

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 12-57 DEL 10/05/2010)

**VARIANTE PARZIALE N. 5**

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**RELAZIONE**

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	38	DEL	20/12/2019
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	194	DEL	18/02/2020
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico  
e Progettista**

Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA:

### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	5
3.1	Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento (estratto 1) .....	pag.	6
3.2	Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano (estratto 2) .....	pag.	8
3.3	Riperimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali-produttive (estratto 3) .....	pag.	9
3.4	Stralcio aree a standard pubblici (estratto 2).....	pag.	10
3.5	Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici .....	pag.	11
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	13
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	26
5.1	Premessa .....	pag.	26
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	26
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	27
5.4	Conclusioni.....	pag.	27
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	30
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	32
7.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Re- gionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	33
7.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Re- gionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	44

PARTE SECONDA:  
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 64
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag. 64
1.2	Le norme regionali .....	pag. 64
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag. 65
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 67
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 67
2.2	Generalità.....	pag. 67
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag. 68
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 91
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 93
2.6	Misure di mitigazione .....	pag. 94

PARTE TERZA:  
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS E  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ..... pag. 95

ALLEGATI ..... pag. 100

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Costigliole Saluzzo, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare specifiche necessità legate a differenti settori. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale.

La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.. Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G..

## **2. LA SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Costigliole Saluzzo è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. nr. 12-57 del 10/05/2010 e successive varianti regolarmente approvate.

Con d.c. n. 26 del 07/06/2010 è stata effettuata una prima modifica non costituente variante ai sensi dell'ex art.17, c. 8), L.R. 56/77 e s. m. ed i..

Nel mese di aprile del 2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante parziale n. 1 sulla Variante Generale volta a soddisfare alcune segnalazioni e richieste di modifica giunte nel periodo intercorso tra l'adozione definitiva della Variante e la sua approvazione (d.c. n. 3 del 13.04.2012).

Successivamente con D.C. n. 4 del 13/04/2012 è stata approvata una variante parziale n. 2 sulla Variante Generale intesa a soddisfare un puntuale aggiustamento di carattere residenziale.

A questa è seguita nel corso del 2017 una nuova procedura di variante parziale, la numero 3, approvata con D.C. n. 26 del 29/09/2017 avente contenute previsioni interessanti principalmente il settore agricolo. Nel medesimo periodo è stata altresì prevista una procedura ai sensi dell'art. 17, c. 12 della L.U.R. approvata con D.C. n. 20 del 13/07/2017.

È stata poi approvata con D.C. n. 26 del 28/11/2018 la variante parziale n. 4.

Ad oggi per sopperire ad una serie di necessità e bisogni, sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione in tempi recenti, si rende necessario redigere una nuova variante parziale, la numero 5.

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano alcuni settori puntualmente individuabili ed in modo preponderante quello residenziale e quello dei servizi. Come si vedrà in seguito in questo caso con le previsioni di variante non si prevedono rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto, gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esem-

pio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene redatta dal Comune di Costigliole Saluzzo successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento (estratto 1)**

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L’Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l’inserimento di una nuova capacità edificatoria all’interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all’utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest’ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l’utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l’emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l’applicazione, ovvero l’impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno de-

scritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

Quale prima tipologia di modifica riguardante il settore residenziale, si ha la ripermetrazione con parziale stralcio di un'area attualmente inserita in ambito UC "Aree urbane di completamento residenziale/misto". L'area in oggetto si trova presso il Concentrico lungo Via Divisione Cuneense e Corso Piemonte ed è attualmente riconosciuta in Piano come area UC3 che ricade sul mappale n. 357 del Foglio 8 del Catasto. Attualmente l'area è totalmente individuata come residenziale UC3 con la presenza della relativa area servizi ad uso verde pubblico denominata S.37 (mq. 1.975), ma ad oggi tali previsioni urbanistiche non risultano ancora attuate nella reale situazione vigente.

Si intende intervenire stralciando una consistente porzione centrale della suddetta area residenziale convertendola in area servizi per attrezzature di interesse comune, denominandola S.57. L'Amministrazione Comunale ha infatti riscontrato l'esigenza di individuare tale superficie, già comunque in proprietà del Comune, al fine di poterla destinare alla collocazione di una casa di riposo della quale il territorio comunale necessita. Tale individuazione, che misura una superficie pari a mq. 5.778, permette di scindere l'area residenziale originaria UC3 in due differenti ambiti: la porzione a sud dell'area viene mantenuta con la medesima denominazione e con le medesime caratteristiche urbanistiche dell'area originaria andando ad occupare una superficie territoriale di mq. 1.796 individuata, come detto, in direzione Via Villafalletto; la porzione a nord dell'area viene mantenuta come area residenziale, ma ne vengono modificati la denominazione, che diventa UC3.1, ed alcuni parametri urbanistici che si differenziano dall'area originaria. Quest'ultima zona misura una superficie territoriale pari a mq. 1.926 e si interviene sul valore dell'indice territoriale (mq./mq. 1,00), al fine di mantenere con l'intera operazione appena descritta, la medesima capacità edificatoria attualmente vigente in Piano, senza alcun tipo di modifica a quanto già attualmente previsto dallo strumento urbanistico dal punto di vista insediativo.

L'operazione descritta al presente punto risulta dunque essere una semplice ripermetrazione in ambito residenziale esistente senza incrementi o modifiche delle volumetrie assentite, ma con la sola riconversione di una porzione di territorio attualmente indicata

come area residenziale in area servizi e la conseguente individuazione di due aree residenziali limitrofe. Per le aree residenziali UC3 e UC3.1 si indica la possibilità di intervenire con modalità attuativa diretta e non si indicano cartograficamente le relative aree a standard pubblici, in quanto per la zona UC3.1 andranno a calcolarsi ed individuarsi regolarmente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche, mentre per la residua area UC3 non si richiede alcuna dismissione in quanto l'ambito determinerà un mero ampliamento dell'attigua area RC quale zona pertinenziale alle edificazioni presenti; si evidenzia comunque che la riduzione di dotazione viene certamente compensata dall'ampia area servizi pubblici individuata che soddisferà appieno la necessità di parcheggi e verde urbano per l'ambito territoriale in esame. Per quanto riguarda le aree a standard, con le operazioni descritte al presente punto, si stralcia cartograficamente l'attuale area S.37 (mq. 1.975) che viene ad essere riconosciuta esclusivamente nella tabella di zona afferente all'area UC3.1 con una superficie di mq. 200, e si individua la nuova area S.57 (mq. 5.778), andando di fatto, con questo intervento, ad effettuare un ampliamento delle aree ad uso servizi pubblici pari a mq. 4.003. Tale dotazione viene reperita dallo stralcio parziale di un'area servizi non lontana per la cui modifica si rimanda al successivo punto 3.4.

### **3.2 Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano (estratto 2)**

Al presente punto si intende descrivere il trasferimento di una quantità di S.U.L. realizzabile da un'area residenziale ad un'altra. Si ricorda nuovamente che non è assentito, mediante la presente procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazione ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

Proprio nel caso qui esaminato si può evidenziare come in realtà si possono verificare situazioni in cui i trasferimenti/incrementi volumetrici non determinano consumo di

nuovo suolo, infatti si prevedono incrementi, come evidenziato già dal titolo del presente punto, su aree residenziali vigenti riconosciute nel piano senza ampliarne le perimetrazioni o comunque se ciò avviene a parità di superficie. Pertanto, i maggiori volumi non corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

La modifica consiste sostanzialmente nel trasferire una limitata quantità di S.U.L. (mq./mq. 708) dall'area individuata in piano come UC13 all'area denominata UC16, facenti entrambe parte delle "aree urbane di completamento residenziale/misto". L'area UC13 si individua a sud del Concentrico nei pressi di Via Ceretto e ricade sul mappale n. 37 del Foglio 17 del Catasto, mentre la UC16 si trova lungo Via Busca all'altezza di Via XXV Aprile e ricade sui mappali n. 95, 118, 259, 313, 314, 315, 316, 317 e 318 del Fg. 17. Si provvede dunque a trasferire la suddetta quantità di S.U.L. dall'area UC13 alla UC16, in capo alla medesima proprietà, al fine di incrementare la capacità edificatoria su quest'ultima area per poter procedere con la progettazione di una consona e competa edificazione della zona.

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici delle zone, si deve rimarcare come, trattandosi di un trasferimento di volumetria da un'area residenziale ad un'altra, l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico-costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda al successivo punto quattro ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R..

### **3.3 Riperimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali-produttive (estratto 3)**

Come per il Settore residenziale anche in campo produttivo-artigianale si prevedono variazioni consistenti sommariamente nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Anche in questo caso tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente. La nuova disponibilità consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità.

Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede,

sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto, si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di una singola zona riconvertendola parzialmente in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione delle aree limitrofe. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene momentaneamente mantenuta in disponibilità (totale superficie territoriale stralciata pari a mq. 21.679), per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

L'area in oggetto si trova a sud del Concentrico in una zona compresa tra Via Busca e Via Cimitero, attualmente riconosciuta in Piano come "area urbana di completamento per attività artigianali produttive miste" AM2.1. Per tale area viene prevista, come anticipato, una parziale ripermimetrazione con lo stralcio della previsione urbanistica attualmente indicata su parte dei mappali n. 48, 59, 60 e 137 del Foglio 19 del Catasto e la riconversione ad area agricola E di tali porzioni di territorio. Si avrà pertanto un decremento di superficie territoriale dell'area produttiva pari a mq. 21.678. Si coglie l'occasione per modificare cartograficamente la viabilità in progetto interna all'area stessa e conseguentemente quella presente all'interno della limitrofa area produttiva esistente AM1.9 che fa capo alla medesima proprietà, individuando anche un'area servizi soggetta a norma specifica. Per la restante parte dell'area AM2.1 oggetto di ripermimetrazione, viene prevista la possibilità di intervenire con un permesso convenzionato in sostituzione dell'attuale modalità attuativa tramite P.E.C. con possibilità di monetizzazione degli standards.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché trattasi di una semplice operazione di riduzione di area produttiva con recupero di capacità edificatoria. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'uso agricolo.

### **3.4 Stralcio aree a standard pubblici (estratto 2)**

Come anticipato al precedente punto 3.1, l'Amministrazione Comunale ha raccolto e vagliato diverse segnalazioni e richieste formulate per soddisfare bisogni riguardanti le aree a standard pubblici.

La modifica che si intende descrivere al presente punto consiste, entrando maggiormente nell'operatività tecnica dell'intervento urbanistico vero e proprio, nel parziale stralcio della previsione di un'area ad uso servizi (verde pubblico) attualmente individuata

all'interno delle tavole di Piano e della quale si richiede una ripermimetrazione, con parziale riconversione in area agricola E "per attività agricole, frutticole, ortoflorovivaistiche", poiché nel corso degli anni tale previsione si è rivelata non attuabile per motivi prettamente logistici, urbanistici e strategici. C'è inoltre da sottolineare che su tale area ricade un vincolo che ne riconosce valore archeologico (ex D.Lgs. 42/04) che non si intende in alcun modo modificare o compromettere con il presente procedimento di variante.

L'intervento in oggetto riguarda un'area ad uso verde pubblico denominata S.23, delle dimensioni totali di mq. 12.970, sita a sud del Concentrico non lontana da Via Villafalletto e che, per la porzione oggetto di stralcio ricade su parte del mappale n. 13 del Foglio n. 19 del Catasto. Come precedentemente indicato, si interviene ripermimetrondo l'area stralciandone una porzione pari a mq. 3.803 sul lato est della stessa. Tale superficie si riconverte dunque ad uso agricolo, seppur gravata da vincolo archeologico come da situazione vigente e non modificata.

Complessivamente le modifiche descritte al presente punto e al punto 3.1 determinano una totale compensazione superficiale relativa alle aree a standard pubblici, senza comportare dunque alcuna modifica alle dotazioni previste dal Piano vigente. Per i calcoli superficiali si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

### **3.5 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici**

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate ed in particolare per quanto riguarda la realizzazione di alcune viabilità e corridoi infrastrutturali indicati quali previsioni.

In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Con la presente variante si modifica il tracciato di un tratto di viabilità in progetto e si aggiorna la cartografia di Piano correggendo l'errata indicazione del percorso di un tratto di viabilità esistente.

Nel primo caso si va ad aggiornare il tracciato relativo ad un corridoio infrastrutturale costituente la circonvallazione all'abitato del Capoluogo. Tale importante tratto di viabilità è attualmente indicato a est del Concentrico e ne viene semplicemente modificato il

percorso in seguito all'accertamento di specifiche esigenze urbanistico-strutturali riscontrate da parte dell'Amministrazione Comunale e soprattutto in base a nuovi studi progettuali condotti dalla Provincia di Cuneo.

Nel secondo caso si modifica un tracciato viario esistente posto a sud del Concentrico di cui una parte, attualmente, viene erroneamente indicata sul mappale n. 42 del Fg. 19 del Catasto. Si va a correggere tale imprecisione andando ad indicare il corretto percorso del tratto viario che non interessa in alcun modo il suddetto mappale.

Tali aggiornamenti non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- 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 sovra-comunale 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 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 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 quattro 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, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede la ripermetrazione di un'area residenziale, l'individuazione di un'area servizi con il contemporaneo stralcio parziale di un'altra area della stessa tipologia urbanistica, lo stralcio parziale di un'area produttiva e la revisione ed aggiornamento di alcuni tratti di viabilità esistenti o in progetto. Tutti gli interventi descritti hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 3.776 abitanti (vedasi relazione della Variante Generale datata febbraio 2009).

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano alcuni interventi che portano, però, ad una perfetta compensazione delle superfici interessanti tali ambiti, non producendo dunque modifiche, e quindi si deve fare riferimento alla precedente variante parziale n. 2 con la quale veniva operata la riduzione di 275 mq..
- Per le aree residenziali si precisa che, gli interventi previsti in questa variante e nelle varianti parziali precedenti non comportano modifiche a tali aree.
- Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante si apporta una modifica che determina un decremento di Superficie Territoriale o S.U.L.. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

## TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

PRG	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 3.776		SUPERFICIE TERRITORIALE aree Produttive-Agricole CE	SUPERFICIE TERRITORIALE aree Produttive-AM1, AM2, PI
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	105.803 mq	323.950
			0,06	0,06
	<b>1.888 mq</b>	<b>mc</b>	<b>S.T. 6.348 mq</b>	<b>S.T. 19.437 mq</b>

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>
VP1	/	/	/	/
VP2	- 275	/	/	/
VP3	/	/	+ 1.267	/
VP4	/	/	/	/
VP5	/	/	/	- 21.679
TOTALE MODIFICHE	- 275	/	+ 1.267	- 21.679
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 2.163 mq</b>	<b>/ mc</b>	<b>5.081 mq</b>	<b>41.116 mq</b>
	<b>- 1.613 mq</b>			

- Date le modifiche di variante previste non si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria. Anche per l'intervento descritto al punto 3.1 riguardante la ripermetrazione di un'area residenziale non risulta necessario tale approfondimento poiché la redistribuzione delle superfici residenziali descritta avviene all'interno del medesimo lotto su cui vige già attualmente tale previsione, per la quale è già stato dimostrato in sede delle precedenti varianti il rispetto dei parametri richiesti.
  
- Viste le modifiche predisposte si fa presente che non occorre alcuna verifica di coerenza con la previsione dei centri/nuclei edificati, ricordando comunque che questo comune non si è ancora dotato di tale strumento ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Anche per l'intervento descritto al punto 3.1 riguardante la ripermetrazione di un'area residenziale non risulta necessario tale approfondimento poiché la redistribuzione delle superfici residenziali descritta avviene all'interno del medesimo lotto su

cui vige già attualmente tale previsione, per la quale è già stato dimostrato in sede delle precedenti varianti il rispetto dei parametri richiesti.

- Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

Data Torino, - 6 LUG 2010

Protocollo n. 24328 /DB0817

Rif. ns. prot. nr. 11937/0817/09-17607/0817/09  
48176/0812/09

Pratica A90210

REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE REGIONALE SALUZZO  
GIUNTA REGIONALE DI CUNEO  
Prot. n. 0005515  
Cat. VI Cl. I Fide.  
- 9 LUG, 2010  
 sindaco  
 assessori  
 segretari  
 uffici gen.  
 polizia  
 ragioneria  
 personale  
 tributi  
 ufficio elettorale  
 anagraf. e st. civile  
 cultura, istruz., assist.  
 op. pubbl.  
 edilizia privata  
 lavori pubblici

**RACCOMANDATA A.R.**

Al Sindaco del Comune di  
**12024 COSTIGLIOLE SALUZZO (CN)**

**OGGETTO: COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO (CN)**  
L.R. N. 56 / 77 e successive modificazioni.  
Approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale.

Si trasmette copia fotostatica, conforme all'originale, della deliberazione di Giunta Regionale n. 12 - 57 in data 10 Maggio 2010 relativa alla pratica in oggetto indicata, con allegati gli atti facenti parte integrante della stessa.

Al fine di portare a conoscenza di codesta Amministrazione Comunale le considerazioni, le motivazioni e le conseguenti indicazioni che hanno determinato la conclusione dell'iter procedurale della pratica in questione si allega pure copia della relazione redatta da questa Direzione in data 30.3.2010.

Distinti saluti.

Referente:  
Il Dirigente in staff alla Direzione:  
Arch. Leonello Sambugaro

Il Direttore  
Arch. Mariella OLIVIER

J. VICARIO  
a. Ch. Luigi GARRETTI



Corso Bolzano 44  
10121 Torino  
Tel. 0114321433  
Fax 014322943



## GIUNTA REGIONALE

Verbale n. 5

Adunanza 10 maggio 2010

L'anno duemiladieci il giorno 10 del mese di maggio alle ore 10:25 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Roberto COTA Presidente, Roberto ROSSO Vicepresidente e degli Assessori Barbara BONINO, William CASONI, Alberto CIRIO, Michele COPPOLA, Massimo GIORDANO, Elena MACCANTI, Giovanna QUAGLIA, Roberto RAVELLO, Ugo CAVALLERA, Caterina FERRERO, Claudio SACCHETTO, con l'assistenza di Roberta BUFANO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: CAVALLERA, FERRERO, SACCHETTO

(Omissis)

D.G.R. n. 12 - 57

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di COSTIGLIOLE SALUZZO (CN).  
Approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale.

