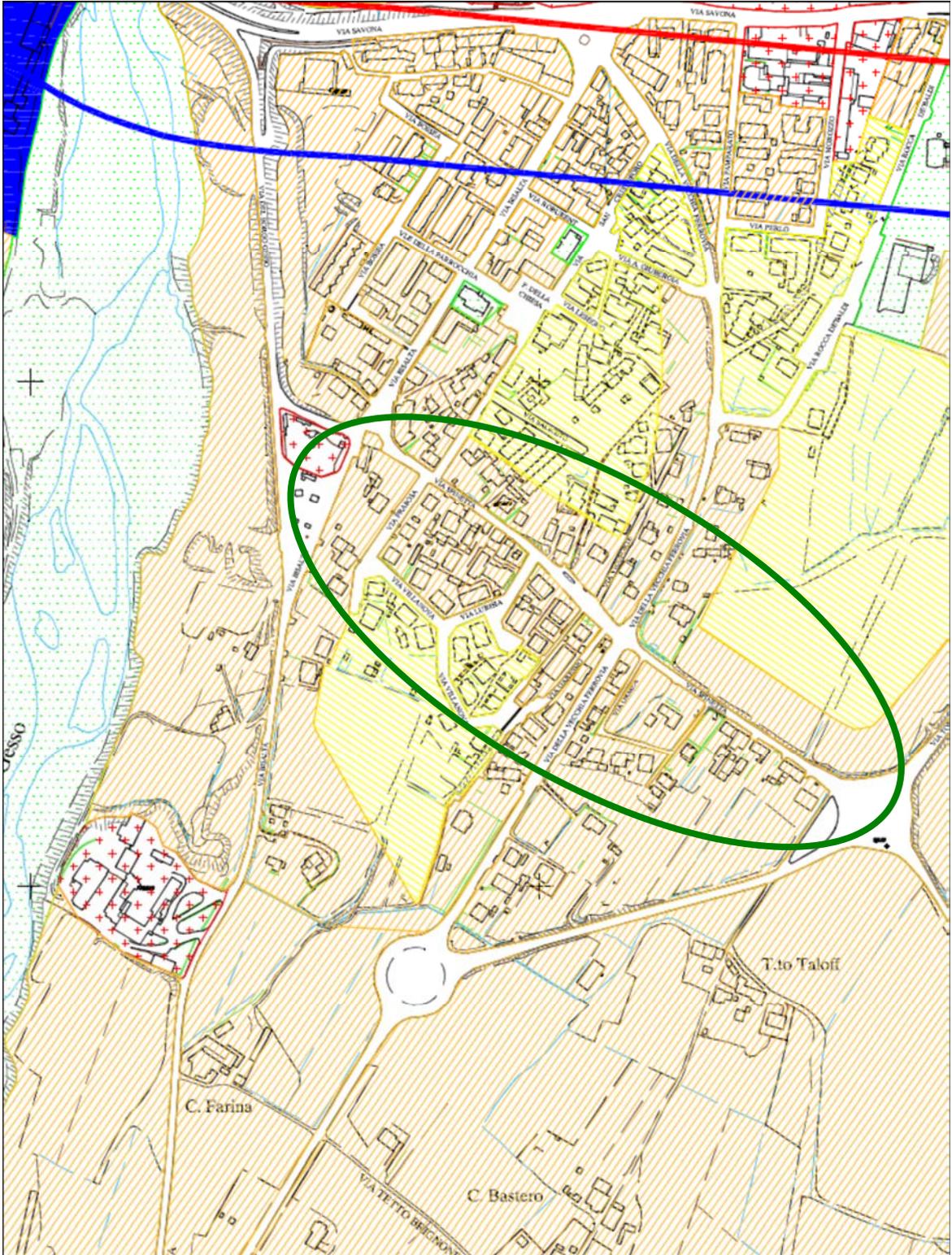


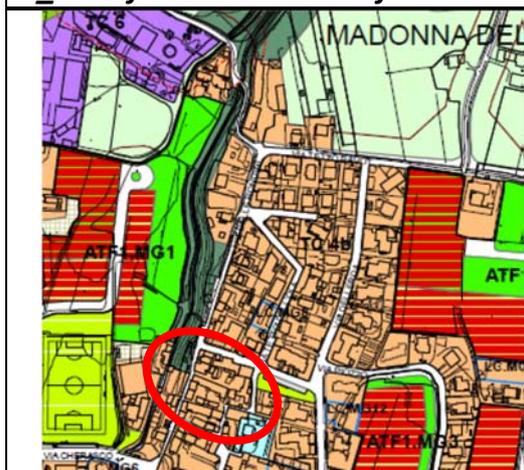
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**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							

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

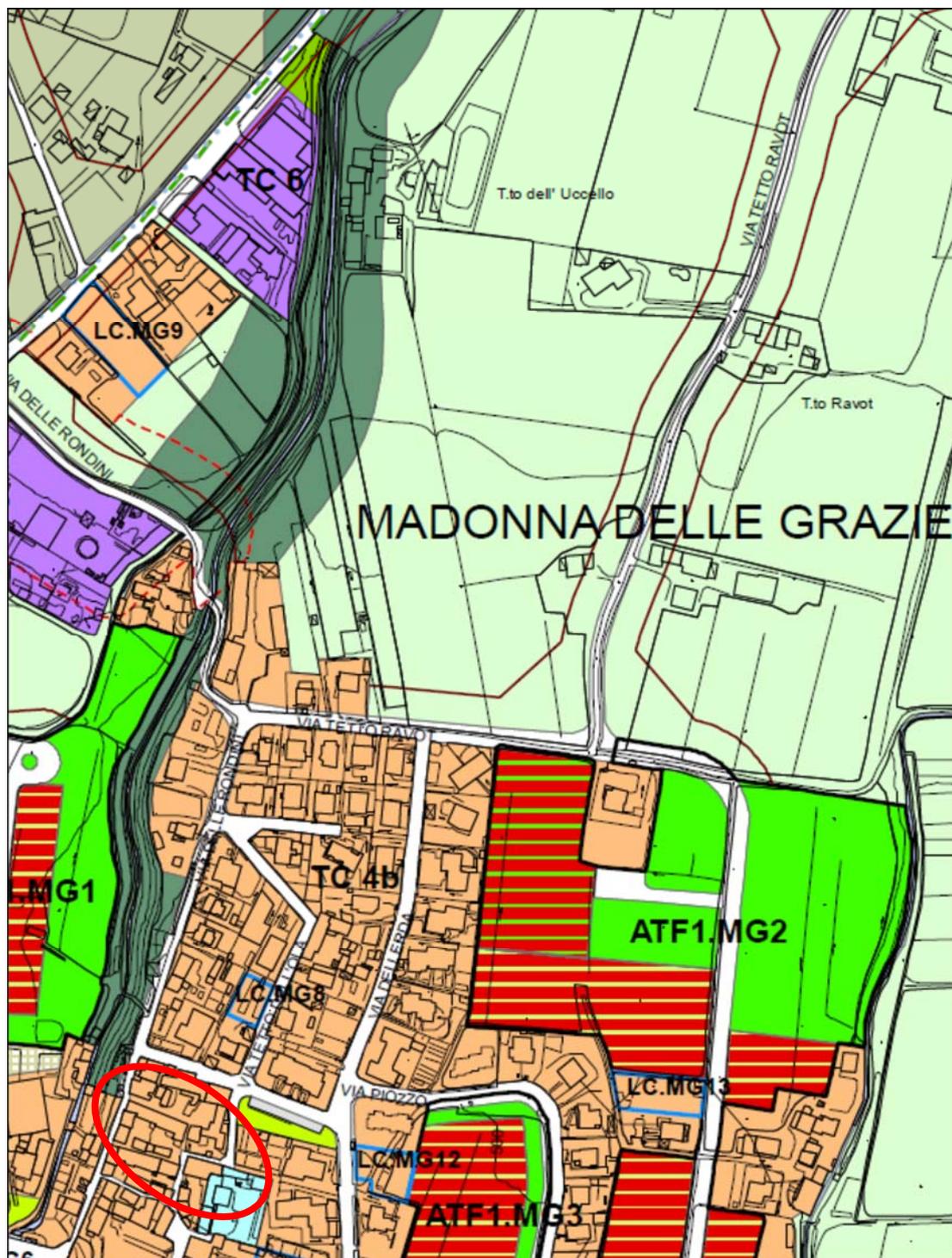
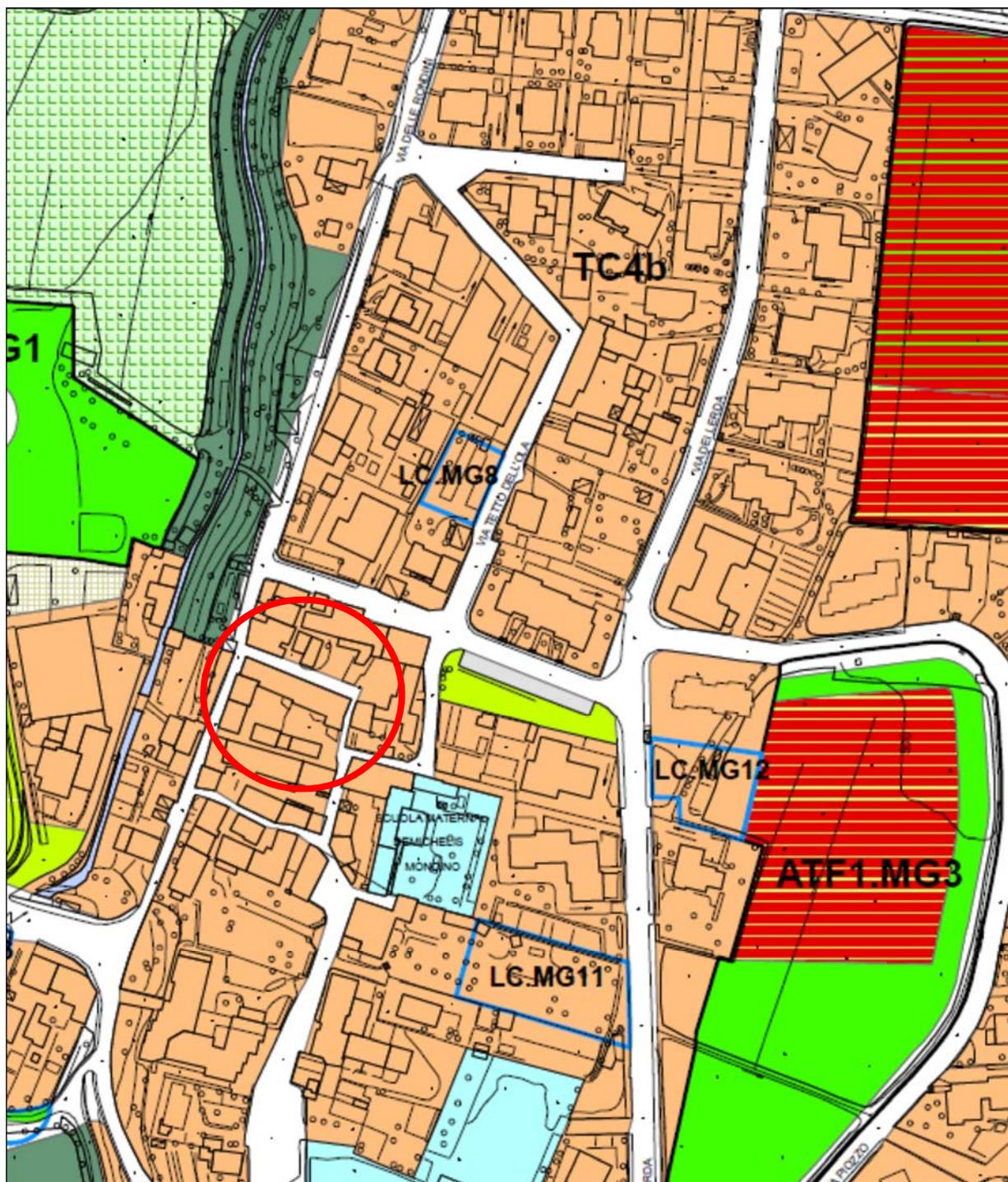