A relazione del Presidente COTA:

Premesso che il Comune di Costigliole Saluzzo (CN) - già dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 92-25088 in data 17.5.1993, successivamente variato - nel rispetto dei disposti fissati dall'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- individuare e predisporre, con deliberazione consiliare n. 44 in data 4.11.2005, esecutiva ai sensi di legge, gli indirizzi programmatici e il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;
- controdedurre, con deliberazione consiliare n. 27 in data 27.6.2006, esecutiva ai sensi di legge, alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare;
- riadottare, con deliberazione consiliare n. 34 in data 27.9.2006, esecutiva ai sensi di legge, il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;
- integrare, con deliberazione consiliare n. 36 in data 26.10.2006, esecutiva ai sensi di legge il progetto preliminare mediante l'adozione di ulteriori elaborati tecnici;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 25 in data 20.6.2007, esecutiva ai sensi di legge, il progetto definitivo dello Strumento Urbanistico in argomento avendo preliminarmente controdedotto alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti preliminari;
- integrare, con deliberazione consiliare n. 40 in data 9.11.2007, esecutiva ai sensi di legge, la precedente deliberazione consiliare n. 25 in data 20.6.2007;

rilevato che:

SETTORE ATTIVITA' DI SUPPORTO AL PROCESSO DI  
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - 0806/17  
Il Dirigente Responsabile

la Direzione Regionale Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia, con relazione in data 7.8.2008, si esprimeva favorevolmente in merito all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Costigliole Saluzzo, adottato con deliberazioni consiliari n. 25 in data 20.6.2007 e n. 40 in data 9.11.2007, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse a controdedurre - nel rispetto delle procedure fissate dal 13° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni - alle proposte di modifica ed integrazioni formulate;

l'Assessore Regionale alle Politiche Territoriali, con successiva nota prot. n.37850/8.13PPU in data 25.8.2008, nel condividere la succitata relazione espressa dalla Direzione Regionale, ha provveduto a trasmettere la medesima al Comune di Costigliole Saluzzo, specificando altresì i tempi per le controdeduzioni ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Costigliole Saluzzo, con deliberazione consiliare n. 2 in data 18.3.2009, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale, predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che, sulla base della precedente relazione della Direzione Regionale Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia e delle definitive valutazioni espresse in data 30.3.2010 dal Responsabile del Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale stessa, si ritiene meritevole di approvazione il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Costigliole Saluzzo, adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 25 in data 20.6.2007, n. 40 in data 9.11.2007 e n. 2 in data 18.3.2009, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 30.3.2010, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione ed all'adeguamento delle prescrizioni proposte alle disposizioni di legge vigenti e alla salvaguardia del territorio;

preso atto della Certificazione a firma del Sindaco, del Segretario Comunale e del Responsabile del Procedimento del Comune di Costigliole Saluzzo circa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8,

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni,

preso atto dei pareri dell'ARPA prot. n. 22226 in data 25.2.2008, prot. n. 103522 in data 25.9.2009 e prot. n. 15087 in data 11.2.2010;

vista la documentazione relativa al nuovo Piano Regolatore Generale che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 3 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

**d e l i b e r a**

**ART. 1**

Di approvare, ai sensi dell' art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Costigliole Saluzzo (CN), adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 25 in data 20.6.2007, n. 40 in data 9.11.2007 e n. 2 in data 18.3.2009, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate



nell'allegato documento "A" in data 30.3.2010, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

#### ART. 2

Con la presente approvazione il nuovo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Costigliole Saluzzo (CN) - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

#### ART. 3

La documentazione relativa al nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Costigliole Saluzzo, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 25 in data 20.6.2007 e n. 40 in data 9.11.2007, esecutive ai sensi di legge, con allegato;
- Relazione;
- Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale generale - scala 1:25.000;
- Tav. 1a - Aree normative e PRG Comuni contermini - scala 1:25.000;
- Tav. 2 - Aree normative e PRG Comuni contermini - scala 1:10.000;
- Tav. 3a - Stato del territorio urbanizzato ed urbanizzando - scala 1:2.000;
- Tav. 3b - Stato del territorio urbanizzato ed urbanizzando - scala 1:2.000;
- Tav. 4 - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:5.000;
- Tav. 5a - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:2.000;
- Tav. 5b - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:2.000;
- Tav. 6 - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli Nucleo Storico - scala 1:1.000;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- All. n. G1/1 - Relazione geologico-tecnica;
- All. n. G1/2 - Ricerca storica;
- All. n. G1/3 - Censimento delle opere idrauliche;
- All. n. G1/4 - Schede monografiche delle Aree Urbanistiche;
- All. n. G1/5 - Schede monografiche delle frane;
- Tav. n. G2 - Carta geologica - scala 1:10.000;
- Tav. n. G3 - Carta geomorfologica - scala 1:10.000;
- Tav. n. G4 - Carta geoidrologica - scala 1:10.000;
- Tav. n. G5 - Carta dell'acclività - scala 1:10.000;
- Tav. n. G6 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - scala 1:10.000;
- Tav. n. G7 - Delimitazione delle aree di dissesto proposta secondo i criteri del PAI - scala 1:5.000;
- Tav. n. G8 - Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:5.000;
- Tav. n. G9 - Carta di ubicazione degli eventi storici di dissesto - scala 1:10.000;
- Tav. n. G10 - Carta delle opere idrauliche - scala 1:10.000;
- Tav. n. G11/1 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:2.000;
- Tav. n. G11/2 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:2.000;
- Tav. n. G11/3 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:2.000;
- ALL.B - Valutazione d'Impatto Ambientale - Relazione;
- Tavola unica - Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA): aree omogenee - scala 1:5.000;
- ALL.C - Indirizzi generali e criteri per l'insediamento ed il rilascio delle Autorizzazioni per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa - Relazione;
- Tavola unica - Addensamenti Commerciali: riconoscimento cartografico degli addensamenti - scala 1:2.000;
- Verifica e certificazione di compatibilità acustica del progetto definitivo di P.R.G.C.

DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DB0817  
Il Dirigente Responsabile

- Piano di Zonizzazione Acustica - Territorio comunale - scala 1:5.000;
- Elaborato "Controdeduzioni" alle osservazioni al progetto preliminare;
- Elaborato "Controdeduzioni";
- Tav. a) - Integrazione - Reti infrastrutturali comunali esistenti - scala 1:2.000;
- Tav. b) - Integrazione - Reti infrastrutturali comunali esistenti - scala 1:2.000;
- All. n. G1/4a - integrazioni - Schede monografiche delle aree urbanistiche;
- Tav. n. G11/4 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:5.000;
- Integrazione - Verifica di compatibilità acustica;
- Integrazioni - Carta dell'uso del suolo agricolo - Tavola in scala 1:10.000;
- Integrazioni - Carta dell'uso del suolo agricolo - Relazione tecnica;

- deliberazione consiliare n. 2 in data 18.3.2009, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte;
- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Schede indicative - esemplificative;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale generale - scala 1:25.000;
- Tav. 2 - Aree normative e PRG comuni contermini - scala 1:25.000;
- Tav. 3 - Aree normative e PRG comuni contermini - scala 1:10.000;
- Tav. 4a - Stato del territorio urbanizzato ed urbanizzando - scala 1:2.000;
- Tav. 4b - Stato del territorio urbanizzato ed urbanizzando - scala 1:2.000;
- Tav. 5a - Tavola di documentazione: reti infrastrutturali comunali esistenti - scala 1:2.000;
- Tav. 5b - Tavola di documentazione: reti infrastrutturali comunali esistenti - scala 1:2.000;
- Tav. 6 - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:5.000;
- Tav. 7a - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:2.000;
- Tav. 7b - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:2.000;
- Tav. 8 - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli Nucleo Storico - scala 1:1.000;
- All. n. G1/6 - Relazione geologico-tecnica - Integrazione e revisione a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte;
- Tav. G7 - Delimitazione delle aree di dissesto proposta secondo i criteri del PAI - scala 1:10.000;
- Tav. G8 - Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:5.000;
- Tav. G11/1 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:2.000;
- Tav. G11/3 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:2.000;
- Tav. G12 - Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000;
- Foglio - Certificazione della situazione dei dissesti.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.



(Omissis)

Il Presidente  
della Giunta Regionale  
Roberto COTA

Direzione Affari Istituzionali  
e Avvocatura  
Il funzionario verbalizzante  
Roberta BUFANO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 10 maggio 2010.

cd/  
*cc*



SETTORE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PROCESSO DI  
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - D80217  
Il Dirigente Responsabile



30 MAR. 2010

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° *42-57*  
in data **10 MAG 2010** relativa all'approvazione del P.R.G.C.  
del Comune di **COSTIGLIOLE SALUZZO (CN)**.

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE** (v. anche estratto cartografico allegato)

- Tav. G7 - Delimitazione delle aree di dissesto proposta secondo i criteri del PAI - scala 1:10.000: deve intendersi riportata l'area allagabile così come definita nell'estratto cartografico allegato;

- Tav. G8 - Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:5.000;

- Tav. G11/1 - Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche - scala 1:2.000;

- Tav. G12 - Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000:

su tali tavole l'ambito di territorio già assegnato alla "classe IIIb", secondo gli indirizzi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/96, deve intendersi ampliato a ricomprendere l'area allagabile così come definita nell'estratto cartografico allegato;

Di conseguenza si intendono corrette in modo uguale alle sopraccitate tavole le seguenti tavole urbanistiche:

- Tav. 6 - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:5.000;

- Tav. 7a - Aree normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - scala 1:2.000.

**MODIFICHE NORMATIVE - Fascicolo "Norme Tecniche di Attuazione"**

- Art. 32 - Aree per attività agricole...: nel testo del 2° capoverso che recita "In ogni caso le S.U.L. per le residenze..." il parametro "166 mq (500 mc)" deve intendersi sostituito con il parametro "500 mq (1.500 mc)", in conformità al 12° comma dell'art. 25 della LR 56/77.

Art. 37 - Norme di tutela ambientale:

- nel testo della lett. C) al primo capoverso dopo le parole "... fascia variabile da ml 50,00" si intendono inserite le parole ", se regolarmente autorizzati,";

- nel testo della lett. C) al secondo capoverso dopo le parole "... pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" si intende aggiunta la frase "e fatte salve maggiori profondità dovute alle Fasce Fluviali del PSFF/PAI.";

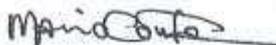
  
SETTORE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PROCESSO DI  
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DG0817  
Il Dirigente Responsabile

- al termine del testo della lett. G) si intende aggiunta la frase "Quando verrà definitivamente stabilito il tracciato della circonvallazione provinciale, quello scartato verrà eliminato aggiornando il disegno di PRGC mediante appropriata Variante.  
Sul tracciato definitivamente individuato dovranno essere esclusi accessi diretti salvo nulla osta della Provincia." ;

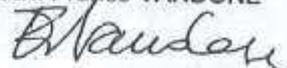
- al termine del testo della lett. I) si intendono aggiunte alla frase finale le seguenti parole "per quanto non in contrasto con norme di legge cogenti." .

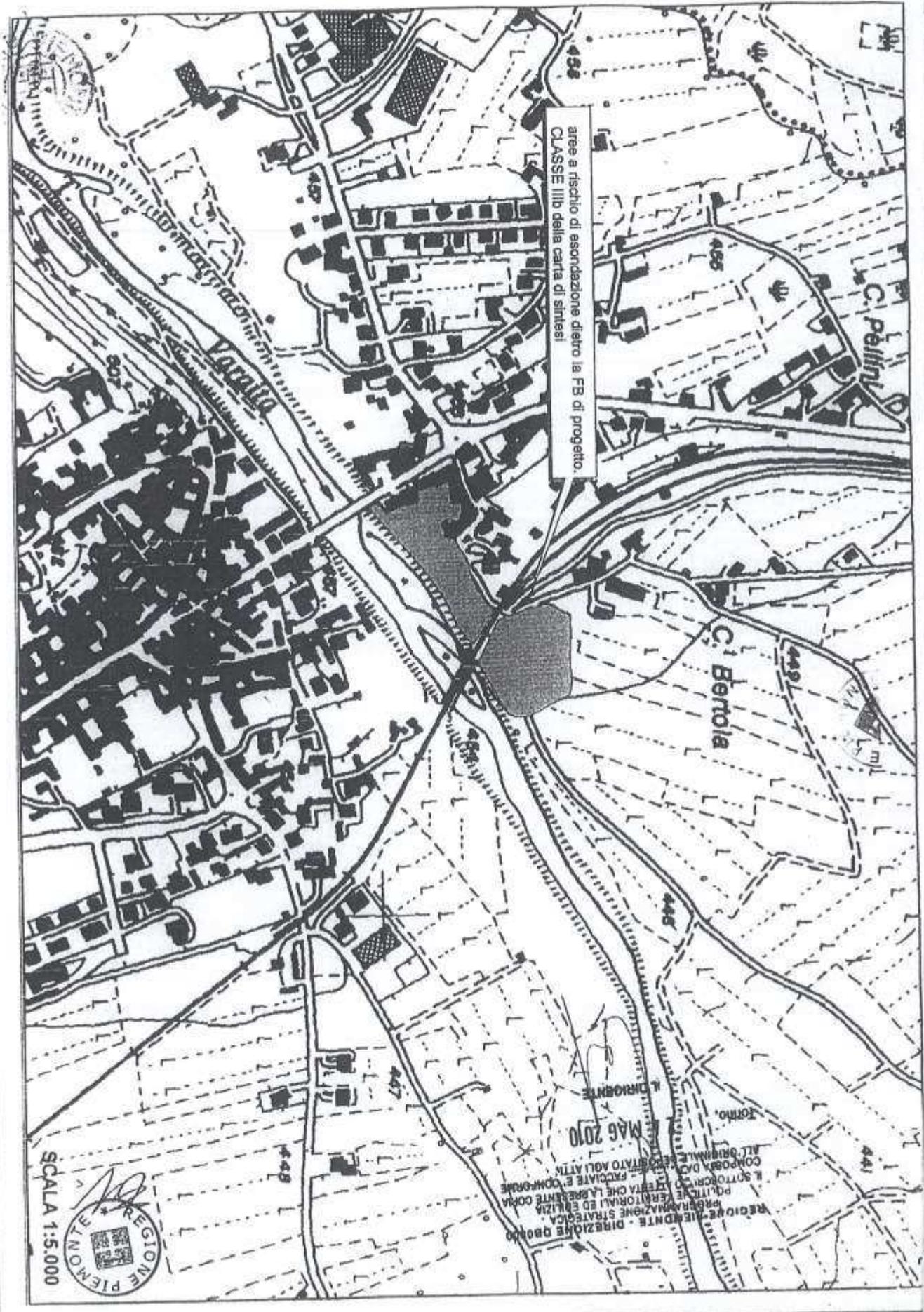
- Tabella "Aree per servizi pubblici..." di pag. 116, ultima del fascicolo N. di A. ; la numerazione delle sigle delle aree per servizi riportate nella 4° colonna della tabella si intende riscritta iniziando con la sigla "S.34" anziché "S.31" e concludendo l'elenco con la sigla "S.56" anziché "S.53".

Il Funzionario istruttore  
arch. Mario CONTA



Il Dirigente del Settore  
arch. Franco VANDONE





## **5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

### **5.1 Premessa**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Costigliole Saluzzo con il piano di zonizzazione acustica approvato con d.c. 33 del 29/09/2004.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

### **5.2 Criteri della zonizzazione acustica**

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

È importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

### 5.3 Area oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area UC3	III	III	NO	NO
Area UC3.1	III	III	NO	NO
Area UC13	III	III-IV	NO	NO
Area UC16	III-IV	III-IV-V	NO	NO
Area S.57	III	III	NO	NO
Area S.23	III	III	NO	NO
Area AM2.1	III-IV	III-IV-V	NO	NO

### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Costigliole Saluzzo risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica in seguito agli interventi relativi alla presente variante.



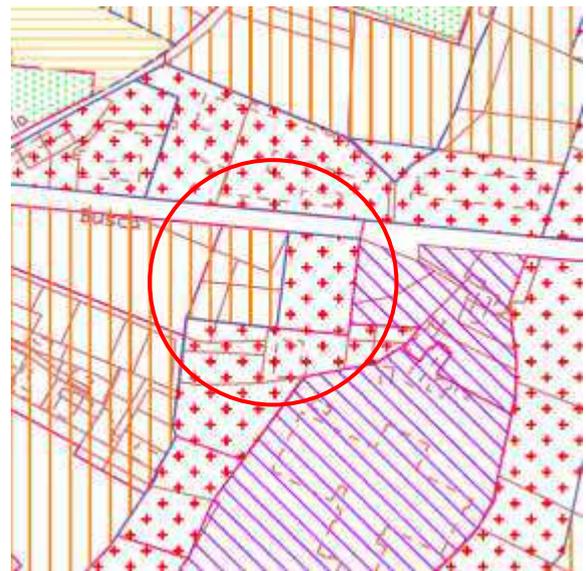
Aree UC3, UC3.1 e S.57



Area S.23



Area UC13



Area UC16



Area AM2.1

### LEGENDA

CL.	DEFINIZIONE	RETINO	COLORE
		L.R. 52/2000	L.R. 52/2000
I	area particolarmente protetta	[Green pattern]	verde
II	area ad uso prevalentemente residenziale	[Yellow pattern]	giallo
III	area di tipo misto	[Orange pattern]	arancione
IV	area di intensa attività umana	[Red dots pattern]	rosso
V	area prevalentemente industriale	[Purple diagonal lines pattern]	viola
VI	area esclusivamente industriale	[Blue pattern]	blu

#### FASCE DI RISPETTO DELLA FERROVIA:

FASCIA	AMPIEZZA DELLA FASCIA	CONTORNO	COLORE
A	100 mt per lato a partire dalla mezzanotte dei binari esterni	[Green line]	verde
B	150 mt per lato a partire dalla mezzanotte dei binari esterni	[Cyan line]	azzurro

#### FASCE CUSCINETTO:

FASCIA	AMPIEZZA DELLA FASCIA	CONTORNO/ COLORE
cuscinetto	50 mt	linea in bianco particolarmente chiara da avvistare

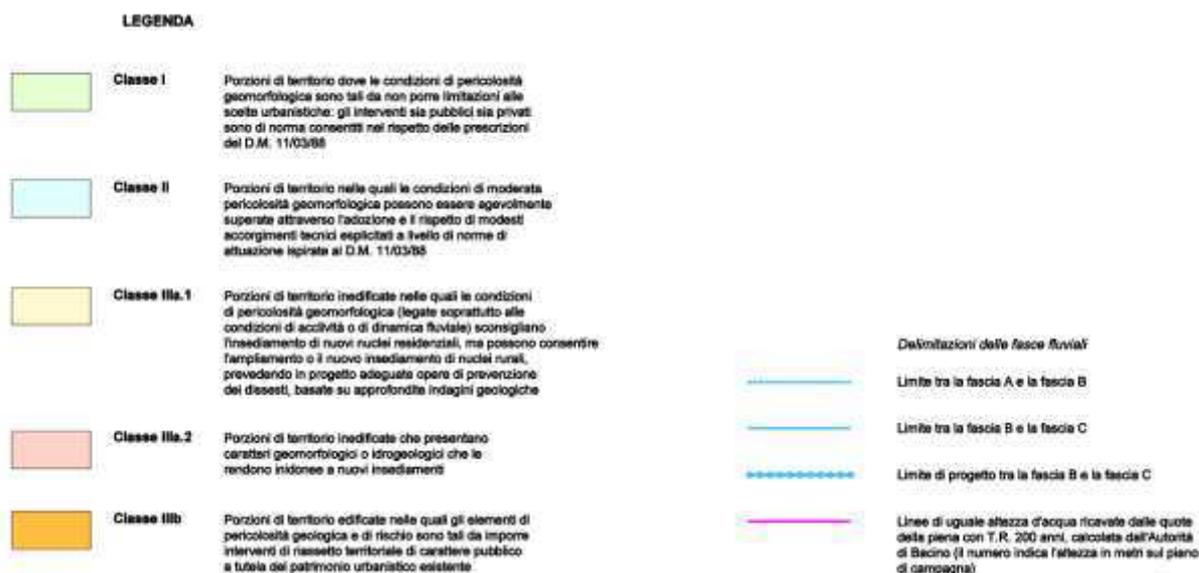
## 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Costigliole Saluzzo è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato in quanto non producono nuove previsioni edificatorie.

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
Area UC3	residenziale	I
Area UC3.1	residenziale	I
Area UC16	residenziale	II





## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.**

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.G.C. riguardano:

- 1) Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento;

- 2) Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano;
- 3) Riperimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali-produttive;
- 4) Stralcio aree a standard pubblici;
- 5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici. *(il presente punto non viene approfondito all'interno del presente capitolo poiché le azioni descritte al suo interno risultano avere solo ed esclusivamente carattere di mero aggiornamento e correzione di refusi cartografici).*

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R..

## **7.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019**

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Costigliole Saluzzo ricade a cavallo degli ambiti di paesaggio n. 47, 51 e 58, ma tutti gli interventi descritti ricadono all'interno dell'ambito di paesaggio n. 47 (Saluzzese: un ambito di paesaggio pedemontano collocato nel cuneese occidentale, che racchiude i territori pianeggianti che circondano Saluzzo e le prime pendici montane delle valli Po e Varaita, collocandosi nelle parti iniziali della pianura cuneese, ma con relazioni caratteristiche sia verso la pianura di cui costituisce l'apice, sia verso gli ambienti montani).

Il territorio comunale ricade all'interno dei macroambiti del "*paesaggio alpino occitano*" del "*paesaggio della pianura del seminativo*". Gli interventi descritti ricadono tutti all'interno di quest'ultimo macroambito.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio "*Fascia Val Varaita*" che fa normativamente riferimento alla tipologia n. VII "*naturale/rurale o rurale a media rilevanza e inte-*

*grità” che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la “compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi”.*

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 47, all’interno del quale si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessità, ad esempio, di favorire l’ispessimento del tessuto urbano e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell’ecosistema rurale, la necessità, ad esempio, di riportare porzioni di territorio ad un uso agrario prevalentemente praticolo in funzione della conservazione della struttura del suolo, del mantenimento della fertilità e dell’accumulo di carbonio organico.

Come prima analisi si intende individuare quali *strategie*, quali *obiettivi generali* e quali *obiettivi specifici* del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all’interno della tabella seguente, se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico.

<b>Linee strategiche paesaggistico-ambientali</b>						
<b>n</b>	<b>LE STRATEGIE</b>		<b>INTERVENTI VARIANTE</b>			
		Non contrasta				
<b>n.n</b>	<b>GLI OBIETTIVI GENERALI</b>	Effetti positivi	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>n.n.n</b>	<i>Gli obiettivi specifici</i>	Contrasta				
<b>1</b>	<b>RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b>					
<b>1.1</b>	<b>VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI</b>					
1.1.1	<i>Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati</i>					
1.1.2	<i>Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</i>					
1.1.3	<i>Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr</i>					
1.1.4	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale</i>					
<b>1.2</b>	<b>SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE</b>					
1.2.1	<i>Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico</i>	Ripristino delle zone umide che caratterizzavano l'area				
1.2.2	<i>Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovra-regionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche</i>					
1.2.3	<i>Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni</i>					

	<i>critiche o a rischio di degrado</i>				
1.2.4	<i>Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico</i>				
<b>1.3</b>	<b>VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI</b>				
1.3.1	<i>Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio</i>				
1.3.2	<i>Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale</i>				
1.3.3	<i>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza</i>	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto
<b>1.4</b>	<b>TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO</b>				
1.4.1	<i>Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale</i>				
1.4.2	<i>Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili</i>				
1.4.3	<i>Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate</i>				
1.4.4	<i>Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regio-</i>				

	<i>nali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani</i>				
<b>1.5 RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO</b>					
1.5.1	<i>Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia</i>	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie
1.5.2	<i>Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane</i>	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie
1.5.3	<i>Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</i>	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni inse-	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni inse-	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni inse-	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni inse-

		diative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	diative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	diative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	diative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>				
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</i>				
<b>1.6</b>	<b>VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI</b>				
1.6.1	<i>Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati</i>	Valorizzazione dei prodotti ortofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente pratico, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	Valorizzazione dei prodotti ortofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente pratico, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	Valorizzazione dei prodotti ortofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente pratico, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	Valorizzazione dei prodotti ortofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente pratico, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali
1.6.3	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti</i>	Tutela delle aree agricole periur-			

	<i>periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</i>	bane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	bane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	bane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	bane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica
1.6.4	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico</i>				
<b>1.7</b>	<b>SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI</b>				
1.7.1	<i>Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale</i>				
1.7.2	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione</i>				
1.7.3	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo</i>				
1.7.4	<i>Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative</i>				
1.7.5	<i>Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</i>				
1.7.6	<i>Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale</i>				
<b>1.8</b>	<b>RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA</b>				
1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti</i>				

	<i>nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>				
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi</i>				
1.8.3	<i>Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari</i>	Recupero delle aree collinari			
1.8.4	<i>Valorizzazione e rifunionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici</i>				
1.8.5	<i>Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)</i>				
<b>1.9 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE</b>					
1.9.1	<i>Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi</i>				
1.9.2	<i>Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti</i>				
1.9.3	<i>Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti</i>				
<b>2 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA</b>					
<b>2.1 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA</b>					
2.1.1	<i>Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee</i>				
2-1-2	<i>Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque</i>				

<b>2.2</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA</b>				
2.2.1	Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture				
<b>2.3</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO</b>				
2.3.1	Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione				
2.3.2	Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso				
2.3.3	Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse				
<b>2.4</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE</b>				
2.4.1	Salvaguardia del patrimonio forestale				
2.4.2	Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto
<b>2.5</b>	<b>PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE</b>				
2.5.1	Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi				
2.5.2	Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale				
2.5.3	Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili				
<b>2.6</b>	<b>PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI</b>				
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali				
<b>2.7</b>	<b>CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E</b>				

	<b>SMALTIMENTO DEI RIFIUTI</b>				
2.7.1	<i>Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto</i>				
<b>3</b>	<b>INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA</b>				
<b>3.1</b>	<b>RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE</b>				
3.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>				
3.1.2	<i>Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</i>				
<b>3.2</b>	<b>RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA</b>				
3.2.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>				
<b>3.3</b>	<b>SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA</b>				
3.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>				
<b>4</b>	<b>RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA</b>				
<b>4.1</b>	<b>PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA</b>				
4.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>				
<b>4.2</b>	<b>PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI</b>				
4.2.1	<i>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte</i>				
<b>4.3</b>	<b>PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI</b>				
4.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (lo-</i>				

	<i>calizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>				
<b>4.4</b>	<b>RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE</b>				
4.4.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>				
<b>4.5</b>	<b>PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI</b>				
4.5.1	<i>Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali</i>				
<b>5</b>	<b>VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI</b>				
<b>5.1</b>	<b>PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE</b>				
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>				
<b>5.2</b>	<b>ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO</b>				
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>				

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni di variante risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R.. Viene approfondito nella tabella successiva il rapporto tra gli obiettivi specifici dell'ambito in cui si interviene e gli interventi descritti all'interno della presente variante.

## 7.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
<b>1) Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Praterie, prato-pascoli, cespuglieti	Aree UC3, UC3.1 e S.57
		Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)	Aree UC3, UC3.1 e S.57
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/

<b>2) Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAE- SAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAE- SAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Praterie, prato-pascoli, cespuglieti	Aree UC13 e UC16	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	
<b>3) Riperimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali- produttive</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAE- SAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAE- SAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Vincolo 150 metri da Rivo Talù	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Zona Fluviale interna Rivo Talù	Area AM2.1	
		Aree di elevato interesse agronomico		
Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)				
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/		

<b>4) Stralcio aree a standard pubblici</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Zona di interesse archeologico: ARCHEO 041 Resti di insediamento rustico di età romana	Area S.23
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Area S.23
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella “Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante”, in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<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 d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi 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 d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e 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><b>Indirizzi</b> comma 7</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> <ol 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 sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>Ricade parzialmente all'interno della zona fluviale interna del Rivo Talù la modifica descritta al punto 3) della presente relazione che riguarda lo stralcio parziale dell'area artigianale-produttiva denominata AM2.1. Senza dubbio tale intervento risulta avere esclusivamente ricadute di carattere positivo sulla componente paesaggistica normata al presente articolo, poiché si prevede la riconversione ad uso agricolo una discreta porzione di territorio valorizzando e mantenendone la natura ineditata e permeabile con possibilità di preservare la vegetazione ripariale e tutelare l'ambito fluviale interessato.</b></p>
<p><b>Direttive</b> comma 8</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><b>Prescrizioni</b></p> <p><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 naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</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 appro-</p>	

vati dalla Giunta regionale.	
<b>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</b>	
<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><b>Direttive</b> <i>comma 10</i></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><b>L'intervento descritto al punto 1) della presente relazione, riguardante la ripermetrazione dell'area residenziale UC3 con contestuale suddivisione in due ambiti ed individuazione di un'area a standard di pubblico interesse, ricade all'interno di un'area nella quale le tavole del Piano Paesaggistico Regionale individuano la presenza di praterie, prato-pascoli e cespuglieti. Nel segnalare come tale rappresentazione risulti poco corretta, considerato il posizionamento dell'area di intervento in pieno centro abitato su una zona urbanisticamente già da tempo regolarmente individuata come residenziale, si può affermare che con tali interventi non si influisca in modo negativo sugli ambiti interessati andando ad operare per mezzo di modifiche che non comportano l'impiego di nuovo suolo attualmente libero da previsione e non andando a prevedere incrementi volumetrici assentiti per le aree residenziali in oggetto.</b></p> <p><b>Ricade all'interno dello stesso ambito l'intervento descritto al punto 2) relativo al trasferimento di una quantità di S.U.L. da un'area residenziale ad un'altra. Anche in questo caso l'individuazione di tale componente paesaggistica non risulta del tutto rispecchiante la realtà in quanto trattasi di aree già da tempo inserite come residenziali all'interno dello strumento di Piano, ma ciò nonostante si può affermare che l'intervento preso in esame non comporti alcun tipo di conseguenza negativa sulle zone in oggetto poiché trattasi di un semplice trasferimento di S.U.L. realizzabile da un'area residenziale già prevista ad un'altra dello stesso tipo, senza alcun tipo di incremento superficiale o volumetrico che possa eventualmente creare delle problematiche di carattere urbanistico e/o paesaggistico-ambientale.</b></p>
<b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>	
<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><b>Indirizzi</b> <i>comma 4</i></p> <p>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</p>	

del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 8</i></p> <p>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><b>Ricade all'interno delle aree di elevato interesse agronomico la modifica descritta al punto 3) della presente relazione che riguarda lo stralcio parziale dell'area artigianale-produttiva denominata AM2.1. Senza dubbio tale intervento risulta avere esclusivamente ricadute di carattere positivo sulla componente paesaggistica normata al presente articolo, poiché si prevede la riconversione ad uso agricolo una discreta porzione di territorio valorizzandone e mantenendone la natura inedificata e permeabile.</b></p>
<b>Articolo 23. Zone d'interesse archeologico</b>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi). Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 5</i></p> <p>I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.</p>	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 6</i></p> <p>Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</li> <li>b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;</li> <li>c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</li> </ol>	<p><b>L'intervento descritto al punto 4) relativo allo stralcio parziale dell'area servizi pubblici S.23, ricade all'interno di un'area di interesse archeologico legata alla presenza dei resti di un insediamento rustico di età romana (ARCHEO 041). La modifica in oggetto, oltre a prevedere il ritorno ad uso agricolo di una porzione di territorio con le conseguenti ricadute di carattere positivo sulla componente suolo, non interessa in alcun modo la natura vincolante di tale individuazione, che permane a tutti gli effetti e non viene in alcun modo messa in discussione dall'intervento descritto.</b></p>
<p><b>Prescrizioni</b> <i>comma 8</i></p>	

<p>Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;</li> <li>gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;</li> <li>gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;</li> <li>l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;</li> <li>la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.</li> </ol> <p><i>comma 9</i> Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.</p>	
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate</b> (m.i. 1, 2, 3)	
<p><i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i>  <i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i>  <i>m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di</p>	<p><b>L'intervento descritto al punto 1) della presente relazione, riguardante la ripermimetrazione dell'area residenziale UC3 con contestuale suddivisione in due ambiti ed individuazione di un'area a standard di pubblico interesse, ricade in minima parte all'interno di un'area dalla morfologia insediativa urbana consolidata dei centri minori (m.i.2). Nel segnalare come tale rappresentazione risulti poco corretta poiché tale morfologia dovrebbe estendersi su tutto l'ambito oggetto della presente modifica, considerato il posizionamento dell'area di intervento in pieno centro abitato su una zona urbanisticamente già da tempo regolarmente individuata come residenziale, si può affermare che con tali interventi non si influisca in modo negativo sugli ambiti interessati andando ad operare per mezzo di modifiche che non comportano l'impiego di nuovo suolo attualmente libero da previsione e non andando a prevedere</b></p>

<p>rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><b>incrementi volumetrici assentiti per le aree residenziali in oggetto, bensì potenziando la rete degli spazi pubblici.</b></p>
<p><b>Direttive</b>  <i>comma 5</i>  I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario.  (...)</p>	
<p><b>Articolo 40. Insedimenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</li> <li>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</li> <li>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- 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 VCO).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b>  <i>comma 5</i>  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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</li> <li>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;</li> <li>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</li> <li>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</li> <li>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;</li> <li>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</li> </ol>	<p><b>Ricade all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10) la modifica descritta al punto 3) della presente relazione che riguarda lo stralcio parziale dell'area artigianale-produttiva denominata AM2.1. Si può senza dubbio affermare che tale intervento risulti avere esclusivamente ricadute di carattere positivo sulla componente paesaggistica normata al presente articolo, poiché si prevede la riconversione ad uso agricolo una discreta porzione di territorio valorizzandone e mantenendone la natura ineditata e permeabile.</b></p> <p><b>Medesimo discorso risulta valido per l'intervento descritto al punto 4) relativo allo stralcio parziale dell'area per servizi denominata S.23. Tale area, sulla quale resta valido e intatto il vincolo di tutela archeologica, torna urbanisticamente alla destinazione agricola, con tutte le conseguenze positive dal punto di vista paesaggistico e ambientale.</b></p>

<p>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 o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
---	--

## Schede di approfondimento

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

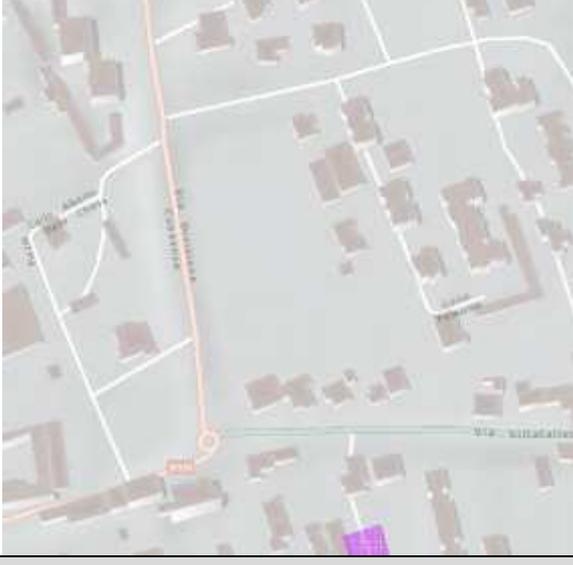


**Costigliole Saluzzo**

- 1) Aree residenziali UC3 e UC3.1 ed area servizi S.57
- 2) Aree residenziali UC13 e UC16
- 3) Area artigianale-produttiva AM2.1
- 4) Area servizi S.23

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Aree residenziali UC3 e UC3.1 ed area servizi S.57

<p><b>FOTO AEREA</b></p>	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p>
	
<p><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p>	<p><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p>
	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p>	<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u>  <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i>          -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti</li> <li>- Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)</li> </ul>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA  
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del  
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR**

L'intervento riguarda la ripermetrazione dell'area residenziale UC3 con contestuale suddivisione in due ambiti ed individuazione di un'area a standard di pubblico interesse. Tale intervento non comporta alcun tipo di conseguenza negativa sull'ambito di intervento poiché si opera all'interno di aree già urbanizzate e su cui vige attualmente la medesima tipologia di previsione urbanistica. Non si incrementa, inoltre, in alcun modo la volumetria assentita sulle aree interessate e non si effettuano ampliamenti con eventuale utilizzo di suolo libero da previsioni.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

Aree residenziali UC13 e UC16

<p><b>FOTO AEREA</b></p>	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p>
	
<p><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p>	<p><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p>
	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p>	<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p>
<p><i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> -</p>	<p>- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA  
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del  
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR**