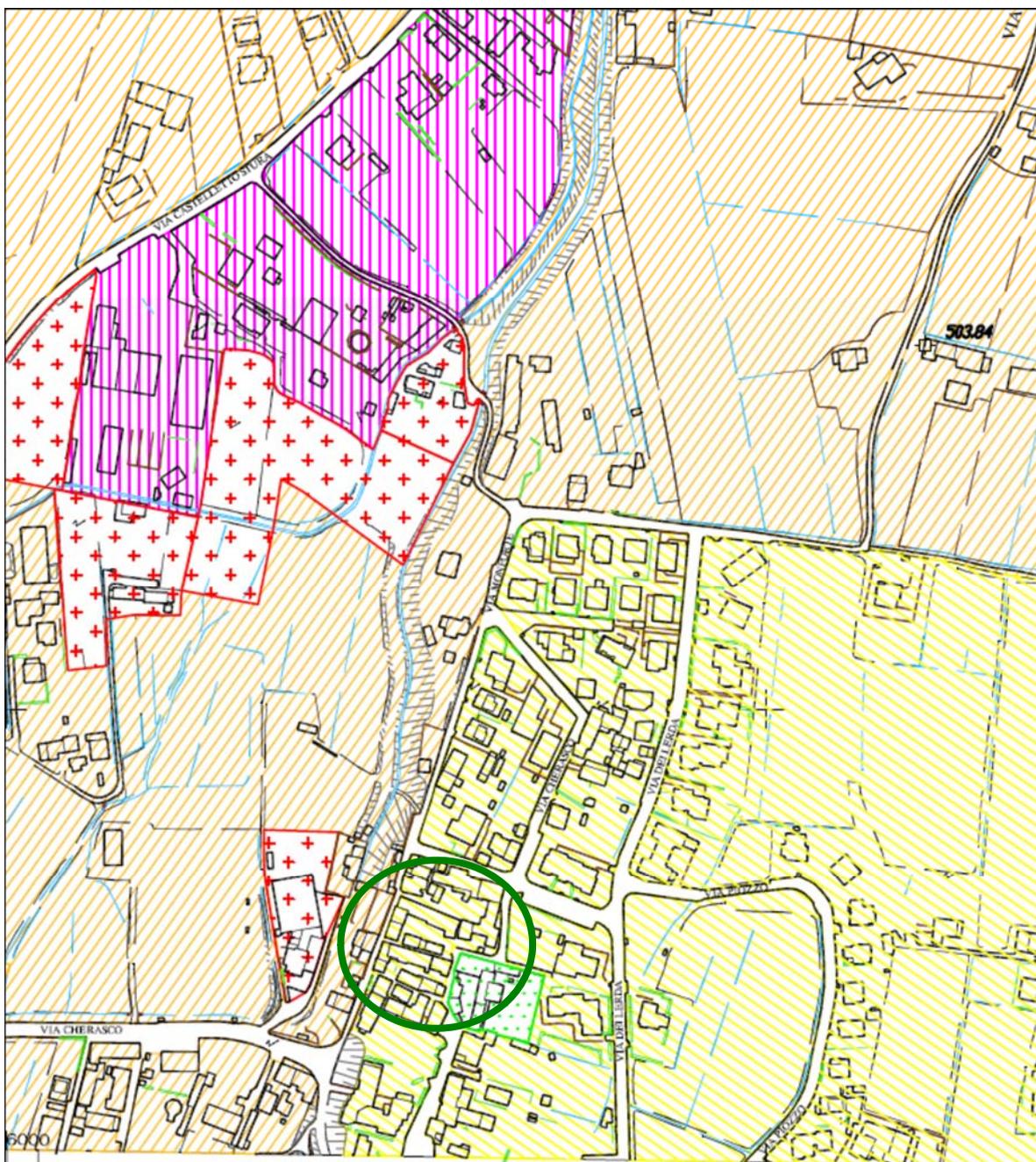
Tavola P4.11

**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.16**

# ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**MODIFICA: N° 45 (Rif. richiesta N°17)****7\_modifiche relative a infrastrutture viarie di 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							

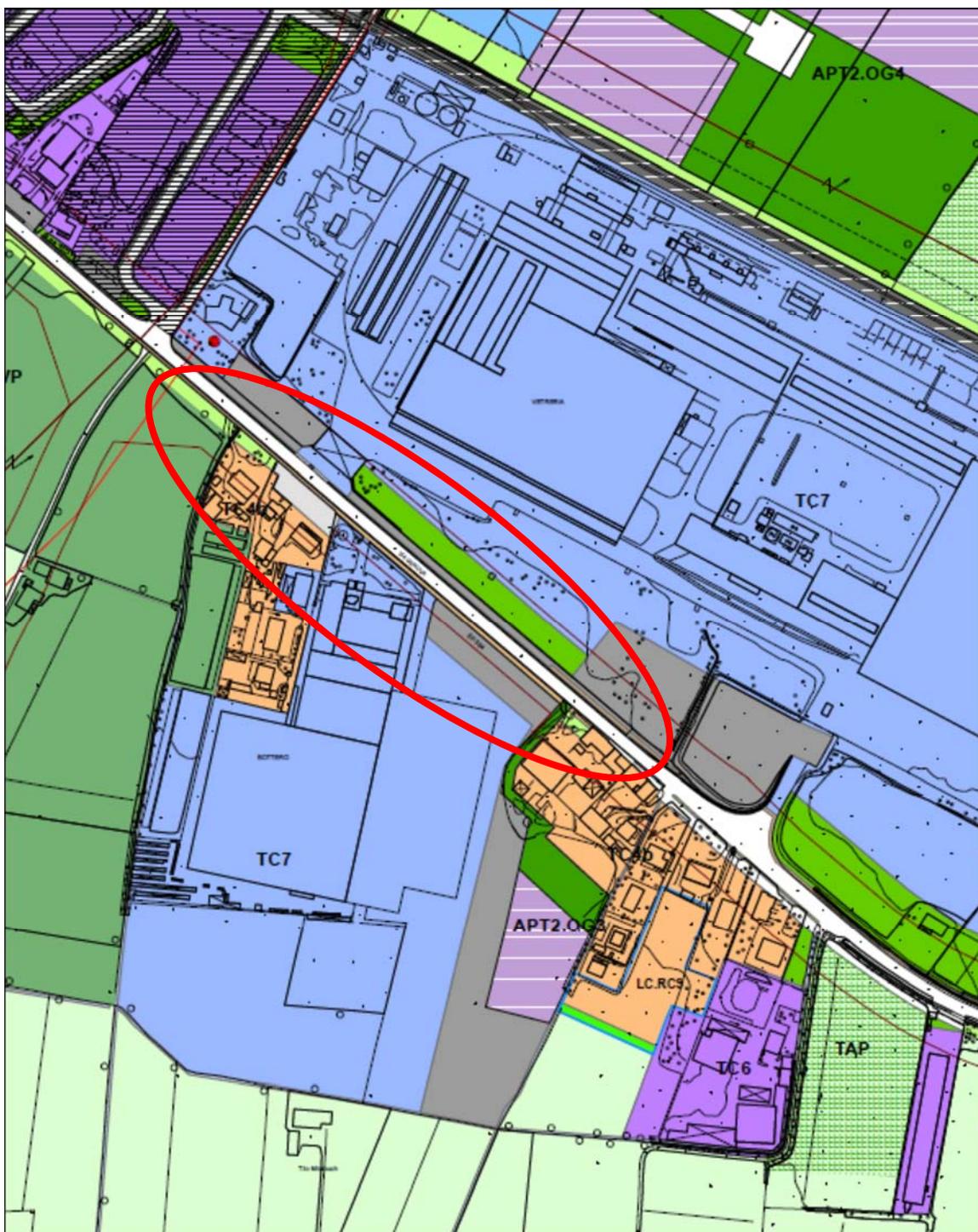
**COERENZA CON LA STRUTTURA DEL PRG VIGENTE E VINCOLI A LIVELLO COMUNALE:**

	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.