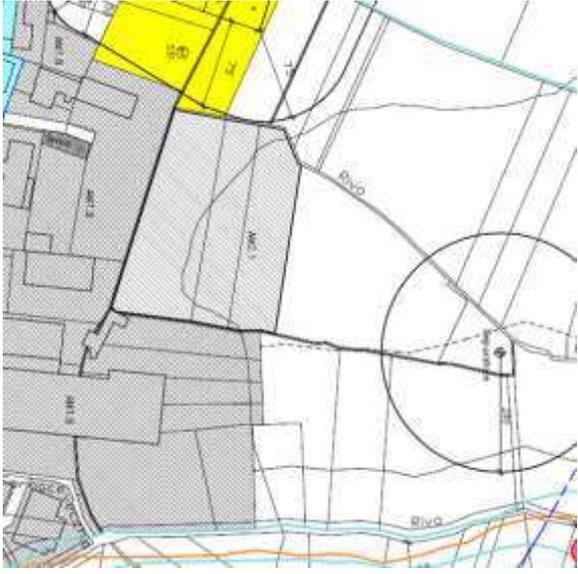
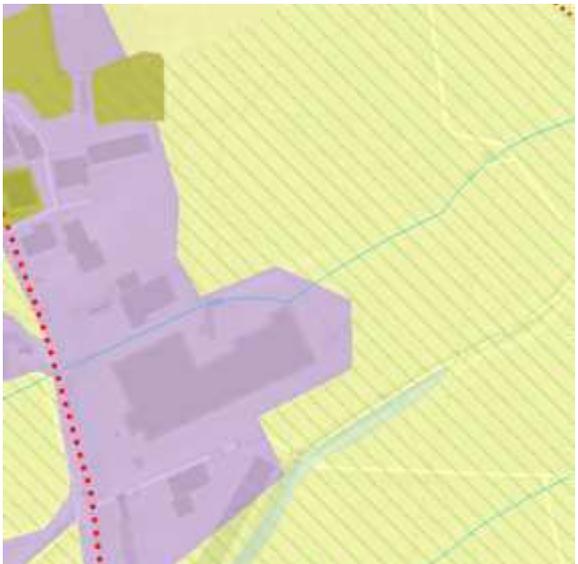
L'intervento riguarda il trasferimento di una quantità di S.U.L. da un'area residenziale ad un'altra. Tale intervento non comporta alcun tipo di conseguenza negativa sull'ambito di intervento poiché si opera all'interno di aree già urbanizzate e su cui vige attualmente la medesima tipologia di previsione urbanistica effettuando un semplice trasferimento di S.U.L. non incrementandola e non modificando, dunque, in alcun modo la volumetria assentita sulle aree interessate senza effettuare ampliamenti con eventuale utilizzo di suolo libero da previsioni.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

Area artigianale-produttiva AM2.1

<p><b>FOTO AEREA</b></p>	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p>
	
<p><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p>	<p><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p>
	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p>	<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u>  <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u>  <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u>  <u>2004, n. 42):</u>          -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di elevato interesse agronomico</li> <li>- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</li> <li>- Zona Fluviale interna Rivo Talù</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - 150 metri da Rivo Talù</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda la ripermetrazione con parziale stralcio dell'area produttiva AM2.1. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificata dello stesso.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Area servizi S.23

<p><b>FOTO AEREA</b></p>	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p>
	
<p><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p>	<p><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p>
	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p>	<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u>  <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i>          -</p>	<p>- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA  
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del  
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

- Zona di interesse archeologico: ARCHEO 041

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR**

L'intervento riguarda la ripermetrazione con parziale stralcio dell'area servizi S.23. Tale intervento non risulta avere alcun impatto, se non di carattere positivo, sull'ambito in oggetto poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e ineditata dello stesso. Si mantiene inalterato e immutato il vincolo archeologico presente sull'area non andando in alcun modo ad interessare tale specifica.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R.. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 5 al P.R.G. del Comune di Costigliole Saluzzo alle previsioni del P.P.R..

## **PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

---

### **1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

#### **1.1 Le norme comunitarie e dello Stato**

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE “*La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ ambiente*” ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 “*Norme in materia ambientale*” che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*” entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L’articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l’adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

#### **1.2 Le norme regionali**

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione*” che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l’articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l’articolo 20 della L.R 40/’98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva ed ha predisposto due atti di indirizzo formalizzati mediante le delibere di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08 e nr. 25-2977 del 29.02.2016.

In occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima, la L.R. 17/2013 e la L.R. 3/2015 successivamente, si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante infatti come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **1.3 Il procedimento della verifica preventiva**

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*”. 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 di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i 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).

## **2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA**

### **2.1 Riferimento normativo**

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

### **2.2 Generalità**

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifici il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto definitivo di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il “peso” della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

- 1) Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento;
- 2) Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano;

- 3) Riperimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali-produttive;
- 4) Stralcio aree a standard pubblici;
- 5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici.

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 5 del Comune di Costigliole Saluzzo, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possono differenti tipologie di modifica da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario.

### **1) Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento**

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> riperimetrazione area residenziale UC3 con contestuale suddivisione in due ambiti ed individuazione di area a standard di pubblico interesse (estratto 1)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>	
<u>Localizzazione:</u> Concentrico - Via Divisione Cuneense, Corso Piemonte	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 8 mapp. 357	
<u>Destinazione vigente:</u> area residenziale UC3, area servizi S.37	
<u>Destinazione in variante:</u> area Residenziale UC3, Area residenziale UC3.1, Area servizi S.57	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> riperimetrazione area residenziale UC3 con contestuale suddivisione in due ambiti (UC3 e UC3.1) ed individuazione di area a standard di pubblico interesse S.57	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe I	
<u>Classificazione acustica:</u> Classe III	
<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

All'interno della precedente tabella si descrive un intervento riguardante la ripermimetrazione con parziale stralcio di un'area attualmente inserita in ambito UC "Aree urbane di completamento residenziale/misto". L'area in oggetto si trova presso il Concentrico lungo Via Divisione Cuneense e Corso Piemonte ed è attualmente riconosciuta in Piano come area UC3 che ricade sul mappale n. 357 del Foglio 8 del Catasto. Attualmente l'area è totalmente individuata come residenziale UC3 con la presenza della relativa area servizi ad uso verde pubblico denominata S.37 (mq. 1.975), ma ad oggi tali previsioni urbanistiche non risultano ancora attuate nella reale situazione vigente. Si intende intervenire stralciano una consistente porzione centrale della suddetta area residenziale convertendola in area servizi per attrezzature di interesse comune, denominandola S.57. L'Amministrazione Comunale ha infatti riscontrato l'esigenza di individuare tale superficie, già comunque in proprietà del Comune, al fine di poterla destinare alla collocazione di una casa di riposo della quale il territorio comunale necessita. Tale individuazione, che misura una superficie pari a mq. 5.778, permette di scindere l'area residenziale originaria UC3 in due differenti ambiti: la porzione a sud dell'area viene mantenuta con la medesima denominazione e con le medesime caratteristiche urbanistiche dell'area originaria andando ad occupare una superficie territoriale di mq. 1.796 individuata, come detto, in direzione Via Villafalletto; la porzione a nord dell'area viene mantenuta come area residenziale, ma ne vengono modificati la denominazione, che diventa UC3.1, ed alcuni parametri urbanistici che si differenziano dall'area originaria. Quest'ultima zona misura una superficie territoriale pari a mq. 1.926 e si interviene sul valore dell'indice territoriale (mq./mq. 1,00), al fine di mantenere con l'intera operazione appena descritta, la medesima capacità edificatoria attualmente vigente in Piano, senza alcun tipo di modifica a quanto già attualmente previsto dallo strumento urbanistico dal punto di vista insediativo. L'operazione descritta al presente punto risulta dunque essere una semplice ripermimetrazione in ambito residenziale esistente senza incrementi o modifiche delle volumetrie assentite, ma con la sola riconversione di una porzione di territorio attualmente indicata come area residenziale in area servizi e la conseguente individuazione di due aree residenziali limitrofe. Per le aree residenziali UC3 e UC3.1 si indica la possibilità di intervenire con modalità attuativa diretta e non si indicano cartograficamente le relative aree a standard pubblici, in quanto per la zona UC3.1 andranno a calcolarsi ed individuarsi regolarmente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche, mentre per la residua area UC3 non si richiede alcuna dismissione in quanto l'ambito determinerà un mero ampliamento dell'attigua area RC quale zona pertinenziale alle edificazioni presenti; si evidenzia comunque che la riduzione di dotazione viene certamente compensata dall'ampia area servizi pubblici individuata che soddisferà appieno la necessità di parcheggi e verde urbano per l'ambito territoriale in esame. Per quanto riguarda le aree a standard, con le operazioni descritte al presente punto, si stralcia cartograficamente l'attuale area S.37 (mq. 1.975) che viene ad essere riconosciuta esclusivamente nella tabella di zona afferente all'area UC3.1 con una superficie di mq. 200, e si individua la nuova area S.57 (mq. 5.778), andando di fatto, con questo intervento, ad effettuare un ampliamento delle aree ad uso servizi pubblici pari a mq. 4.003. Tale dotazione viene reperita dallo stralcio parziale di un'area servizi non lontana per la cui modifica si rimanda

ai successivi punti.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può affermare che tale intervento non comporti alcun tipo di conseguenza negativa sull'ambito di intervento poiché si opera all'interno di aree già urbanizzate e su cui vige attualmente la medesima tipologia di previsione urbanistica. Non si incrementa, inoltre, in alcun modo la volumetria assentita sulle aree interessate e non si effettuano ampliamenti con eventuale utilizzo di suolo libero da previsioni.

ESTRATTI PRG:

VIG



VAR



Aree UC3, UC3.1, S.37, S.57

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

FOTO



Area UC3.1



Area S.57



Area UC3

## 2) Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano

**Proposta di variante**

**Oggetto:** trasferimento S.U.L. da area UC13 a UC16 (estratto 2)



### **Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: sud del Concentrico - Via Ceretto, Via Busca, Via XXIV Aprile

Identificativi catastali: Fg. 17 mapp. 37, 95, 118, 259, 313, 314, 315, 316, 317, 318

Destinazione vigente: area residenziale UC13, area residenziale UC16

Destinazione in variante: area residenziale UC13, area residenziale UC16

Tipologia opere realizzabili in variante: trasferimento S.U.L. (mq./mq. 708) da area UC13 a UC16

Classificazione geologica: Classe II

Classificazione acustica: Classe III-IV

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Nella tabella precedente si illustra il trasferimento di una quantità di S.U.L. realizzabile da un'area residenziale ad un'altra. Si ricorda nuovamente che non è assentito, mediante la presente procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazione ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze. Proprio nel caso qui esaminato si può evidenziare come in realtà si possono verificare situazioni in cui i trasferimenti/incrementi volumetrici non determinano consumo di nuovo suolo, infatti si prevedono incrementi, come evidenziato già dal titolo del presente punto, su aree residenziali vigenti riconosciute nel piano senza ampliarne le perimetrazioni o comunque se ciò avviene a parità di superficie. Pertanto, i maggiori volumi non corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

La modifica consiste sostanzialmente nel trasferire una limitata quantità di S.U.L. (mq./mq. 708) dall'area individuata in piano come UC13 all'area denominata UC16, facenti entrambe parte delle "aree urbane di completamento residenziale/misto". L'area UC13 si individua a sud del Concentrico nei pressi di Via Ceretto e ricade sul mappale n. 37 del Foglio 17 del Catasto, mentre la UC16 si trova lungo Via Busca all'altezza di Via XXV Aprile e ricade sui mappali n. 95, 118, 259, 313, 314, 315, 316, 317 e 318 del Fg. 17. Si provvede dunque a trasferire la suddetta quantità di S.U.L. dall'area UC13 alla UC16, in capo alla medesima proprietà, al fine di incrementare la capacità edificatoria su quest'ultima area per poter procedere con la progettazione di una consona e completa edificazione della zona. Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici delle zone, si deve rimarcare come, trattandosi di un trasferimento di volumetria da un'area residenziale ad un'altra, l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico- costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Come detto, dunque, le ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale dell'intervento appena descritto risultano essere pressoché nulle poiché tale modifica non comporta alcun tipo di conseguenza negativa sull'ambito in oggetto dato che si opera all'interno di aree già urbanizzate e su cui vige attualmente la medesima tipologia di previsione urbanistica effettuando un semplice trasferimento di S.U.L. non incrementandola e non modificando, dunque, in alcun modo la volumetria assentita sulle aree interessate senza effettuare ampliamenti con eventuale utilizzo di suolo libero da previsioni.

#### ESTRATTI PRG:

VIG



VAR



Aree UC13 e UC16

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

FOTO



Area UC16

### **3) Ripерimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali-produttive**

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> stralcio parziale area produttiva AM2.1 (estratto 3)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> sud del Concentrico - Via Busca, Via Cimitero <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 19 mapp. 48(p), 59(p), 60(p), 137(p) <u>Destinazione vigente:</u> area artigianale produttiva AM2.1 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola E <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Classificazione acustica:</u> Classe III-IV <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade parzialmente all'interno del vincolo "Galassino" dei 150 metri dal Rivo Talù	

La tabella precedente descrive un intervento riguardante il settore produttivo-artigianale, per il quale si prevedono variazioni consistenti sommariamente nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Anche in questo caso tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente. La nuova disponibilità consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità. Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto, si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di una singola zona riconvertendola parzialmente in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione delle aree limitrofe. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene momentaneamente mantenuta in disponibilità (totale superficie territoriale stralciata pari a mq. 21.678), per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

L'area in oggetto si trova a sud del Concentrico in una zona compresa tra Via Busca e Via Cimitero, attualmente riconosciuta in Piano come "area urbana di completamento per attività artigianali produttive miste" AM2.1. Per tale area viene prevista, come anticipato, una parziale ripermetrazione con lo stralcio della previsione urbanistica attualmente indicata su parte dei mappali n. 48, 59, 60 e 137 del Foglio 19 del Catasto e la riconversione ad area agricola E di tali porzioni di territorio. Si avrà pertanto un decremento di superficie territoriale dell'area produttiva pari a mq. 21.678. Si coglie l'occasione per modificare cartograficamente la viabilità in progetto interna all'area stessa e conseguentemente quella presente all'interno della limitrofa area produttiva esistente AM1.9 che fa capo alla medesima proprietà, individuando anche un'area servizi soggetta a norma specifica. Per la restante parte dell'area AM2.1 oggetto di ripermetrazione, viene prevista la possibilità di intervenire con un permesso convenzionato in sostituzione dell'attuale modalità attuativa tramite P.E.C. con possibilità di monetizzazione degli standards.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale non occorre effettuare ulteriori approfondimenti poiché trattasi di una semplice operazione di riduzione di area produttiva con recupero di capacità edificatoria, le cui conseguenze risultano essere esclusivamente di carattere positivo in quanto connesse alla conservazione di suolo destinato all'uso agricolo.

ESTRATTI PRG:

VIG



Area AM2.1

VAR



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

#### 4) Stralcio aree a standard pubblici

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> stralcio parziale area servizi S.23 (estratto 2)
 An aerial photograph showing a rural landscape. On the left, there is a cluster of buildings with red-tiled roofs, likely a village or farmstead. To the right, there are large agricultural fields, some of which are green, indicating crops. A red circle is drawn around a specific area in the center-right, which appears to be a plot of land with some trees and a small structure. The overall scene is a mix of built-up areas and open agricultural land.	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> sud del Concentrico - Via Villafalletto <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 19 mapp. 13(p) <u>Destinazione vigente:</u> area servizi ad uso verde pubblico S.23 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola E <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincolo archeologico ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Zona di interesse archeologico: ARCHEO 041	

La tabella precedente illustra un intervento che riguarda il parziale stralcio della previsione di un'area ad uso servizi (verde pubblico) attualmente individuata all'interno delle tavole di Piano e della quale si richiede una ripermimetrazione, con parziale riconversione in area agricola E "per attività agricole, frutticole, ortoflorovivaistiche", poiché nel corso degli anni tale previsione si è rivelata non attuabile per motivi prettamente logistici, urbanistici e strategici. C'è inoltre da sottolineare che su tale area ricade un vincolo che ne riconosce valore archeologico (ex D.Lgs. 42/04) che non si intende in alcun modo modificare o compromettere con il presente procedimento di variante. L'intervento in oggetto riguarda un'area ad uso verde pubblico denominata S.23, delle dimensioni totali di mq. 12.970, sita a sud del Concentrico non lontana da Via Villafalletto e che, per la porzione oggetto di stralcio ricade su parte del mappale n. 13 del Foglio n. 19 del Catasto. Come precedentemente indicato, si interviene ripermimetrondo l'area stralciandone una porzione pari a mq. 3.803 sul lato est della stessa. Tale superficie si riconverte dunque ad uso agricolo, seppur gravata da vincolo archeologico come da situazione vigente e non modificata. Complessivamente le modifiche descritte all'interno della presente variante determinano una totale compensazione superficiale relativa alle aree a standard pubblici, senza comportare dunque alcuna modifica alle dotazioni previste dal Piano vigente.

Le ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale della modifica appena descritta risultano essere pressoché nulle poiché tale intervento non risulta avere alcun impatto, se non di carattere positivo, sull'ambito in oggetto dato che comporta la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificata dello stesso. Si mantiene inalterato e immutato il vincolo archeologico presente sull'area non andando in alcun modo ad interessare tale specifica.

ESTRATTI PRG:

VIG



Area S.23

VAR



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
 impatto medio     
 impatto elevato

## 5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> correzione percorso tratto viario esistente
 An aerial photograph showing a rural landscape with a mix of residential buildings, agricultural fields, and roads. A red circle is drawn around a specific area in the center-right of the image, which appears to be a cluster of buildings or a small industrial site. The surrounding area includes green fields, some larger buildings, and a network of roads.	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> sud del Concentrico - Via Busca <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 19 mapp. 42(p), 113(p), 150(p), 208(p), 210(p) <u>Destinazione vigente:</u> viabilità esistente, area per attività commerciali C1, area produttiva AM1.8, area agricola <u>Destinazione in variante:</u> viabilità esistente, area per attività commerciali C1, area produttiva AM1.8, area agricola <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> modifica tracciato viabilità esistente con rimozione di tale previsione dal mappale n.42 del Fg. 19  <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Classificazione acustica:</u> Classe III-IV <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate ed in particolare per quanto riguarda la realizzazione di alcune viabilità e corridoi infrastrutturali indicati quali previsioni. In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Con la presente variante si modifica il tracciato di un tratto di viabilità in progetto e si aggiorna la cartografia di Piano correggendo l'errata indicazione del percorso di un tratto di viabilità esistente.

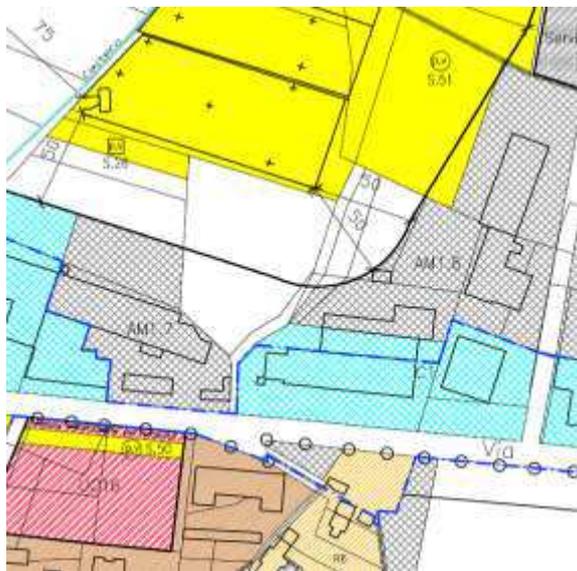
Nel primo caso si va ad aggiornare il tracciato relativo ad un corridoio infrastrutturale costituente la circonvallazione all'abitato del Capoluogo. Tale importante tratto di viabilità è attualmente indicato a est del Concentrico e ne viene semplicemente modificato il percorso in seguito all'accertamento di specifiche esigenze urbanistico-strutturali riscontrate da parte dell'Amministrazione Comunale e soprattutto in base a nuovi studi progettuali condotti dalla Provincia di Cuneo.

Nel secondo caso, illustrato nella tabella precedente, si modifica un tracciato viario esistente posto a sud del Concentrico di cui una parte, attualmente, viene erroneamente indicata sul mappale n. 42 del Fg. 19 del Catasto. Si va a correggere tale imprecisione andando ad indicare il corretto percorso del tratto viario che non interessa in alcun modo il suddetto mappale.

Si può affermare con certezza che tali aggiornamenti e correzioni cartografiche non determinino alcun tipo di conseguenza o ricaduta di carattere negativo sugli ambiti in cui si opera non necessitando, dunque, di ulteriori approfondimenti.

ESTRATTI PRG:

VIG



Viabilità esistente

VAR



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

## 2.4 Caratteristiche del piano

<p><b>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</b></p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p><b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b></p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p><b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati a differenti settori. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico.</p>
<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono parzialmente all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza oltremodo determinare problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. In questo caso si tratta di modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p> <p>Si prevede la ripermimetrazione di un'area residenziale, l'individuazione di un'area servizi con il contemporaneo stralcio parziale di un'altra area della stessa tipologia urbanistica, lo</p>

	<p>stralcio parziale di un'area produttiva e la revisione ed aggiornamento di alcuni tratti di viabilità esistenti o in progetto.</p> <p>Questa caratteristica è propria di un piano regolatore “elastico” che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p><b>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

## 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b>	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
<b>Carattere cumulativo degli effetti</b>	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
<b>Natura transfrontaliera degli effetti</b>	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
<b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b>	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b>	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **2.6 Misure di mitigazione**

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS E CON- TRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

---

Il presente documento, formato dalla parte Prima e seconda costituente il Rapporto Preliminare, è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Costigliole Saluzzo avente come oggetti di intervento: Riperimetrazione con parziale stralcio area residenziale di completamento; Trasferimento S.U.L. in aree esistenti di Piano; Riperimetrazione con parziale stralcio di aree artigianali-produttive; Stralcio aree a standard pubblici; Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con determina prot. 194 del 18/02/2020, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 13626 del 08/02/2020, A.S.L. CN1 non si è espressa.

L'organo tecnico comunale, istituito dal Comune di Costigliole Saluzzo, ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.5 del comune di Costigliole Saluzzo dalla procedura di Valutazione raccomandando l'inserimento di alcune indicazioni atte a limitare l'impatto paesaggistico-ambientale degli interventi descritti.

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

Provincia di Cuneo

In merito a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della presentazione di osservazioni generali inerenti alla necessità di concordare la realizzazione di nuovi accessi carrai prospettanti viabilità provinciali. In riferimento alle specifiche valutazioni sugli interventi di variante: 1) per le aree UC3 e UC3.1 si richiede di evitare la realizzazione di accessi direttamente sulla S.P.46; 2) per la zona UC3.1 si richiama il rispetto delle distanze per i nuovi accessi di cui all'art.46 del Regolamento del Nuovo Codice della Strada (in particolare in riferimento al distacco dalla SP); 3) si richiede di valutare un unico accesso per la zona S.57 e la UC3; 4) per la zona UC16 si richiede il rispetto delle art. 46 del Re-

golamento del N. C. S. e di non realizzare accessi diretti alla S.P. 589; 5) per l'eventuale piantumazione lungo le viabilità provinciali si richiama il rispetto dell'art. 26, c.6-7-8 del Regolamento del C.S. e le direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato; 6) in ultimo si ricorda la necessità di acquisire il nulla osta della Provincia per qualsiasi intervento interessante le viabilità di competenza dell'ente. Per le attenzioni richiamate si provvede a recepirle all'interno delle norme di attuazione del P.R.G.. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, così come del generico rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali. Per quanto attiene ai rilievi specifici si precisa, prendendo atto delle informazioni di carattere generico riportate per i singoli interventi (esempio la classificazione di capacità d'uso dei suoli interessati, etc...), quanto segue. Per l'intervento 1) si acquisiscono le informazioni a valenza generale fornite. In riferimento all'intervento 2) si precisa che il parziale trasferimento di capacità edificatoria interessa ambiti residenziali esistenti ad oggi edificabili e pertanto senza la cogenza di vincoli inerenti alla zona di rispetto cimiteriale, rispondenti dunque alle norme transitorie di cui all'art.89 della L.R. 3/201. Si prevede comunque, a titolo cautelativo, ad introdurre una specifica disposizione normativa che impone l'impiego della volumetria trasferita nell'ambito UC13 solo successivamente alla riconferma della vigente riduzione della fascia di rispetto cimiteriale così come previsto ai sensi di legge. Per l'intervento 3) si acquisiscono le informazioni a valenza generale fornite riverificando le superfici oggetto di stralcio che si intendono confermate. Per l'intervento 4) si acquisiscono le informazioni a valenza generale fornite riverificando le superfici delle aree a standard che si intendono confermate. Per le modifiche concernenti gli aggiornamenti della documentazione di PRG si provvede a ridefinire la previsione del corridoio infrastrutturale introdotto riducendone l'estensione così da ricondurlo ad una previsione avente sicuramente valenza esclusivamente Comunale e reintroducendo la previsione viaria indicata dal P.T.C.P.. Si precisa comunque che la soluzione del corridoio infrastrutturale proposta è stata preventivamente concordata con il settore competente Provinciale così come richiesto e richiamato nell'art.3.13, c.9 delle Norme del P.T.C.P. e pertanto avrebbe potuto definire una nuova alternativa a quello indicato nel piano Provinciale. Per il parziale interessamento del tracciato del corridoio con il vicino comune di Busca, l'Amministrazione ha provveduto in diverse occasioni a definire la scelta con tale Ente confinante, che ne ha preso ufficialmente atto; pertanto con gli accorgimenti definiti e le modifiche introdotte si rispettano le valutazioni della Provincia in termini di corretta applicazione della procedura di variante parziale. In ultimo le valutazioni in ambito di VAS sono definite in base alle ricadute della previsione di piano introdotta, che per il momento consiste nell'imposizione di vincoli a valenza in edificatoria, pertanto di maggiore tutela ambientale rispetto alla situazione vigente; per l'eventuale futura realizzazione di viabilità occorrerà infatti un'altra specifica procedura urbanistica, ed in tale sede si effettueranno le valutazioni ambientali necessarie e specifiche secondo l'opera in progetto (non si può dunque definire in alcun modo una carenza documentale). Per quanto attiene al P.P.R. si replica che la variante ha condotto, ai sensi di legge e con le modalità previste, adeguata verifica di compatibilità con tale strumento pianificatorio che, evidentemente, non è stata esaminata dal Settore

scrivente in quanto nel parere prodotto non si sono effettuate valutazioni, ciò si può desumere in ragione della mancanza di valutazioni in merito e riferimenti alla documentazione di variante. Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'ufficio controllo emissioni ed energia con le indicazioni di carattere generale formulate; in merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite afferenti ai richiami di normative vigenti (uffici che evidentemente hanno ritenuto congrue e sufficienti le valutazioni condotte dalla variante in disaccordo con quanto espresso dall'Ufficio Pianificazione).

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante poiché non si riscontrano particolari effetti ambientali tali da assoggettare la stessa a procedimento di VAS, come valutato dall'Organo Tecnico incaricato. Per gli interventi uno e due si rimarca che trattasi di modifiche interessanti ambiti urbanistici a valenza residenziale già previsti dallo strumento urbanistico vigente ed a oggi attuabili e pertanto trasformabili; per questa ragione non si può ritenere che vi sia un novo consumo di suolo, anzi ma una migliore gestione di quanto messo in atto dal P.R.G.. Tale condizione non determina dunque la necessità di prevedere opere o azioni compensative suggerite. In riferimento al punto uno si rimarca la piena coerenza della previsione di area servizi con l'ambito residenziale, prevedendo comunque il rispetto dei limiti di livello sonoro imposti ex lege. Si provvede ad introdurre, per le modifiche di variante opportune, le norme a valenza mitigativo suggerite.

#### ASL CN 1

Non ha fatto pervenire contributi.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati; in tale parere sono stati formulati alcuni rilievi di cui si è tenuto conto, ed in particolare i rilievi di carattere urbanistico (descritti precedentemente), che sono considerati quali osservazioni ai sensi del c.7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pervenute e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione delle osservazioni si precisa che l'osservazione

presentata dalla Provincia di Cuneo viene accolta secondo quanto di seguito esplicitato.  
OSSERVAZIONE NR. 1 DET. DIR.194 DEL 18/02/2020  
PRESENTATA dalla Provincia di Cuneo

La Provincia di Cuneo, nell'esprimere il proprio parere di competenza ai sensi del c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., con il quale ha dichiarato ed accertato la compatibilità della presente variante con il P.T.C.P. nonché il rispetto dei requisiti richiesti per la classificazione del procedimento quale parziale, ha ritenuto opportuno evidenziare singole valutazioni di mero carattere procedurale.

-----

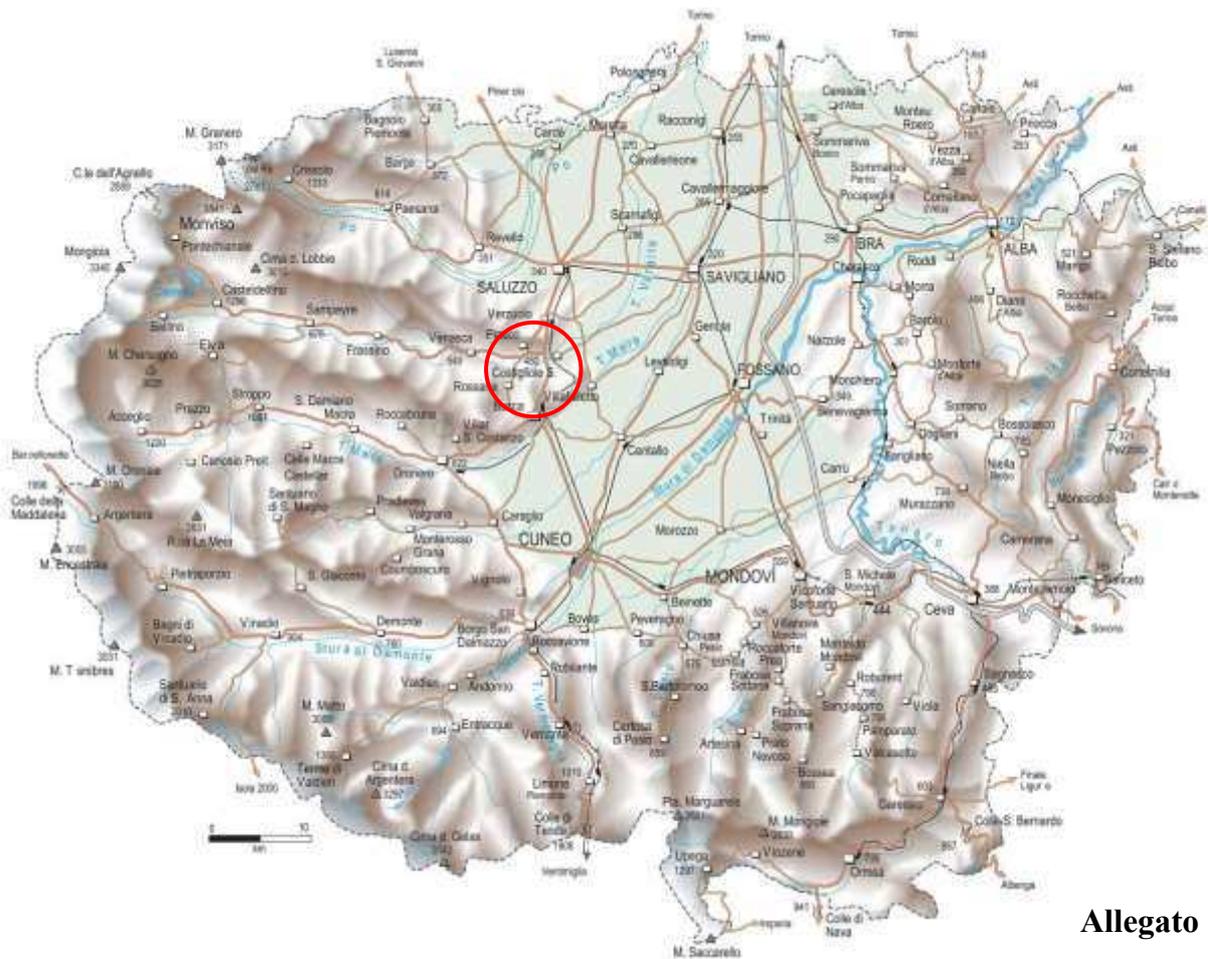
L'osservazione È ACCOLTA con le valutazioni di seguito definite non determinando modifiche.

In merito a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della presentazione di osservazioni generali inerenti alla necessità di concordare la realizzazione di nuovi accessi carrai prospettanti viabilità provinciali. In riferimento alle specifiche valutazioni sugli interventi di variante: 1) per le aree UC3 e UC3.1 si richiede di evitare la realizzazione di accessi direttamente sulla S.P.46; 2) per la zona UC3.1 si richiama il rispetto delle distanze per i nuovi accessi di cui all'art.46 del Regolamento del Nuovo Codice della Strada (in particolare in riferimento al distacco dalla SP); 3) si richiede di valutare un unico accesso per la zona S.57 e la UC3; 4) per la zona UC16 si richiede il rispetto delle art. 46 del Regolamento del N. C. S. e di non realizzare accessi diretti alla S.P. 589; 5) per l'eventuale piantumazione lungo le viabilità provinciali si richiama il rispetto dell'art. 26, c.6-7-8 del Regolamento del C.S. e le direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato; 6) in ultimo si ricorda la necessità di acquisire il nulla osta della Provincia per qualsiasi intervento interessante le viabilità di competenza dell'ente. Per le attenzioni richiamate si provvede a recepirle all'interno delle norme di attuazione del P.R.G.. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, così come del generico rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali. Per quanto attiene ai rilievi specifici si precisa, prendendo atto delle informazioni di carattere generico riportate per i singoli interventi (esempio la classificazione di capacità d'uso dei suoli interessati, etc...), quanto segue. Per l'intervento 1) si acquisiscono le informazioni a valenza generale fornite. In riferimento all'intervento 2) si precisa che il parziale trasferimento di capacità edificatoria interessa ambiti residenziali esistenti ad oggi edificabili e pertanto senza la cogenza di vincoli inerenti alla zona di rispetto cimiteriale, rispondenti dunque alle norme transitorie di cui all'art.89 della L.R. 3/201. Si prevede comunque, a titolo cautelativo, ad introdurre una specifica disposizione normativa che impone l'impiego della volumetria trasferita nell'ambito UC13 solo successivamente alla riconferma della vigente riduzione della fascia di rispetto cimiteriale così come previsto ai sensi di legge. Per l'intervento 3) si acquisiscono le informazioni a valenza generale fornite riverificando le superfici oggetto di stralcio che si intendono confermate. Per l'intervento 4) si acquisisco-

no le informazioni a valenza generale fornite riverificando le superfici delle aree a standard che si intendono confermate. Per le modifiche concernenti gli aggiornamenti della documentazione di PRG si provvede a ridefinire la previsione del corridoio infrastrutturale introdotto riducendone l'estensione così da ricondurlo ad una previsione avente sicuramente valenza esclusivamente Comunale e reintroducendo la previsione viaria indicata dal P.T.C.P.. Si precisa comunque che la soluzione del corridoio infrastrutturale proposta è stata preventivamente concordata con il settore competente Provinciale così come richiesto e richiamato nell'art.3.13, c.9 delle Norme del P.T.C.P. e pertanto avrebbe potuto definire una nuova alternativa a quello indicato nel piano Provinciale. Per il parziale interessamento del tracciato del corridoio con il vicino comune di Busca, l'Amministrazione ha provveduto in diverse occasioni a definire la scelta con tale Ente confinante, che ne ha preso ufficialmente atto; pertanto con gli accorgimenti definiti e le modifiche introdotte si rispettano le valutazioni della Provincia in termini di corretta applicazione della procedura di variante parziale. In ultimo le valutazioni in ambito di VAS sono definite in base alle ricadute della previsione di piano introdotta, che per il momento consiste nell'imposizione di vincoli a valenza in edificatoria, pertanto di maggiore tutela ambientale rispetto alla situazione vigente; per l'eventuale futura realizzazione di viabilità occorrerà infatti un'altra specifica procedura urbanistica, ed in tale sede si effettueranno le valutazioni ambientali necessarie e specifiche secondo l'opera in progetto (non si può dunque definire in alcun modo una carenza documentale). Per quanto attiene al P.P.R. si replica che la variante ha condotto, ai sensi di legge e con le modalità previste, adeguata verifica di compatibilità con tale strumento pianificatorio che, evidentemente, non è stata esaminata dal Settore scrivente in quanto nel parere prodotto non si sono effettuate valutazioni, ciò si può desumere in ragione della mancanza di valutazioni in merito e riferimenti alla documentazione di variante. Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'ufficio controllo emissioni ed energia con le indicazioni di carattere generale formulate; in merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite afferenti ai richiami di normative vigenti (uffici che evidentemente hanno ritenuto congrue e sufficienti le valutazioni condotte dalla variante in disaccordo con quanto espresso dall'Ufficio Pianificazione).