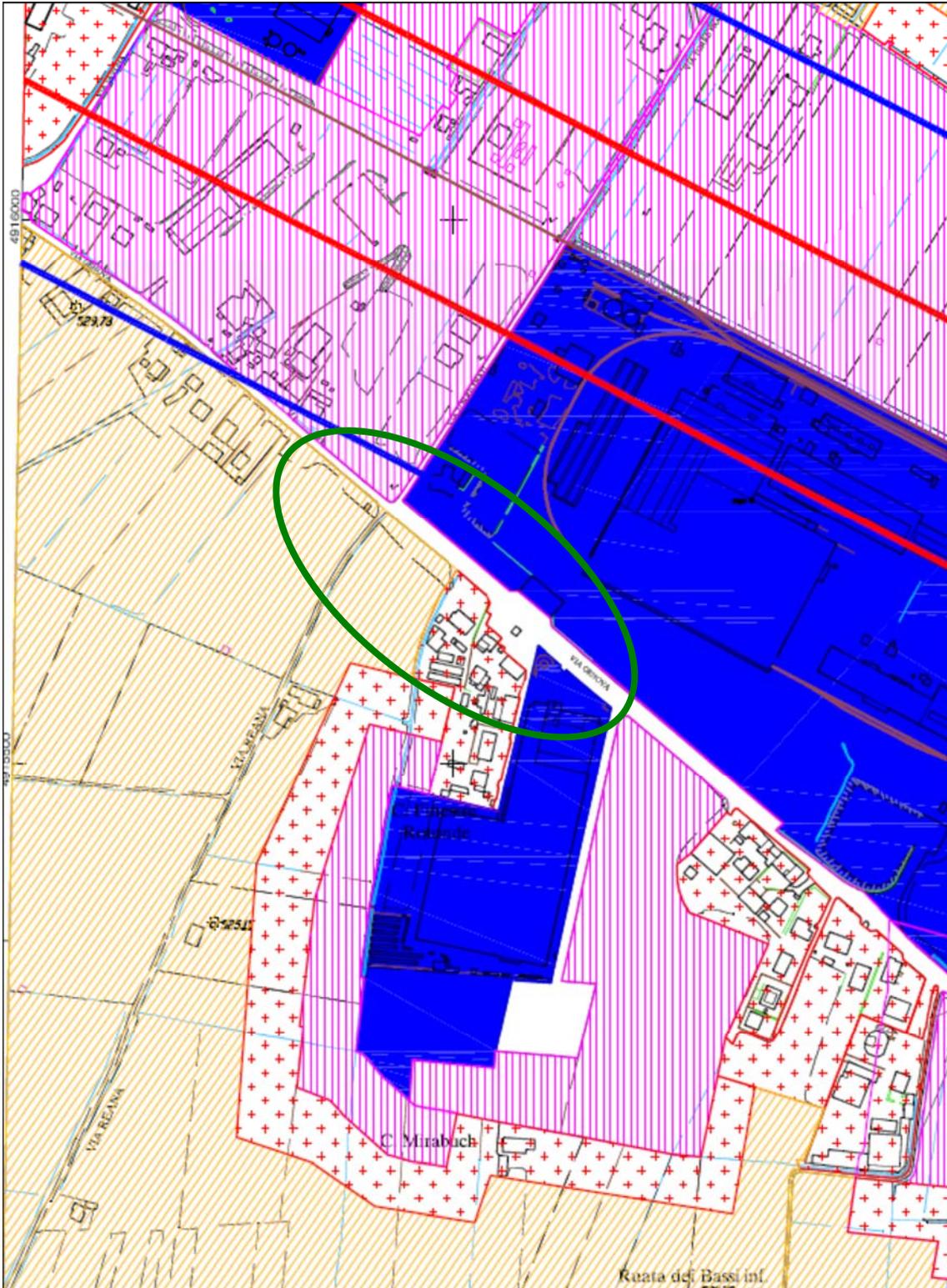


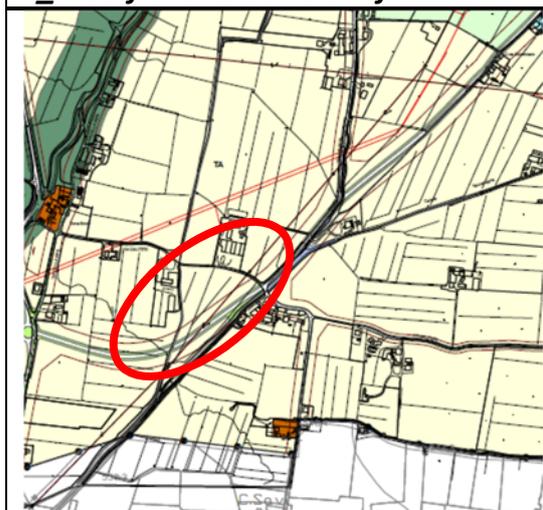
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**Tavola P5.26**

# ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



**MODIFICA: N° 46 (Rif. richiesta n. 35)****7\_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale**

<b>Territorio:</b> Oltregesso
<b>Zona:</b> Fraz. Spinetta
<b>Tessuto/Ambito P.R.G.:</b> TA/Viabilità
<b>Estremi catastali:</b> Fg.139 map.le 293 e sedime stradale previsto
<b>Destinazione P.R.G. Vigente:</b> "Territorio agricolo – TA", viabilità prevista
<b>Destinazione P.R.G. Variante:</b> "Territorio agricolo – TA", viabilità prevista
<b>Incremento/Decremento C.I.R:</b> 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.

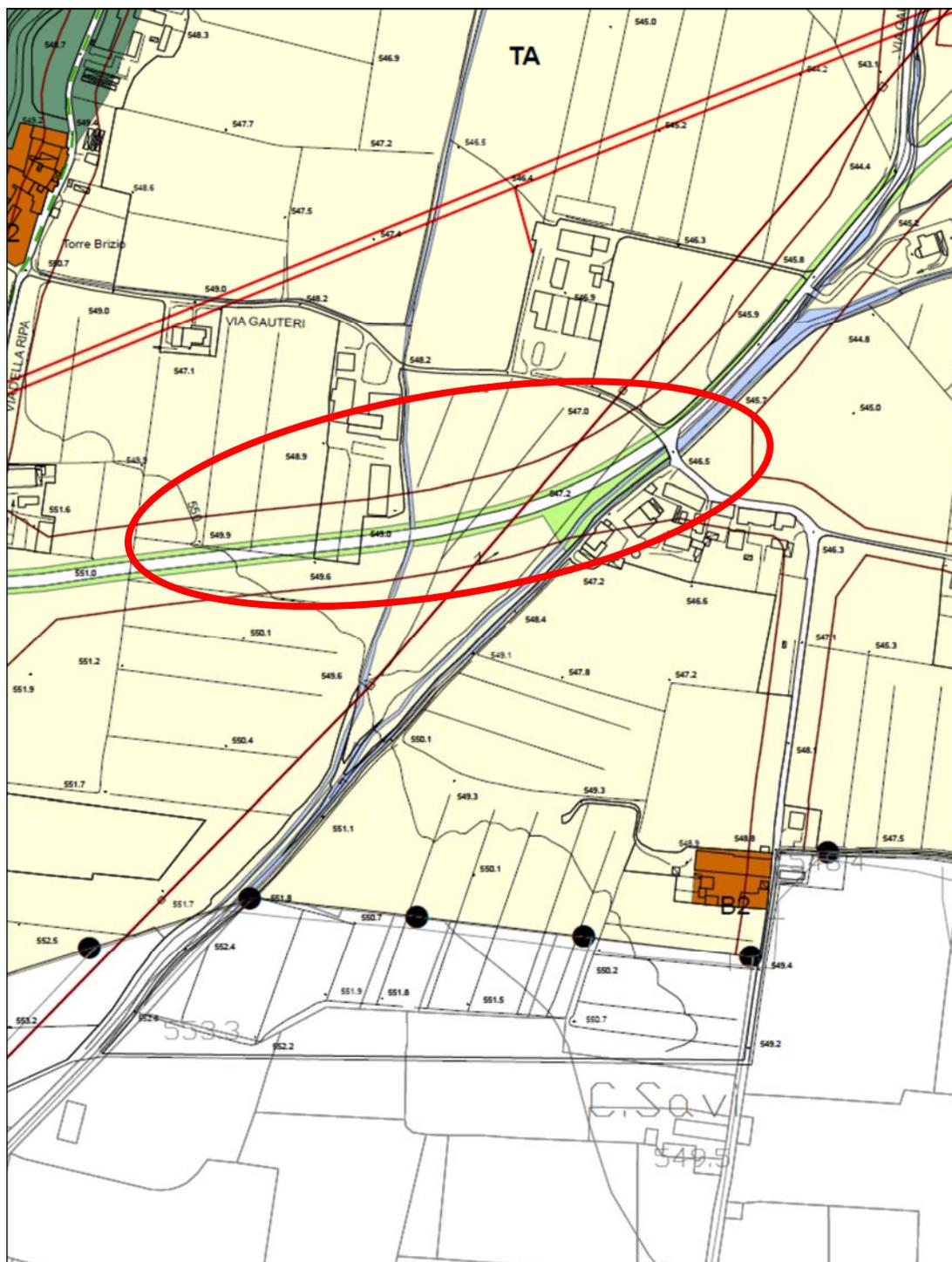
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata							

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	

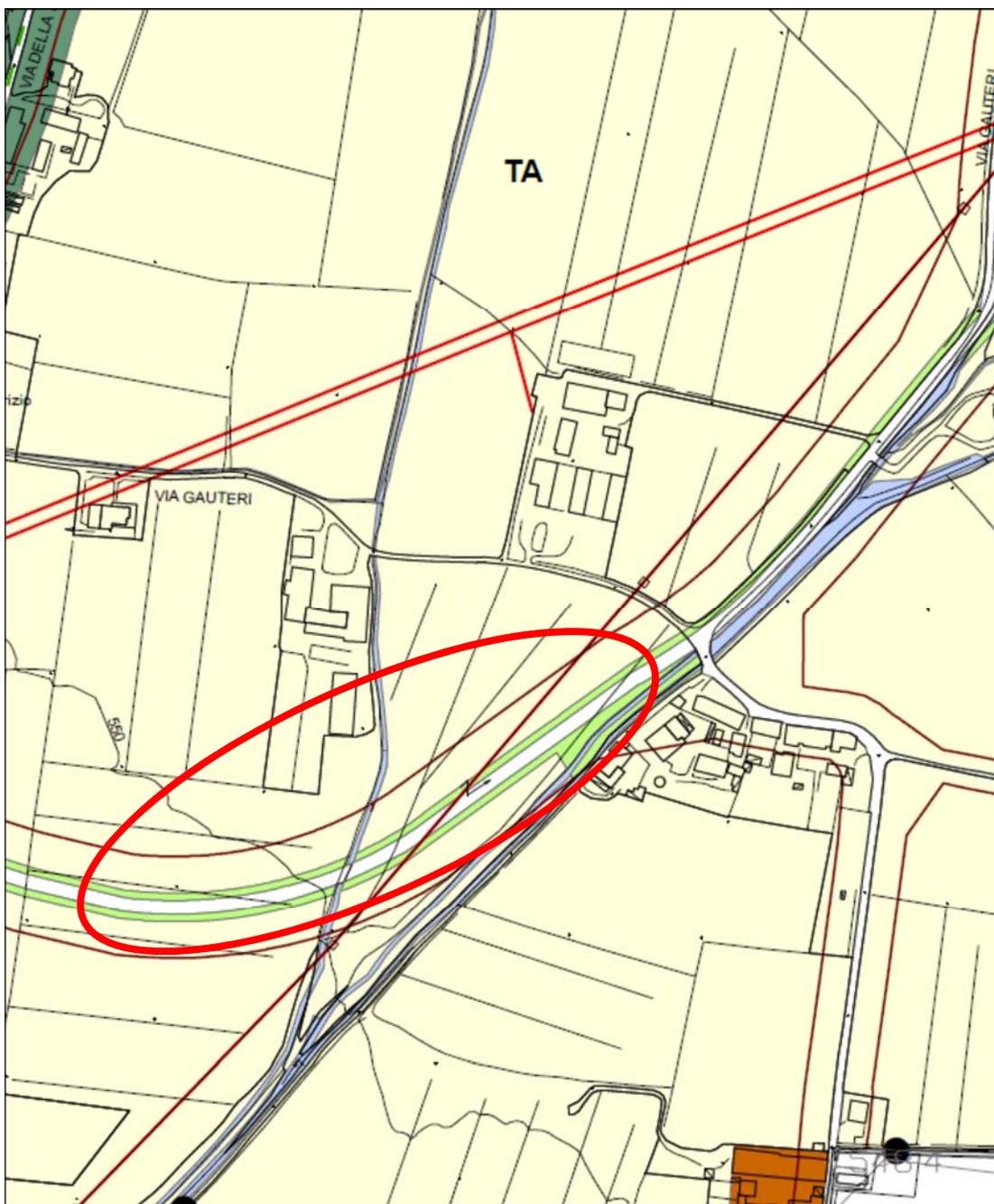
Le modifiche introdotte al P.R.G. non comportano impatti sulle varie componenti ambientali.