## ALLEGATI:

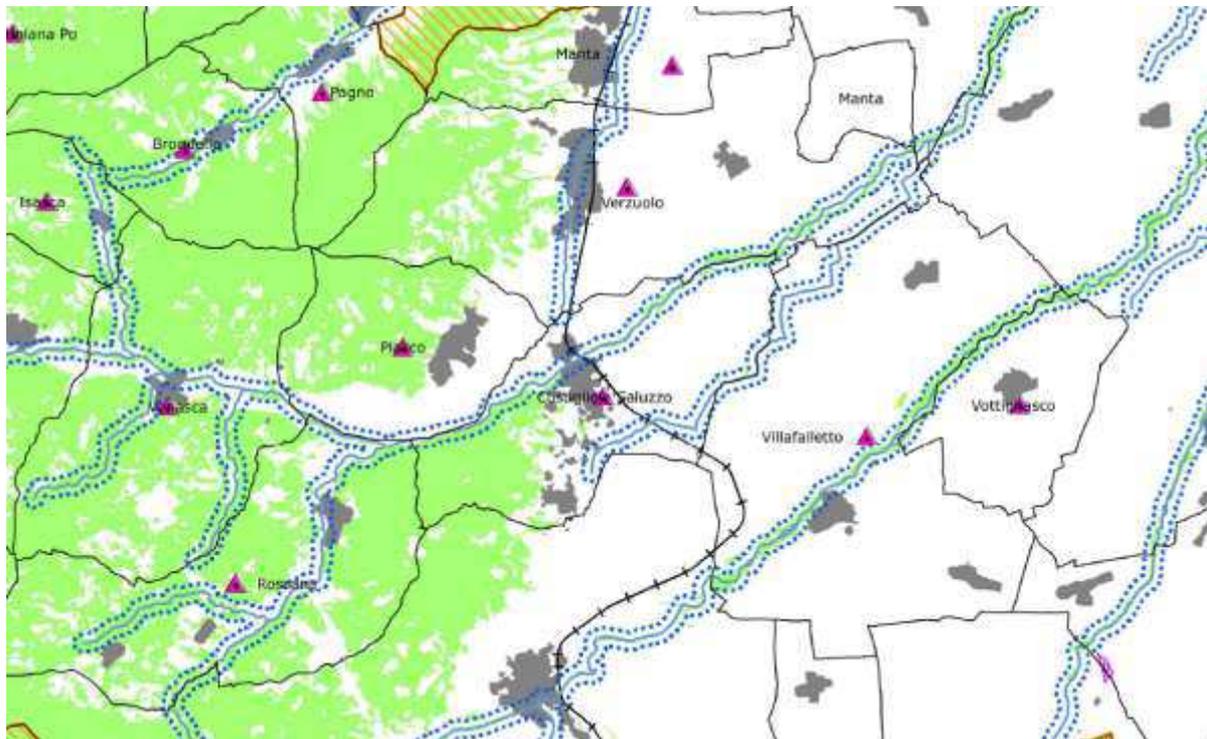
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura
10. Estratti PRG vigente
11. Estratti PRG variato



**Allegato 1**



**Allegato 2**



**PPR – BENI PAESAGGISTICI**

**Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004**

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141.

**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

- ▨ Lettera b) I territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalle linee di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)

- ▨ Lettera a) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- ▨ Lettera g) I territori vegetati da foreste e da boschi, ancorché personali o danneggiati dai fuochi, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) \*\*
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 25 Nda)

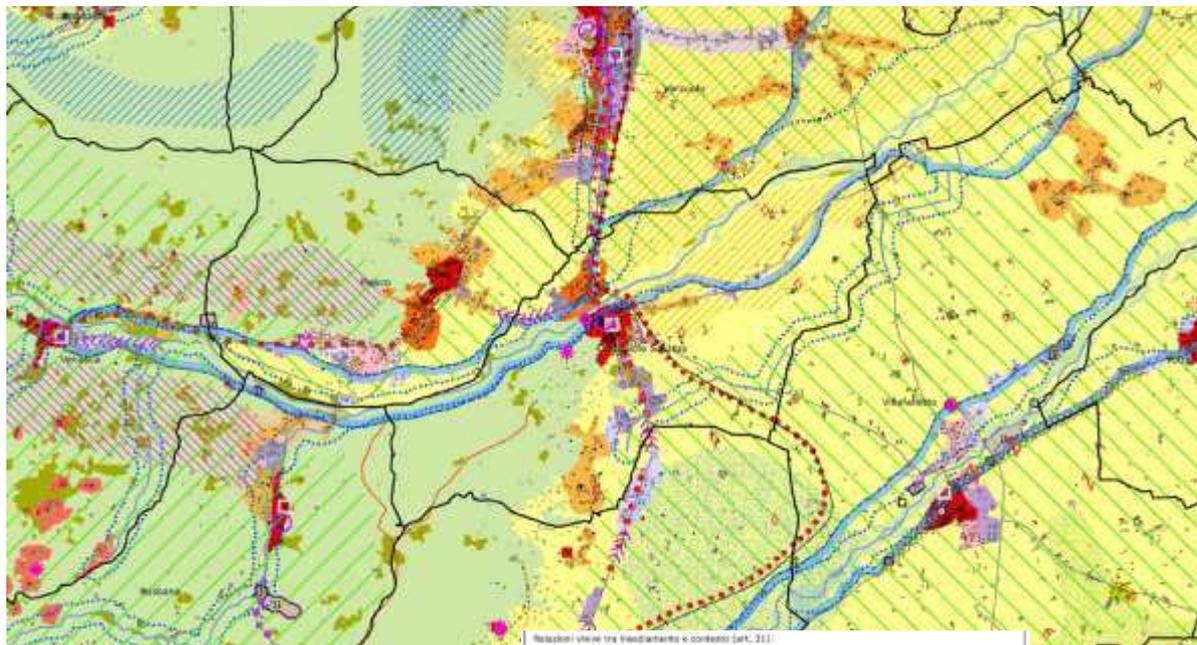
**Temi di base**

- ▭ Contorni comunali
- ▭ Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

\* Ai fini del rischio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli della Norme di Attuazione.

\*\* In Piemonte non esistono sono assegnate alle università agrarie.

**Allegato 3**



**PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

**Componenti naturalistico-ambientali**

- Area di montagna (art. 13)
- Vertice (art. 13)
- Sistema di canali irrigatori principali e secondari (art. 12)
- Straada, russe e rivoalti (art. 12)
- Dona Fluviale Allargata (art. 14)
- Dona Fluviale Interna (art. 14)
- Ligne (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Area di elevato di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (corchili se par-Riserva zona art. 17)
- Passato rurale (art. 18)
- Pratica, prati-pascoli, rivaugliati (art. 19)
- Area non montana a diffusa presenza di boschi e filari (art. 19)
- Area di elevato interesse agronomico (art. 20)

**Componenti storico-culturali**

Visita storica e patrimonio ferroviario (art. 22)

- Rete storica di età rinascimentale e medievale
- Rete storica di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torioni e castelli di difesa (art. 23)
- Torioni
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 25 per il Riserva Sebaste)
- Sistemi di patrimonio storico del territorio rurale (art. 25)
- Bacini agrari concessi agli usi agrario-pastorali (art. 26)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 28)
- Luoghi di villeggiatura e centri di cura (art. 29)
- Infrastrutture e strutture turistiche per la montagna (art. 26)
- Area e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli delle religioni (art. 28, art. 32 per i Santi Martiri del Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

**Componenti percettivo-identitaria**

- Benedere (art. 30)
- Percezione panoramica (art. 30)
- Assi paesaggistici (art. 31)
- Punti del costruito (art. 30)
- Punti naturali (art. 30)
- Profilo paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 31)
- Sistema di canali (colture) principali e secondari e perimetrazioni principali e secondarie (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31)

- Involamenti tradizionali con centri poco alti o fronti urbani costruiti su edifici costruiti in rapporto con acqua, boschi, ruscelli
- Sistemi di nuclei costituiti di nuclei o di fondovalle, leggeri nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti perimetrate e al limite di emergenza rispetto a ventanti collinari o montani prevalentemente boscati e collinari
- Costesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Area caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di infrastrutture storiche (stradali, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Area rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)
- Area semirurali costituite forestali e skyline
- Linee paesaggistiche agronomiche di particolare interazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significato storico e specifico, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali nuclei o di tracce di insediamenti agraria e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i terreni storici dell'Ordine fluviale non assegnati e dismissione di interesse interesse pubblico, disciplinati dall'art. 32 e contrassegnati in carta della lettera T)
- Sistemi rurali (alta valle) con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle conformazioni fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significato originario e caratterizzazione dei coltivi, le risse
- Sistemi paesaggistici rurali di significato originario e caratterizzazione dei coltivi, i vigneti

**Componenti morfologico-insediative**

- Area urbana (art. 34)
- Area a area-estesa (art. 34)
- Elementi strutturali nuclei urbani (art. 34)
- Urbano costituito dai centri maggiori (art. 35) m.1.1
- Urbano costituito dai centri minori (art. 35) m.1.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.1.3
- Tessuti (disciplinati) suburbani (art. 36) m.1.4
- Insediamenti specializzati regionali (art. 37) m.1.5
- Area di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.1.6
- Area di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.1.7
- "Nuclei" specializzati (art. 39, c. 1, art. 4, punti I - II - III - IV - V) m.1.8
- Complessi insediativi (art. 39) m.1.9
- Area rurali di pianura e collina (art. 40) m.1.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.1.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
- Area rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.1.13
- Area rurali di pianura (art. 41) m.1.14
- Alpelli e insediamenti rurali d'alta quota (art. 41) m.1.15

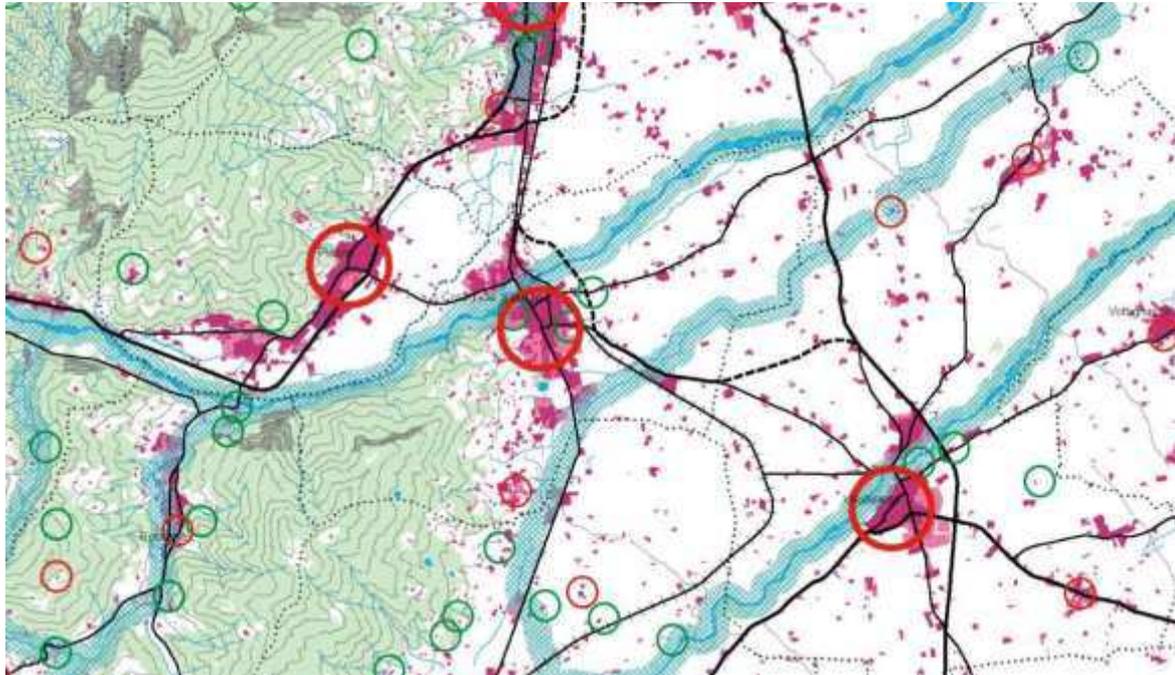
**Areae caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Sistemi di criticità lineari (art. 41)

**Torni di base**

- Autostada
- Strada statale, regionale e provinciale
- Ferrive
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificio residenziale
- Edificio produttivo-commerciale

**Allegato 4**



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

**1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)**

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

**2 - RETE ECOLOGICA**

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

**3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI**

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Intervate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:  
6-7. Langhe (Sud ed Est del Tasso fino al confine ex-comune di Alghero)

Intervate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bianco
- 33. zona del gruppo del Marivino e della Val Visca
- 35. zona delle Alpi Sartigaz e del Monte Argenteo
- 34. zona del gruppo del Marguaret
- 37. alta Valle Sella e Desanfre
- 38. Ormpa, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confine con Liguria/Nava)

Intervate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Rossi Casare
- 41. zona delle Casare ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Intervate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Prebalzano
- 58. Parco floristico di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelnuovo
- C. Citta del Valle
- D. Piano della Ranzaglia
- E. castello di Gorgegus

**4 - INSEDIAMENTO STORICO**

Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

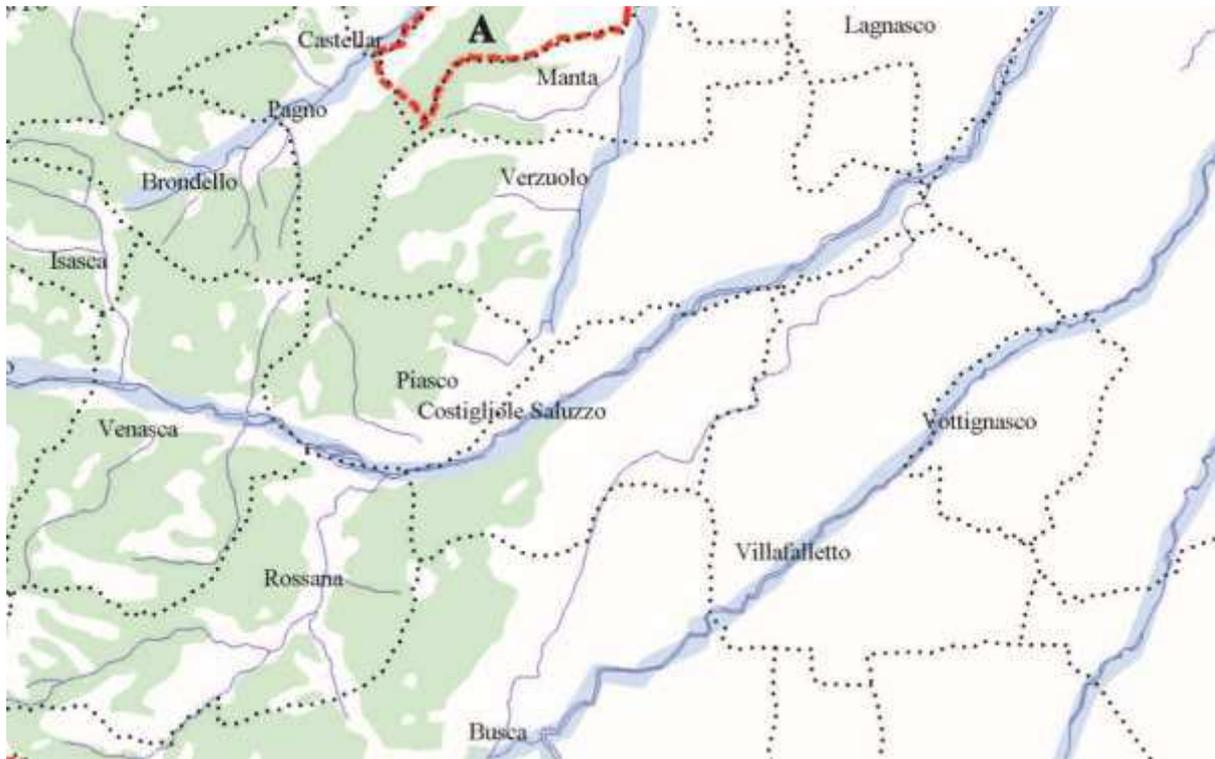
**5 - ACCESSIBILITA'**

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

**6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA**

- Aree inediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

**LEGENDA**

-  Aree boscate
-  Fiumi fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e laghi
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  **23** Aree di elevata qualità paesistico-ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico-ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE**

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 25. alta Valle Stura di Demonte
- 26. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Navajo)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

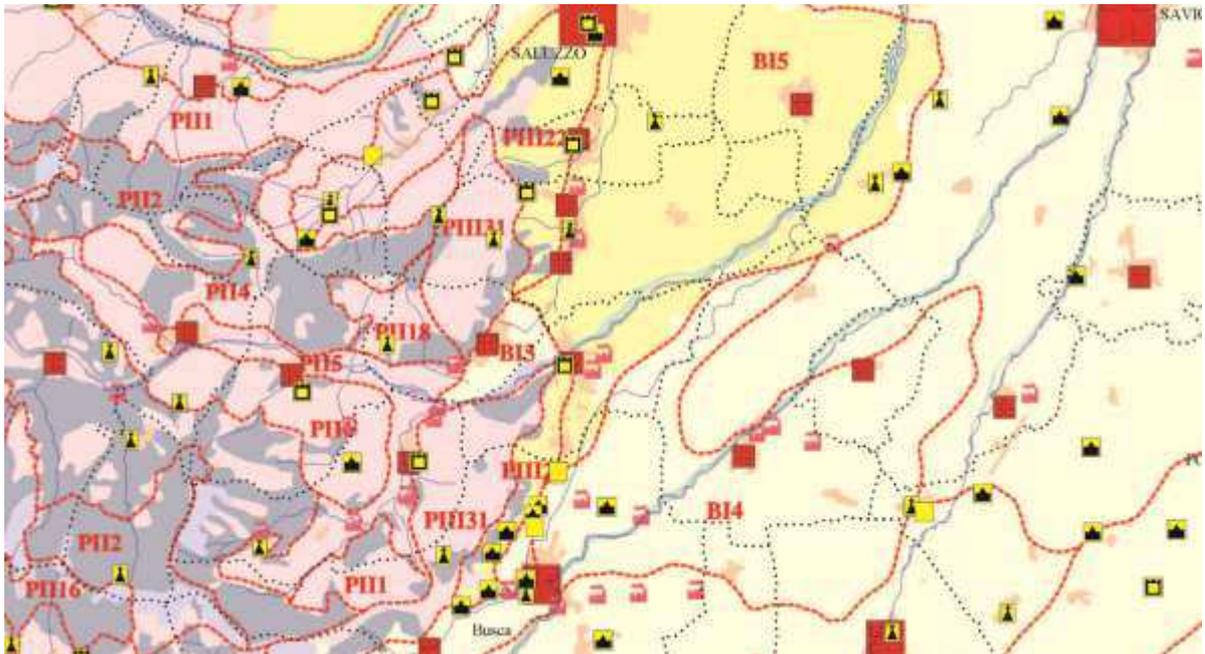
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Penalmara
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. aree collinari e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