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



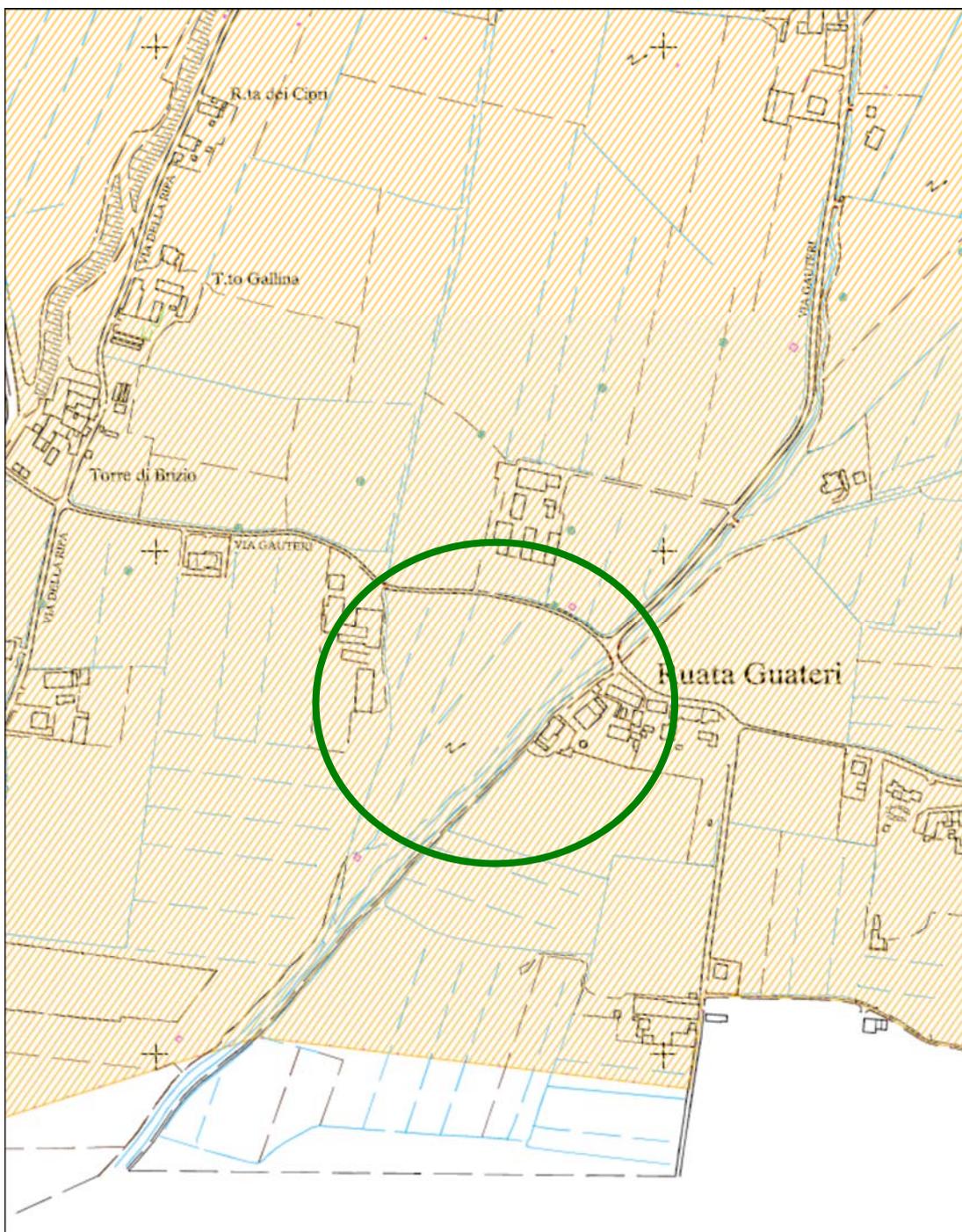
**Tavola P4.19**

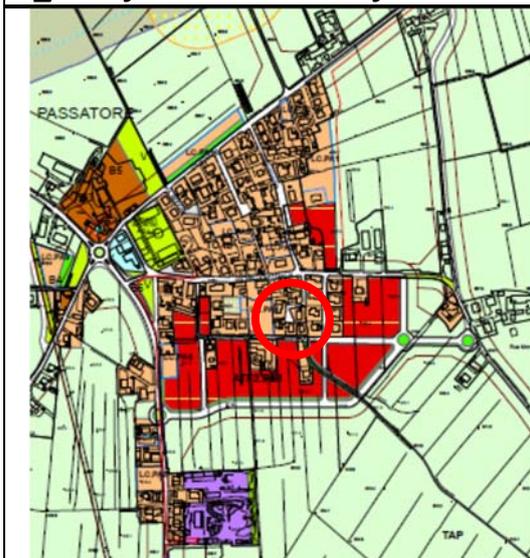
**ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO**



**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							

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

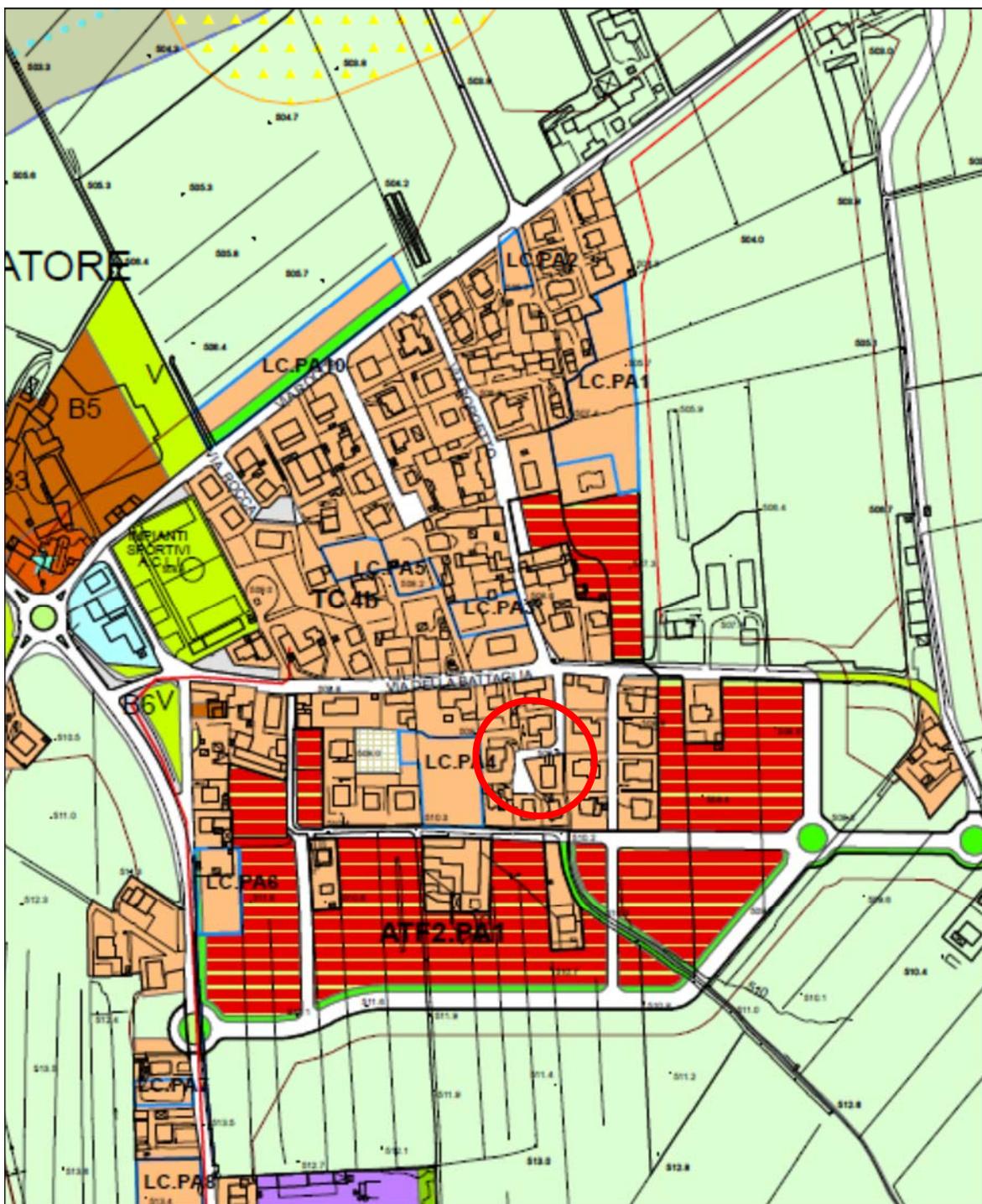
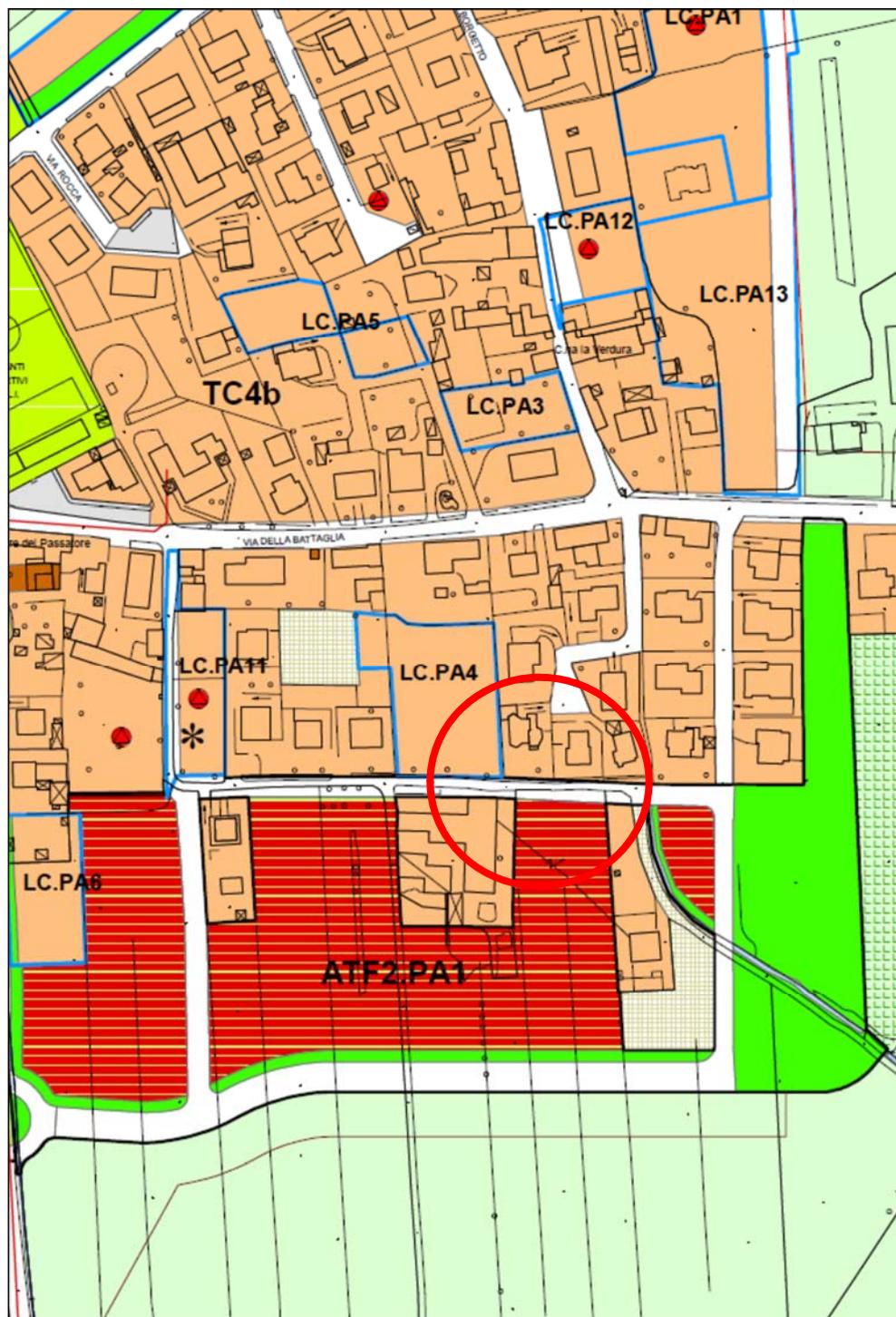


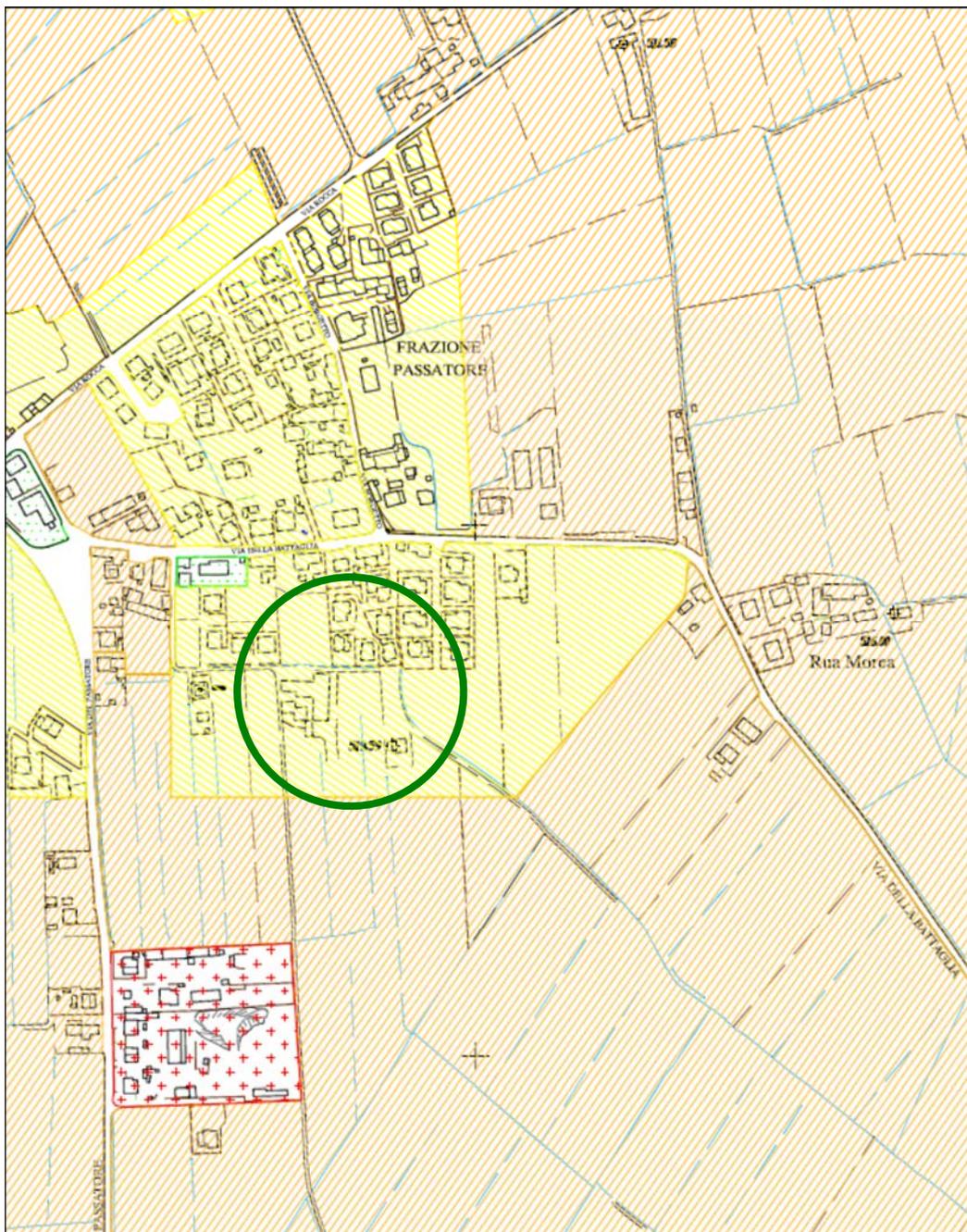
Tavola P4.6

**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							

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

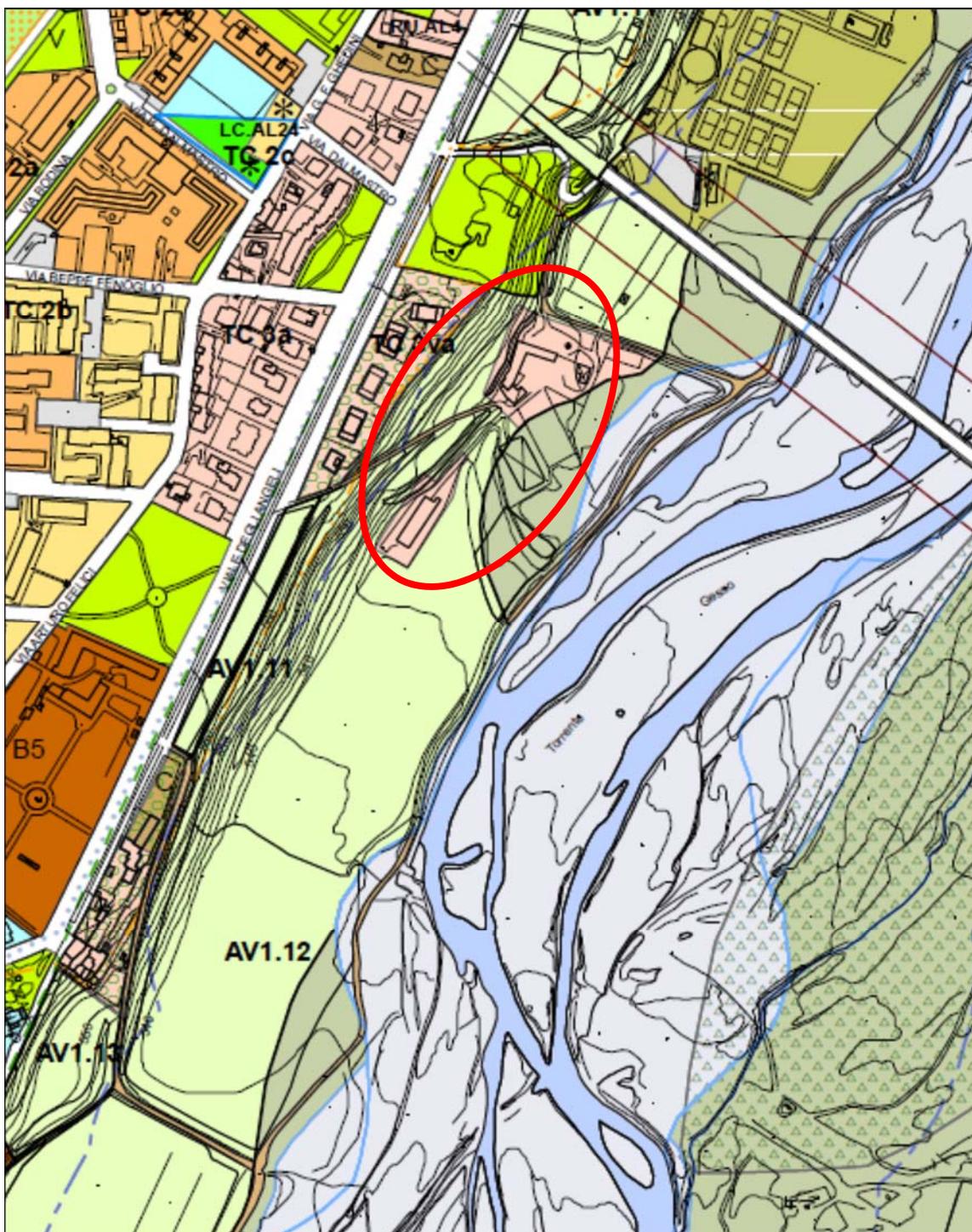


Tavola P4.18

ESTRATTO P.R.G. CORRETTA

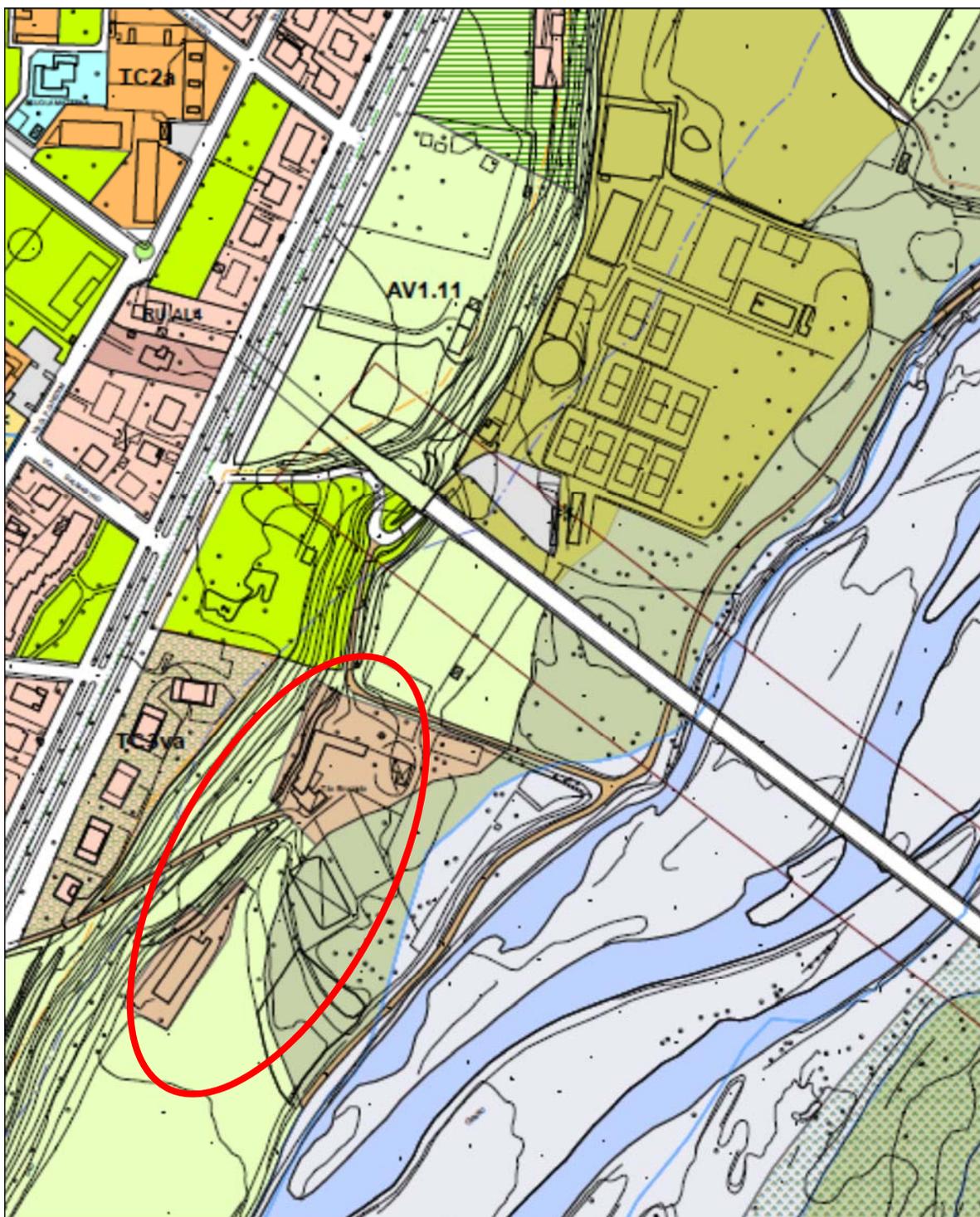


Tavola P4.30

**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							



## **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:**

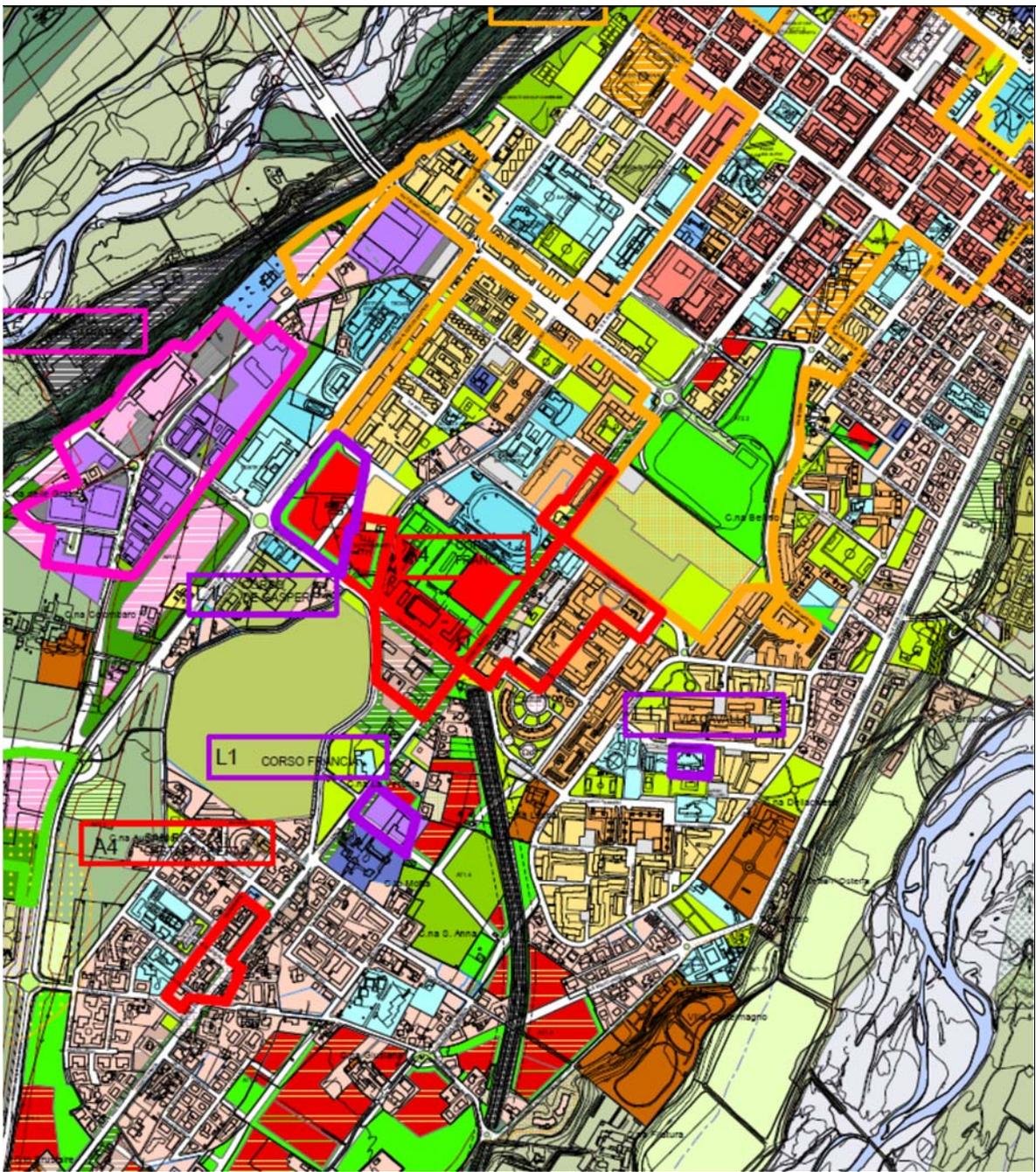
Tenuto conto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.127 del 22/12/2020, costituente modifica criteri ex art.8 c.3 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, è stata approvata la Programmazione Commerciale per il territorio comunale.

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*]





TAV. P7.2

**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 di individuazione definitiva del perimetro della L1;
- la superficie territoriale della localizzazione non deve superare i 25.000 m<sup>2</sup>;
- 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 ricalco 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 originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 4, la verifica delle aree per servizi va riferita solamente alla superficie dell'ampliamento. Per ampliamenti diversi da quello sopra citato la verifica delle 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 intervento purché 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<sup>2</sup> 900 negli addensamenti A5 e nelle localizzazioni L.2 ed a m<sup>2</sup> .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**



<b>MODIFICA: N° 51 (Rif. Richiesta n. 7uff)</b> <b><i>10_modifiche normative</i></b>
---

**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
- **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.51.09 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.