**Allegato 6**

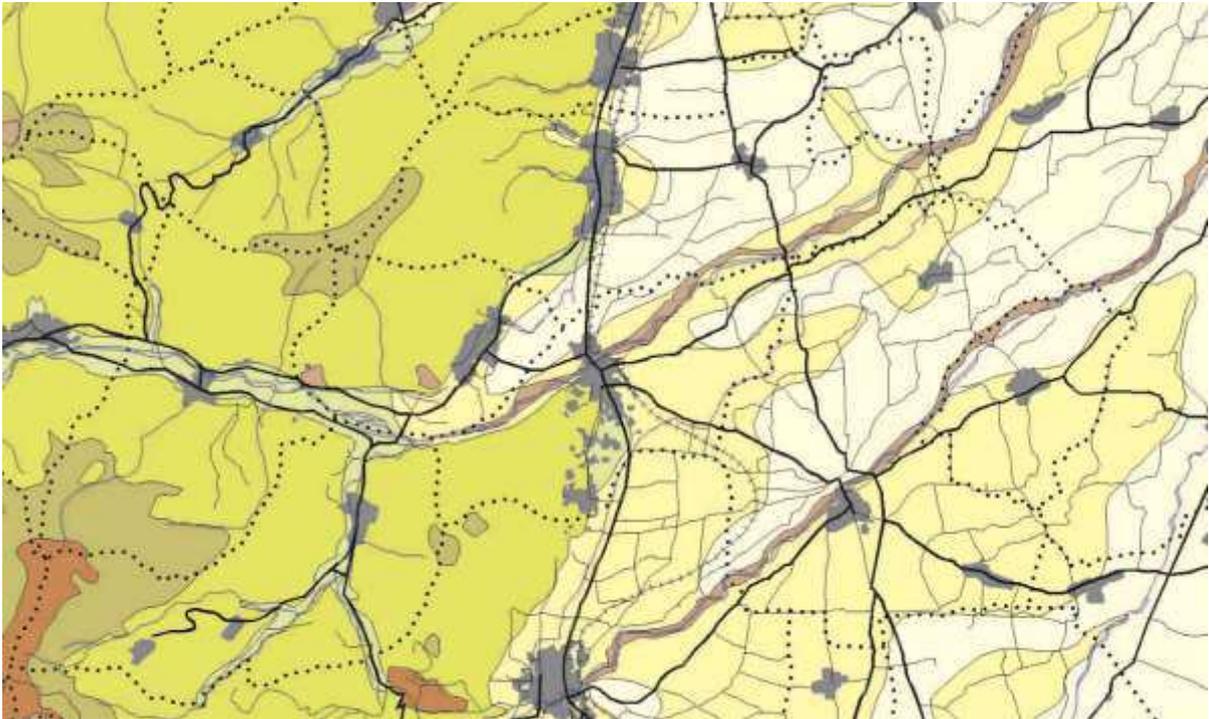


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

**LEGENDA**

	Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita		Beni religiosi
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi		Beni militari
	Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate		Beni civili
	Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali		Beni rurali
	Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali		Archeologia industriale
	Ambienti non insediati naturali e seminaturali		Beni archeologici
	Aree naturali e seminaturali in ambienti insediati di pianura		Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
	Acque		Rete idrografica
	Centri storici F1		Paesaggio agrari e forestali: "sovranità"
	Centri storici F2		Limiti comunali
	Centri storici F3 e F4		Limite provinciale

Allegato 7

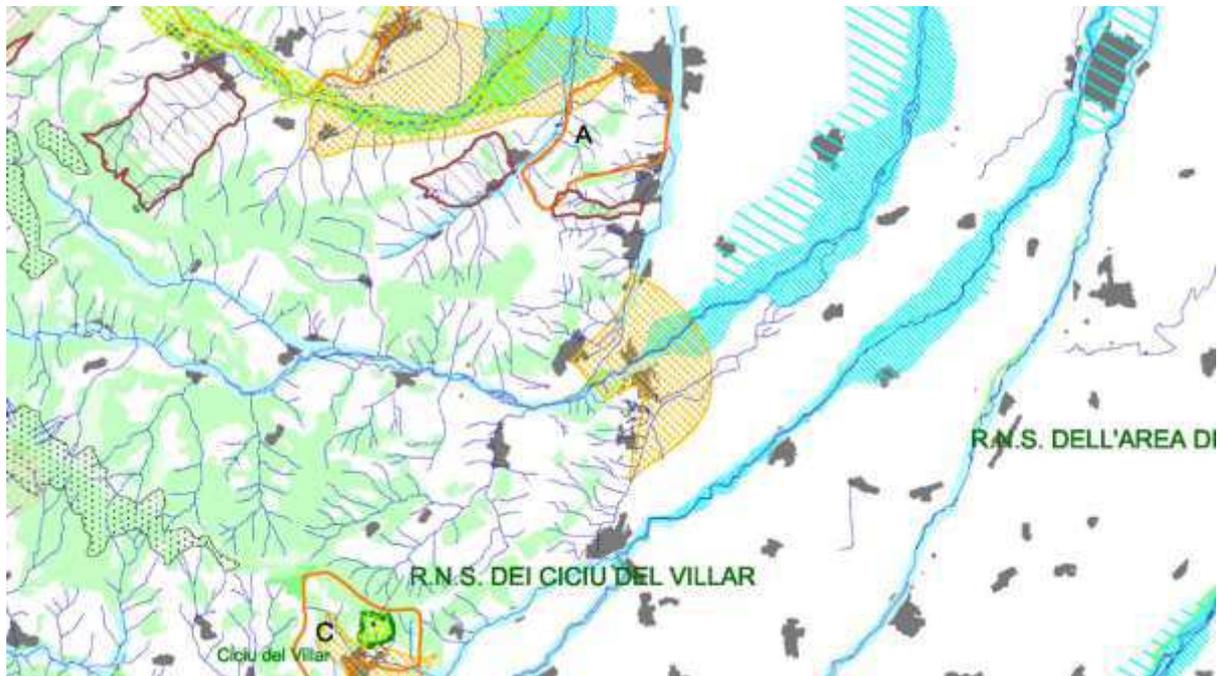


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

**LEGENDA**

	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

**Allegato 8**



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

**LEGENDA**

**Naturalità della vegetazione**

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate
- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria ( SIC )
- Biotopi d'importanza regionale ( SIR )
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venetorio)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

**Elementi di vulnerabilità idrogeologica**

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

**Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico**

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

**AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE**

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Albe - Bra )

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
- 24. zona del gruppo Marguareis
- 35. Alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone ( confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rooche, dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Raconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

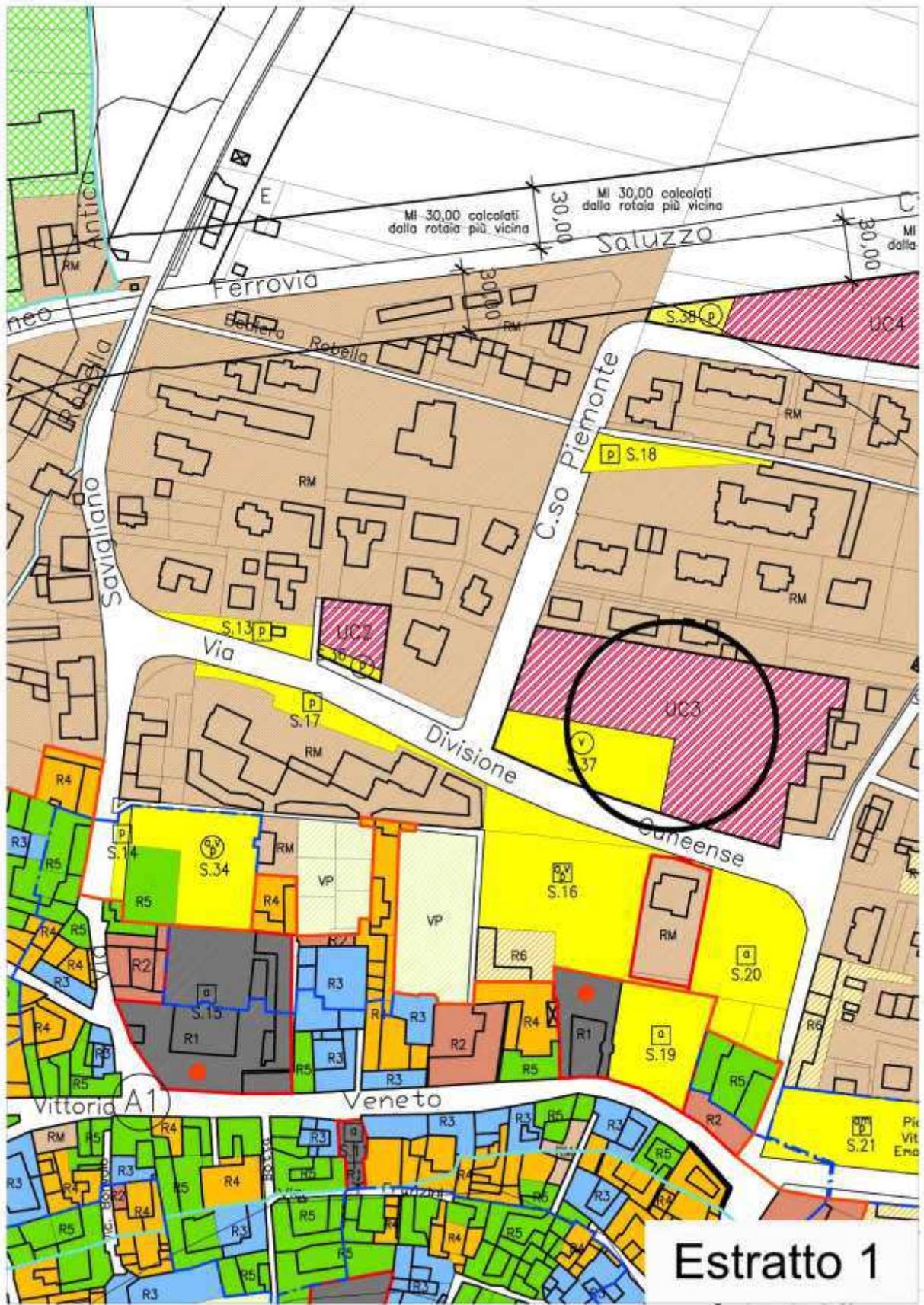
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

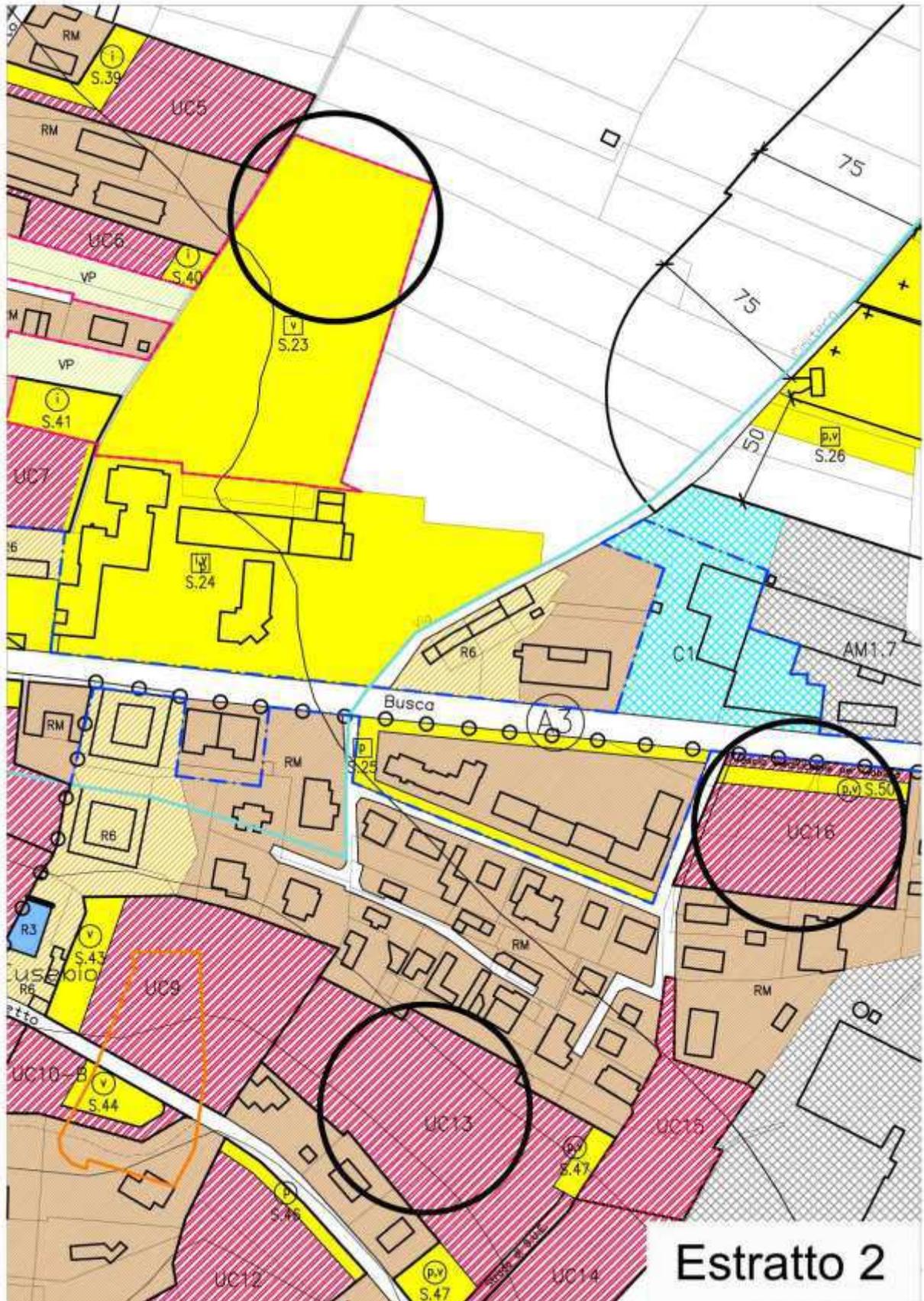
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciclu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

**Allegato 9**

## **10. Estratto P.R.G. Vigente**



Estratto 1





Per stabilire la capacità insediativa residenziale si è utilizzato il criterio sintetico ex art. 20 della L.U.R. 56/77 (90 mc/ab)												
SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE (MO/MQ)	INDICE TERRITORIALE (MO/MQ)	INDICE FONDARIO (MO/MQ)	SULL' MO/MQ	ABITANTI INSEDIABILI	ARRE MINIME PER SERVIZI (MQ)	ALTEZZA MAX FABBRICATI (ML)	RAPPORTO DI COPERTURA (ML)	DISTANZE DA FABBRICATI (ML)	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI (ML)	DISTANZE DA STRADE (ML)	NOTE
U.C.1	2.700	0,10	0,20	270	9	225	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant.49 L.U.R. a P.E.C. ****
U.C.2	870	0,20	0,50	174	6	150	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant.49 L.U.R. a P.E.C.
U.C.3	9.500	0,25	0,50	2.375	79	1.975	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. Realizzazione di UO3 sul livello di B37 di progetto ad uso pubblico
U.C.4	4.800	0,10	0,20	480	16	400	10,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C.
U.C.5	4.400	0,25	0,50	1.100	37	925	10,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *
U.C.6	1.690	0,20	0,50	338	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant.49 L.U.R. a P.E.C. *
U.C.7	2.700	0,10	0,20	270	9	990	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant.49 L.U.R. a P.E.C. *** *
U.C.8-A	6.300	0,15	0,30	945	32	800	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.8-B	4.000	0,15	0,30	600	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.9	7.650	0,15	0,30	1.147	38	950	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ****
U.C.10-A	3.460	0,15	0,30	519	17	425	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant. 49 L.U.R. Conv. unica stessa area *****
U.C.10-B	2.140	0,15	0,30	321	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. con UO3 *** *****
U.C.11	4.150	0,15	0,30	620	21	525	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.12	8.150	0,10	0,20	815	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.13	10.900	0,12	0,25	1.308	45	1.125	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.14	4.170	0,10	0,20	417	14	350	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *** **
U.C.15	3.230	0,10	0,20	323	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *** **
U.C.16	5.500	0,15	0,30	825	28	700	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.17	3.050	0,15	0,30	457	15	375	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.18	1.250	0,20	0,50	250	8	200	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant.49 L.U.R. a P.E.C. ***
U.C.19	7.350	0,15	0,30	1.102	37	925	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ****
U.C.20	4.500	0,15	0,30	675	22	550	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.21	1.380	0,20	0,50	276	9	225	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Cost. Convant.49 L.U.R. a P.E.C. ***
TOTALE	101.840	/	/	15.407	515	13.640	/	/	/	/	/	/

AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE A.M.1												
SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	SUPERFICIE FONDARIA MQ	AREE MINIME PER SERVIZI	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE MQ	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE		
A.M.1.1	410	410	10% di S.F.	60% di S.F.	130	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.2	1.870	1.870	10% di S.F.	60% di S.F.	590	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.3	1.685	1.685	10% di S.F.	60% di S.F.	430	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.4	535	535	10% di S.F.	60% di S.F.	250	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.5	715	715	10% di S.F.	60% di S.F.	180	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.6	715	715	10% di S.F.	60% di S.F.	345	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.7	5.730	5.330	10% di S.F.	60% di S.F.	1.980	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.8	10.140	9.540	10% di S.F.	60% di S.F.	2.460	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.9	70.780	64.030	10% di S.F.	60% di S.F.	15.830	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.10	28.950	24.150	10% di S.F.	60% di S.F.	8.035	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.11	13.750	13.750	10% di S.F.	60% di S.F.	2.880	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.12	23.910	23.910	10% di S.F.	60% di S.F.	6.150	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.13	27.650	27.650	10% di S.F.	60% di S.F.	7.050	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.14	1.230	1.230	10% di S.F.	60% di S.F.	240	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.15	4.280	4.280	10% di S.F.	60% di S.F.	420	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.16	3.350	3.350	10% di S.F.	60% di S.F.	800	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
<b>TOTALE</b>	<b>195.700</b>	<b>183.150</b>	/	/	<b>47.770</b>	/	/	/	/			