## **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.

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 prevalenterm. residenziali	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				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
<b>TOTALI</b>	<b>67</b>	<b>3.194.766</b>	<b>994.317</b>	<b>1.752.233</b>	<b>306.927</b>	<b>2.059.160</b>	<b>135.851</b>	<b>2.195.011</b>	<b>474.349</b>	<b>4.672</b>	<b>6.759</b>	<b>2.361</b>	<b>7.033</b>	<b>9.120</b>

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]			SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
					VS	ST	TOT		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
<b>TOTALI</b>	<b>10</b>	<b>106.232</b>	<b>25.832</b>	<b>9.736</b>	<b>8.713</b>	<b>6.485</b>	<b>68.666</b>	<b>44.740</b>	<b>541</b>	<b>709</b>	<b>0</b>	<b>541</b>	<b>709</b>

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalenterm. residenziali	n°	St [mq]	Sf [mq]	VS [mq]			SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	TOT		MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	33	154.291	124.825	17.852	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
<b>TOTALI</b>	<b>135</b>	<b>467.998</b>	<b>389.106</b>	<b>46.330</b>	<b>33.561</b>	<b>79.891</b>	<b>257.316</b>	<b>3.874</b>	<b>4.077</b>	<b>0</b>	<b>3.874</b>	<b>4.077</b>

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalenterm. per attività	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS erp [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				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
<b>TOTALI</b>	<b>35</b>	<b>3.212.709</b>	<b>1.796.126</b>	<b>1.013.248</b>	<b>330.678</b>	<b>1.343.925</b>	<b>72.653</b>	<b>1.416.578</b>	<b>1.296.888</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>721</b>	<b>1.311</b>	<b>1.311</b>

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 erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
<b>TOTALI</b>	<b>112</b>	<b>6.981.705</b>	<b>3.215.117</b>	<b>2.820.524</b>	<b>677.651</b>	<b>---</b>	<b>208.504</b>	<b>3.760.146</b>	<b>2.073.293</b>	<b>9.677</b>	<b>12.135</b>	<b>3.082</b>	<b>12.759</b>	<b>15.217</b>

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: [potesi bassa [MIN+ERP]  
 TOTALE a: [potesi 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					Ambito P.R.G.	PRG VARIANTE					DIFFERENZA SU CITTA' TRASFORMAZIONE				
			Sup. (mq)	Indici (mq/mq)			SUL res (mq)		Sup. (mq)	Indici (mq/mq)			SUL res (mq)	Sup. (mq)	SUL res (mq)			C.I.R.T.
			St/Sf_tot	Ut/Uf_res	Ut_eca/erp	SUL res	SUL_eca/erp		St/Sf_tot	Ut/Uf_res	Ut_eca/erp	SUL res	SUL_eca/erp	ST	SUL res	SUL_eca/erp	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
<b>TOTALE ALTIPIANO</b>														<b>29.100</b>	<b>7.863</b>	<b>-1.258</b>	<b>262</b>	<b>-42</b>
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
<b>TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia</b>														<b>-10.200</b>	<b>-7.140</b>	<b>0</b>	<b>-238</b>	<b>0</b>
Territorio: OLTRESTURA																		
9	ATF1.MO1	M. Oimo	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
<b>TOTALE OLTRESTURA</b>														<b>-16.194</b>	<b>-2.858</b>	<b>74</b>	<b>-95</b>	<b>2</b>
Territorio: OLTREGESSE																		
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
<b>TOTALE OLTREGESSE</b>														<b>-45.944</b>	<b>-6.446</b>	<b>-2.170</b>	<b>-215</b>	<b>-72</b>
<b>TOTALE VAR. PARZ. N°31</b>														<b>-43.238</b>	<b>-8.581</b>	<b>-3.354</b>	<b>-286</b>	<b>-112</b>
														<b>-398</b>				

**CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Offerta TERZIARIO - COMMERCIALE - DIREZIONALE - PRODUTTIVA**

Territorio: ALTIPIANO											
N°	Ambito P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE			PRG VARIANTE			DIFFERENZA CITTA' TRASFORMAZIONE		
			Sup. (mq) St/Sf <sub>tot</sub>	Indici (mq/mq) Ut/Uf <sub>prod</sub>	SUL prod (mq)	Ambito / Territorio	Sup. (mq) St/Sf <sub>tot</sub>	Indici (mq/mq) Ut/Uf <sub>prod</sub>	SUL prod (mq)	ST	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		
						<b>totale AR.3</b>	<b>56.320</b>	<b>-</b>	<b>21.020</b>	<b>56.320</b>	<b>21.020</b>
										<b>44.584</b>	<b>18.027</b>
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
										<b>-17</b>	<b>-155</b>
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	83.166	0,50	41.583	-62.241	-31.121
34	APT2.OG5	Spinetta	8.500	0,50	4.250	APT2.OG5	0	0,50	0	-8.500	-4.250
										<b>24.859</b>	<b>-18.307</b>
										<b>ST(mq)</b>	<b>SUL prod (mq)</b>
										<b>69.426</b>	<b>-435</b>
<b>TOTALE VARIANTE PARZIALE N.31</b>											
VARIANTI (compresa Var. 23)										<b>-610.562</b>	<b>-217.115</b>
<b>TOTALE VARIANTI(compresa Var.31)</b>										<b>-541.136</b>	<b>-217.550</b>

## 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.

<b>Art.21 Lur 56/77</b>						
		<b>istruzione</b>	<b>interesse comune</b>	<b>verde</b>	<b>parcheggi</b>	<b>TOT</b>
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
<b>TOTALE VAR.</b>	<b>incr./decr.</b>	<b>-17.991</b>	<b>4.875</b>	<b>-27.266</b>	<b>7.593</b>	<b>-32.789</b>
<b>VERIFICA SUP/ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO)</b>						<b>-0,47</b>

<b>Art.22 Lur 56/77</b>					
		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
<b>TOTALE VAR.</b>	<b>incr./decr.</b>	<b>0</b>	<b>-9.430</b>	<b>-18.130</b>	<b>-27.560</b>
<b>VERIFICA SUP/ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO)</b>					<b>-0,39</b>

Tenuto conto che con la presente variante si determina una riduzione di C.I.R.T.complexiva 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	
<b>TOTALE VARIANTI</b>			<b>-522</b>	

#### 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.

	St	incremento/decremento	Su produttiva	incremento/decremento
PRG APPROVATO	<b>6.967.492</b>		<b>4.784.938</b>	
VARIANTE PARZIALE 1	<b>6.973.332</b>	<b>5.840</b>	<b>4.798.157</b>	<b>13.219</b>
VARIANTE PARZIALE 5	<b>6.925.595</b>	<b>-47.737</b>	<b>4.812.410</b>	<b>14.253</b>
VARIANTE PARZIALE 6	<b>6.918.270</b>	<b>-7.325</b>	<b>4.810.584</b>	<b>-1.826</b>
VARIANTE PARZIALE 10	<b>6.963.190</b>	<b>44.920</b>	<b>4.835.358</b>	<b>24.774</b>
VARIANTE PARZIALE 18	<b>6.843.616</b>	<b>-119.574</b>	<b>4.777.298</b>	<b>-58.060</b>
VARIANTE PARZIALE 19	<b>6.834.244</b>	<b>-9.372</b>	<b>4.760.154</b>	<b>-17.144</b>
VARIANTE PARZIALE 23	<b>6.385.926</b>	<b>-448.318</b>	<b>4.579.422</b>	<b>-180.732</b>
VARIANTE PARZIALE 31	<b>6.455.352</b>	<b>69.426</b>	<b>4.578.459</b>	<b>-435</b>
<b>TOTALE VARIANTI</b>		<b>-512.140</b>		<b>-205.951</b>
<b>VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE</b>		<b>-7,35%</b>		<b>-4,30%</b>

PRG APPROVATO	TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.	
	TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	<b>2.019.321</b>	1,00	2.019.321	
	TC7 - Tessuti per attività produttive	<b>1.447.731</b>	1,00	1.447.731	
	TCC - Centri Commerciali	<b>287.731</b>		59.540	
	<b>TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE</b>	<b>3.754.783</b>		<b>3.526.592</b>	
	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	
<b>AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE</b>	<b>3.212.709</b>		<b>1.258.346</b>		
<b>TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F</b>	<b>6.967.492</b>		<b>4.784.938</b>		

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. **69.426** 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.

<b>VARIANTE N.31</b>	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	
	<b>TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
	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		-72.228	0,50	-36.114		
VCS.3 - ALTIPIANO		0	0,25	0		
<b>VARIANTE N. 31</b>		<b>69.426</b>		<b>-435</b>		
<b>PRG aggiornato con VARIANTE N.31</b>	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	
	<b>TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE</b>		<b>3.809.789</b>		<b>3.582.277</b>	
	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	738.607	0,50	369.304	
VCS.3 - ALTIPIANO		1	20.745	0,25	5.846	
<b>AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE</b>		<b>2.645.563</b>		<b>996.710</b>		
<b>TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F</b>		<b>6.455.352</b>		<b>4.578.987</b>		
<b>DIFFERENZA TRA PRG APPROVATO E VARIANTE</b>		<b>-512.140</b>		<b>-205.951</b>		
<b>VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE</b>		<b>-7,35%</b>		<b>-4,30%</b>		

## 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.

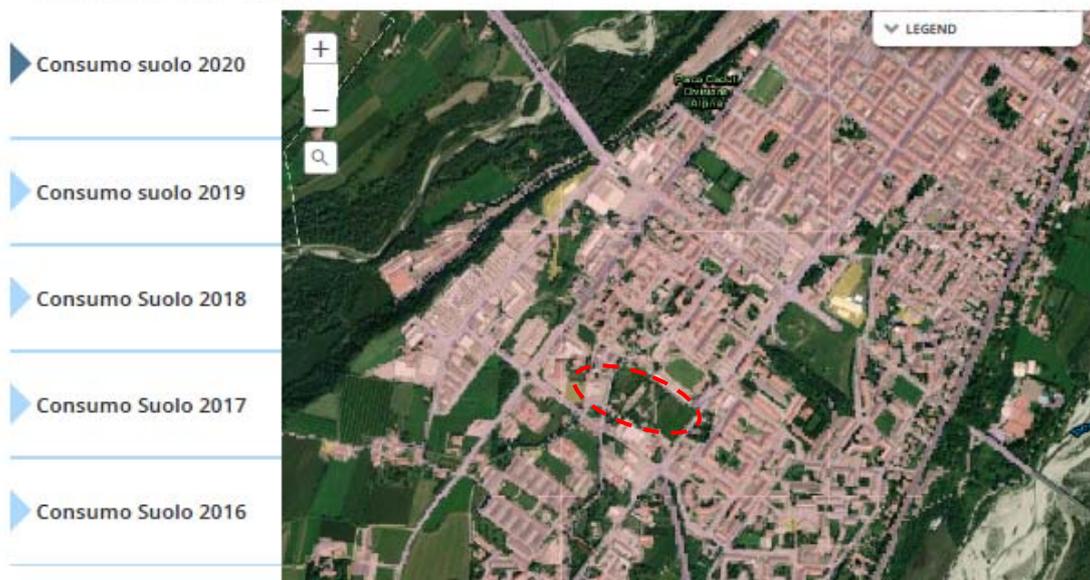
Le modifiche che costituiscono nuova previsione in questa variante sono costituite dalla riconversione dell'ex area ENEL in ambito di riqualificazione con destinazione terziaria/residenziale AR.3 per la sola parte di area di fatto libera da edifici e strutture per circa mq. 22.000 e da dall'ampliamento 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.





Consumo suolo - mappe



Dalla data di entrata in vigore del P.T.R. avventura 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.

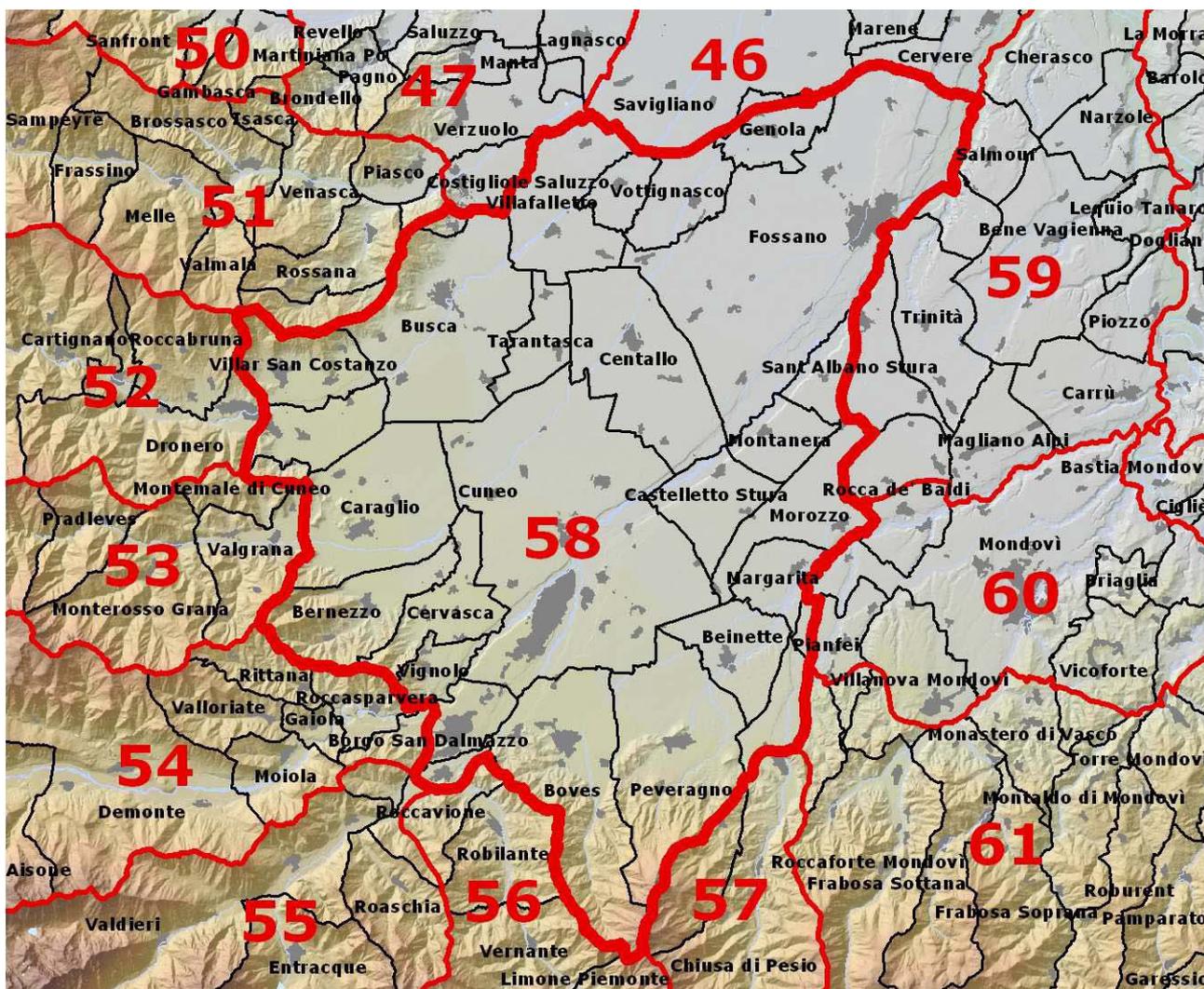
Pertanto, il dato del consumo di nuovo suolo risulta essere rispettato essendo contenuto nel dato del 3% precedentemente calcolato (99.070 < 442.500).

## 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 cascate 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 (Villafalletto ecc.);*
- *individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari di pianura, compresi i con 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	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona 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 riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- 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").</li> </ul> <p><i>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").</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u>  <i>comma 7</i></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche</li> </ul>	

<p>sulla base delle linee guida predisposte dall’Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 8</i></p> <p>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:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali “interne” prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell’ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree del sistema idrografico. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.</p>

<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i></p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
<b>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</b>	
<p><i>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).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 6</i></p> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <p>a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</p> <p>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;</p> <p>c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;</p> <p>d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli</p>	

<p>ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico documentari;</p> <p>e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</p> <p>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.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <p>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;</p> <p>b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intersivibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 9</i></p> <p>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>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.</p> <p><i>comma 12</i></p> <p>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.</p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente</p>	<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree boscate. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.</p>

<p>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.</p>	
<p><b>Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</b></p>	
<p><i>NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i></p>	
<p><b>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</li> <li>- aree contigue;</li> <li>- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</li> <li>- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</li> <li>- zone naturali di salvaguardia;</li> <li>- corridoi ecologici;</li> <li>- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</li> </ul> <p><i>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.</i></p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 6</i> 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.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 7</i> 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. <i>comma 8</i> 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.</p>	<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree protette. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.</p>
<p><b>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</b></p>	
<p><i>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);</li> <li>- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);</li> <li>- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).</li> </ul> <p><i>I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 10</i></p>	<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree rurali di elevata biopermeabilità. La</p>

<p>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 comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.</p>
<p><b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b></p>	
<p><i>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).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 4</i> 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.</p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 8</i> 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.</p>	<p>Le aree oggetto di variante non interessano aree di elevato interesse agronomico. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.</p>

## Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Nella Tav.P4 è rappresentata:

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

### Indirizzi

#### *comma 2*

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

### Direttive

#### *comma 3*

I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:

a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;

b. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare:

I. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);

II. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;

III. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.);

IV. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.);

V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;

VI. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;

VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare

Le aree oggetto di variante non interessano aree della viabilità storica. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR.

<p>nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
<b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b>	
<i>NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i>	
<b>Articolo 24. Centri e nuclei storici</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);</i></li> <li>- <i>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).</i></li> </ul>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una</p>	<p>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.</p>

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 paesaggisticoperceptiva, 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 urbane 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 con 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 sabauda 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),

<p>disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;</p> <p>d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p>	
<b>Articolo 25. Patrimonio rurale storico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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);</i></li> <li>- <i>nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);</i></li> <li>- <i>presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).</i></li> </ul>	
Indirizzi	

<p><i>comma 3</i></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. castelli agricoli e grange medievali;</li> <li>b. sistemi di cascinali di pianura (case padronali con eventuali annessi);</li> <li>c. sistemi di nuclei rurali di collina o montagna;</li> <li>d. cascine o insediamenti rurali isolati con specifiche tipologie insediative o costruttive tradizionali;</li> <li>e. sistemi diffusi di permanenze edilizie del paesaggio agrario, quali complessi di case padronali con i relativi annessi;</li> <li>f. sistemi irrigui storici con i relativi canali principali, nonché corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico minore legato alle opere irrigue;</li> <li>g. assetti vegetazionali, testimonianza residua di modalità colturali tradizionali quali filari di alberi, siepi, alteni, ecc.</li> </ul>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>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.</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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);</li> <li>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;</li> <li>c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;</li> </ul>	<p>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.</p>

<p>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;</p> <p>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</p> <p>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:</p> <p>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;</p> <p>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p>	
<p><b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</li> </ul> <p><i>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.</i></p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <p>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</p> <p>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</p> <p>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>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</p>	

<p>preesistenza;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>

<p>architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
<p><b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b></p>	
<p><i>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).</i></p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 2</i></p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;</p> <p>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.</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<p><b>Articolo 28. Poli della religiosità</b></p>	
<p><i>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).</i></p>	

<p><u>Direttive</u> <i>comma 2</i></p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>b. i piani locali:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p>	<p>La variante non interessa poli della religiosità. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<b>Articolo 29. Sistemi di fortificazioni</b>	
<i>NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i>	
<b>Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i></li> <li>- <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i></li> <li>- <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i></li> <li>- <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i></li> <li>- <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i></li> <li>- <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i></li> <li>- <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i></li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>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</p>	

<p>del Codice, provvedono a:</p> <p>a. (...)</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<b>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);</li> <li>- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);</li> <li>- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);</li> <li>- 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);</li> <li>- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);</li> <li>- 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).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili</p>	

<p>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;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<p><b>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);</li> <li>- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);</li> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).</li> </ul>	
<p>Direttive</p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>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);</p> <p>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).</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p><b>SITI UNESCO</b></p>	

<i>NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i>	
<b>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</b>	
<i>NON SONO PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i>	
<b>USI CIVICI</b>	
<i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i>	
<p><u>Direttive</u> 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.</p> <p><u>Prescrizioni</u> 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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b>	
<p><i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40.</i></p> <p><i>Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);</i></li> <li>- <i>varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);</i></li> <li>- <i>elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).</i></li> </ul>	
<p><u>Indirizzi</u> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c. garantire la riqualificazione e il</li> </ol>	

<p>completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p>I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>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</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>l. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno</p>	

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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 lungostrada, 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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<p><b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</b></p>	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la</p>	

<p>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:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d’Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo</p>	<p>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.</p>
<p><b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b></p>	
<p><i>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).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>c. l’integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:</p> <p>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;</p> <p>b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;</p> <p>c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non</p>	

<p>insediate;</p> <p>d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>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;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b></p>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i>  <i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>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:</p> <p>l. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli</p>	

<p>obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>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;</p> <p>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:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>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;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>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.</p>
<b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</li> <li>- m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</li> </ul> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
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

<p>propri strumenti di pianificazione.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p>	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</p> <p>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</p> <p>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- 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).</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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,</p>	

<p>siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>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;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<b>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</i></li> <li>- <i>elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse cave, discariche, ecc.).</i></li> </ul>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali</p>	

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>
<p><b>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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 balneare, 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 viva), 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,

<p>arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La Rete costituisce riferimento per:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>La variante non interessa aree di interesse contenute in questo articolo. La variante inoltre non integra la procedura di adeguamento al PPR..</p>

<b>CONCLUSIONI</b>
<p><b><i>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.</i></b></p> <p><b><i>Si può asserire che la variante parziale in oggetto è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></b></p>