\* Ricade in territorio appartenente alla Comunità Montana

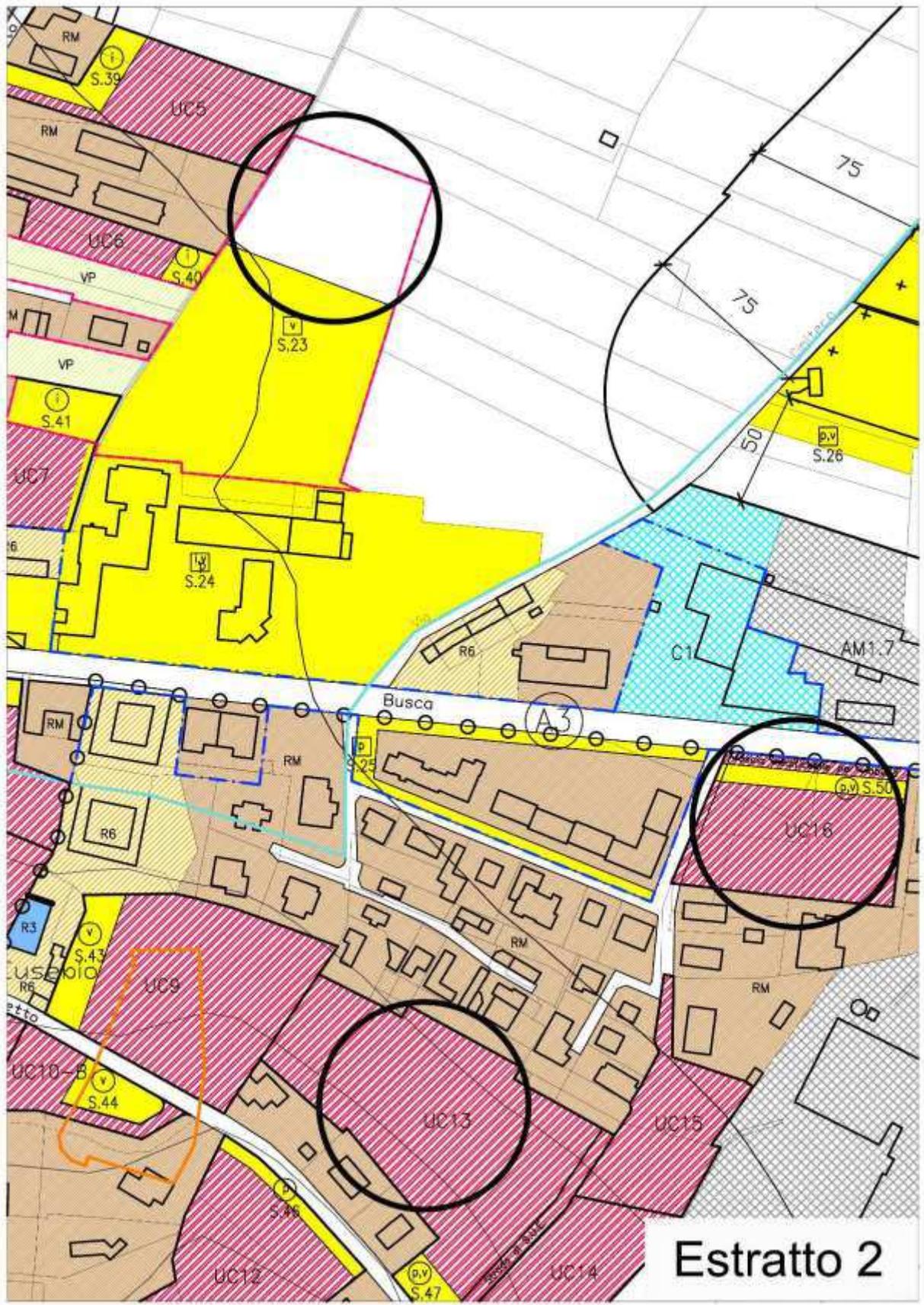
AREE URBANE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE A.M.2												
SIGLA AREE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MQ/MQ	UTILIZZAZIONE FONDIARIA MQ/MQ	AREE MINIME PER SERVIZI MQ	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA AMMESSA MQ	ALTEZZA MASSIMA FABBRICATI ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE
A.M.2.1	43.000	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	38.700	50% DI S.F.	19.350	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	
A.M.2.2	28.150	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	26.235	50% DI S.F.	13.117	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	*
A.M.2.3	5.300	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	4.770	50% DI S.F.	2.385	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	*
A.M.2.4	10.800	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	9.720	50% DI S.F.	4.860	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	*
<b>TOTALE</b>	<b>88.250</b>	/	/	<b>8.325</b>	<b>79.425</b>	/	<b>39.712</b>	/	/	/	/	/

\* Ricade in territorio appartenente alla Comunità Montana

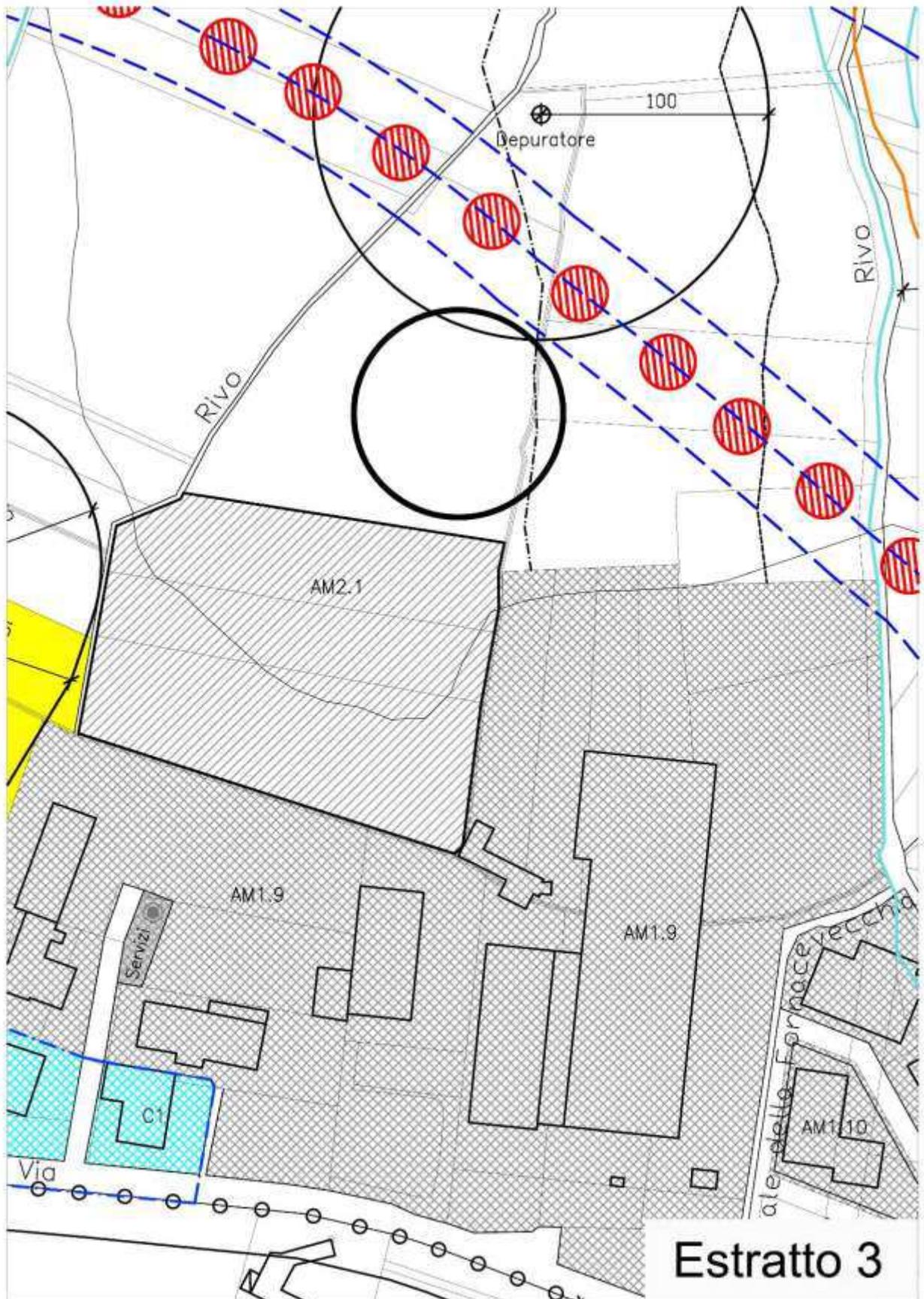
AREE PER SERVIZI PUBBLICI EX ART. 21 DELLA L.U.R. 56/77					
N. SIGLA	SERVIZI ESISTENTI MQ	TIPO - DESTINAZIONE	N. SIGLA	SERVIZI IN PROGETTO MQ	TIPO - DESTINAZIONE
S.1	1.050	Parcheggi	S.34	2.150	Parcheggi, verde pubblico
S.2	2.200	Parcheggi	S.35	225	Parcheggi
S.3	630	Attrezzature di interesse comune	S.36	150	Parcheggi
S.4	355	Attr. di interesse comune	S.37	1.975	Verde pubblico
S.5	1.025	Verde pubblico	S.38	400	Parcheggi
S.6	450	Verde pubblico	S.39	925	Istruzione
S.7	1.000	Parcheggi	S.40	275	Istruzione
S.8	1.000	Parcheggi	S.41	990	Istruzione
S.9	4.300	Attrezzature di interesse comune	S.42a	800	Parcheggi
S.10	235	Attrezzature di interesse comune	S.42b	500	Parcheggi
S.11	300	Attrezzature di interesse comune	S.43	950	Verde pubblico
S.12	600	Parcheggi	S.44	700	Verde pubblico
S.13	600	Parcheggi	S.45	525	Parcheggi
S.14	230	Parcheggi	S.46	500	Parcheggi
S.15	4.500	Attr. di interesse comune	S.47	1.125	Parcheggi, verde pubblico
S.16	5.200	Attr. di interesse comune Verde pubblico	S.48	350	Verde pubblico
S.17	850	Parcheggi	S.49	Eliminato con VP2	Eliminato con VP2
S.18	750	Parcheggi	S.50	700	Parcheggi, verde pubblico
S.19	3.000	Attr. di interesse comune	S.51	9.500	Parcheggi, verde pubblico
S.20	4.400	Attr. di interesse comune	S.52	375	Istruzione
S.21	3.900	Attr. di interesse comune Parcheggi, mercato	S.53	200	Parcheggi
S.22	90	Parcheggi	S.54	925	Attr. di interesse comune Parcheggi, Verde pubblico
S.23	12.970	Verde pubblico	S.55	550	Parcheggi
S.24	27.600	Istruzione, verde pubblico	S.56	225	Parcheggi
S.25	440	Parcheggi			
S.26	1.900	Parcheggi, verde pubblico			
S.27	65	Attr. di interesse comune			
S.28	530	Attr. di interesse comune			
S.29	2.700	Attr. di interesse comune			
S.30	750	Parcheggi			
S.31	280	Attr. di interesse comune			
S.32	23.000	Verde pubblico			
S.33	70	Attr. di interesse comune			
<b>Totale</b>	<b>106.970</b>			<b>25.015</b>	
<b>TOTALE GENERALE: MQ 106.970 + MQ 25.015 = MQ 131.985</b>					

## **11. Estratto P.R.G. Variato**





**Estratto 2**



AREE URBANE DI COMPLETAMENTO U.C.												
Per stabilire la capacità insediativa residenziale si è utilizzato il criterio sintetico ex art. 20 della L.U.R. 56/77 (90 mc/lab)												
SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE (MC/MQ)	INDICE TERRITORIALE (MC/MQ)	INDICE FONDIARIO (MC/MQ)	S.U.L. (MC/MQ)	ABITANTI INSEDIABILI	ARRE MINIME PER SERVIZI (MQ)	ALTEZZA MAX. FABBRICATI (ML)	RAPPORTO DI COPERTURA (ML)	DISTANZE DA FABBRICATI (ML)	DISTANZE DA CONTENI PRIVATI (ML)	DISTANZE DA STRADE (ML)	NOTE
U.C.1	2.700	0,10	0,20	270	9	225	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *****
U.C.2	870	0,20	0,50	174	6	150	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *****
U.C.3	1.798	0,25		448	15		7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Interventi Diretto previa autorizzazione istantanea (art.20 art.2)
U.C.3.1	1.926	1,00		1.926	64	200	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Interventi Diretto previa autorizzazione istantanea (art.20 art.2)
U.C.4	4.800	0,10	0,20	480	16	400	10,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *
U.C.5	4.400	0,25	0,50	1.100	37	925	10,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *
U.C.6	1.690	0,20	0,50	338	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *
U.C.7	2.700	0,10	0,20	270	9	980	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *** *
U.C.8-A	6.300	0,15	0,30	945	32	800	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.8-B	4.000	0,15	0,30	600	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.9	7.650	0,15	0,30	1.147	38	950	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ****
U.C.10-A	3.660	0,15	0,30	518	17	425	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *****
U.C.10-B	2.140	0,15	0,30	321	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. con UCI/2 **** *****
U.C.11	4.160	0,15	0,30	620	21	625	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.12	6.150	0,10	0,20	615	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.13	10.900	0,05504		600	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.14	4.170	0,10	0,20	417	14	350	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *** **
U.C.15	3.230	0,10	0,20	323	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *** **
U.C.16	5.000	0,27872		1.633	51	1.275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.17	3.050	0,15	0,30	457	15	375	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.18	1.250	0,20	0,50	250	8	200	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. *****
U.C.19	7.350	0,15	0,30	1.102	37	925	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ****
U.C.20	4.500	0,15	0,30	675	22	550	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.21	1.380	0,20	0,50	276	9	225	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Item. Coar. Conv. art.49 L.U.R. a P.E.C. ****
TOTALE	96.062	/	/	15.407	515	13.640	/	/	/	/	/	/

AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE A.M.1												
SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	AREE MINIME PER SERVIZI	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE MQ	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE		
A.M.1.1	410	410	10% di S.F.	60% di S.F.	130	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.2	1.870	1.870	10% di S.F.	60% di S.F.	590	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.3	1.685	1.685	10% di S.F.	60% di S.F.	430	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.4	535	535	10% di S.F.	60% di S.F.	250	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.5	715	715	10% di S.F.	60% di S.F.	180	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.6	715	715	10% di S.F.	60% di S.F.	345	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.7	5.730	5.330	10% di S.F.	60% di S.F.	1.980	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.8	10.140	9.540	10% di S.F.	60% di S.F.	2.460	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.9	70.780	63.498	10% di S.F.	60% di S.F.	15.830	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.10	26.960	24.150	10% di S.F.	60% di S.F.	8.035	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.11	13.750	13.750	10% di S.F.	60% di S.F.	2.880	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.12	23.910	23.910	10% di S.F.	60% di S.F.	6.150	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.13	27.650	27.650	10% di S.F.	60% di S.F.	7.050	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.14	1.230	1.230	10% di S.F.	60% di S.F.	240	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*		
A.M.1.15	4.280	4.280	10% di S.F.	60% di S.F.	420	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
A.M.1.16	3.350	3.350	10% di S.F.	60% di S.F.	800	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00			
<b>TOTALE</b>	<b>196.700</b>	<b>182.618</b>	/	/	<b>47.770</b>	/	/	/	/			

\* Ricade in territorio appartenente alla Comunità Montana



AREE PER SERVIZI PUBBLICI EX ART. 21 DELLA L.U.R. 56/77					
N. SIGLA	SERVIZI ESISTENTI MQ	TIPO - DESTINAZIONE	N. SIGLA	SERVIZI IN PROGETTO MQ	TIPO - DESTINAZIONE
S.1	1.050	Parcheggi	S.34	2.150	Parcheggi, verde pubblico
S.2	2.200	Parcheggi	S.35	225	Parcheggi
S.3	630	Attrezzature di interesse comune	S.36	150	Parcheggi
S.4	355	Attr. di interesse comune	S.37	200	Verde pubblico
S.5	1.025	Verde pubblico	S.38	400	Parcheggi
S.6	450	Verde pubblico	S.39	925	Istruzione
S.7	1.000	Parcheggi	S.40	275	Istruzione
S.8	1.000	Parcheggi	S.41	990	Istruzione
S.9	4.300	Attrezzature di interesse comune	S.42a	800	Parcheggi
S.10	235	Attrezzature di interesse comune	S.42b	500	Parcheggi
S.11	300	Attrezzature di interesse comune	S.43	950	Verde pubblico
S.12	600	Parcheggi	S.44	700	Verde pubblico
S.13	600	Parcheggi	S.45	525	Parcheggi
S.14	230	Parcheggi	S.46	500	Parcheggi
S.15	4.500	Attr. di interesse comune	S.47	500	Parcheggi, verde pubblico
S.16	5.200	Attr. di interesse comune Verde pubblico	S.48	350	Verde pubblico
S.17	850	Parcheggi	S.49	Eliminato con VP2	Eliminato con VP2
S.18	750	Parcheggi	S.50	700+575	Parcheggi, verde pubblico
S.19	3.000	Attr. di interesse comune	S.51	9.500	Parcheggi, verde pubblico
S.20	4.400	Attr. di interesse comune	S.52	375	Istruzione
S.21	3.900	Attr. di interesse comune Parcheggi, mercato	S.53	200	Parcheggi
S.22	90	Parcheggi	S.54	925	Attr. di interesse comune Parcheggi, Verde pubblico
S.23	8.967	Verde pubblico	S.55	550	Parcheggi
S.24	27.600	Istruzione, verde pubblico	S.56	225	Parcheggi
S.25	440	Parcheggi	S.57	5.778	Attrezzature di interesse comune
S.26	1.900	Parcheggi, verde pubblico			
S.27	65	Attr. di interesse comune			
S.28	530	Attr. di interesse comune			
S.29	2.700	Attr. di interesse comune			
S.30	750	Parcheggi			
S.31	280	Attr. di interesse comune			
S.32	23.000	Verde pubblico			
S.33	70	Attr. di interesse comune			
<b>Totale</b>	<b>102.967</b>			<b>28.968</b>	
<b>TOTALE GENERALE: MQ 102.967+ MQ 28.968= MQ 131.935</b>					