

CITTA' DI BRA



REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(approvato con D.G.R. n. 27-7294 del 24/03/2014)

VARIANTE PARZIALE 8

(art. 17, comma 5, L.R. n° 56/1977 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA	N° P1.1
---	-------------------

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	DATA
PROGETTISTA: Dott. Giorgio Scazzino - Urbanista - Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)			

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n° delibera	adozione	esecutività	pubblicazione
giugno 2013	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

COMUNE DI BRA
VARIANTE PARZIALE N° 8 AL P.R.G.C.

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1) Situazione della strumentazione urbanistica generale
- 2) Motivazioni e contenuti della Variante
- 3) Rispetto delle condizioni previste dai commi 5° e 6°, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 4) Rispetto del comma 8°, art. 17, L.R. 56/1977 e s.m.i. (Valutazione Ambientale Strategica)
- 5) Compatibilità con la pianificazione sovracomunale
- 6) Integrazioni alle norme di attuazione
- 7) Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS
- 8) Elaborati della Variante parziale

1) SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

Il Comune di Bra è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 27-7294 del 24.03.2014, costituente Revisione generale dell'originario strumento urbanistico approvato con DGR n. 27-37797 del 5.08.1994. La Revisione del PRGC, con l'allegato Rapporto ambientale, risulta adeguata alle disposizioni nazionali e regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

Successivamente sono state apportate le seguenti modifiche al PRGC:

- Modifica tipo area a servizi da SE/a a SE/b (uffici ARPA Piemonte ed altro), ex art. 17 comma 12 lett. g) LR 56/1977 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 7/2014 del 08/04/2014;
- Variante parziale n. 1 ex art. 17 comma 5 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 53 del 27/10/2016;
- Modifica ex art. 17 comma 12 lett. a) LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 17 del 15/05/2017;
- Modifica ex art. 17 comma 2 lett. g) LR 56/1977 e smi (Ecocentro Bra, da SE/d a SE/b) approvata con D.C.C. n. 30 del 20/06/2017;
- Variante semplificata n. 1 (proponente azienda agricola Mosso) ex art. 17 bis comma 4 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 7 del 15/02/2018);
- Modifica ex art. 17 comma 12 lett. d) LR 56/1977 e s.m.i. (PIP in frazione Pollenzo, area DI n. 203 e 206, modifica del tipo di SUE da PIP a PEC) approvata con D.C.C. n. 25 del 28/05/2018;
- Variante semplificata n. 2 (proponente soc. ARPA Industriale spa) ex art. 17 bis comma 4 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 43 del 30/07/2018;
- Variante semplificata n. 3 (proponente soc. GLOBAL PIUMATTI SERVICE AND FINANCIAL SRL) ex art. 17 bis comma 4 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 52 del 12/09/2018;
- Variante parziale n. 2 ex art. 17 comma 5 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 8 del 28/03/2019;
- Variante semplificata n. 4 ex art. 17 bis comma 4 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 7 del 28/03/2019;
- Modifica ex art. 17 comma 12 lett. a) e c) LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 31 del 28/07/2020;
- Variante parziale n. 3 ex art. 17 comma 5 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 48 del 29/07/2021;

- Variante parziale n. 4 ex art. 17 comma 5 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 78 del 29/11/2021;
- Variante parziale n. 5 ex art. 17 comma 5 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 35 del 28/07/2022;
- Variante parziale n. 6 ex art.17 comma 5 L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 13 del 27/03/2023;
- Modifica ex art. 17 comma 12 LR 56/1977 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 4 del 31/01/2023;
- Modifica ex art. 17 comma 12 LR 56/1977 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 43 del 31/07/2023.

Il Comune di Bra inoltre si è dotato:

- del nuovo Regolamento Edilizio, approvato con DCC n. 35 del 27.06.2018, conformemente a quello tipo regionale ai sensi della L.R. n. 19/1999. Le norme di attuazione dello strumento urbanistico risultano coordinate con il nuovo RE;
- del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/95 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52, approvato con DCC n. 24 del 28.05.2018;
- dei Criteri Commerciali ai sensi della LR n. 28/1999 approvati con DCC n. 3 del 26.01.2009, modificati con DCC n. 78 del 20.11.2012 e DCC n. 89 del 20.12.2012. Le norme di attuazione dello strumento urbanistico recepiscono i Criteri Commerciali.

La presente Variante Parziale n. 8 si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.; essa rientra quindi tra le "Varianti parziali", la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale.

2) MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Bra ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 8 del PRGC al fine di modificare alcune previsioni dello strumento urbanistico vigente nei settori: produttivo, terziario-commerciale e dei servizi pubblici.

Le modifiche apportate tengono conto delle richieste avanzate da privati cittadini, professionisti e imprese operanti sul territorio comunale (che non contrastino comunque con l'interesse pubblico attinente lo strumento urbanistico), e delle considerazioni provenienti dall'Ufficio Tecnico Comunale in conseguenza della gestione del Piano Regolatore.

La Commissione Urbanistica, di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, ha valutato le richieste pervenute, nel quadro del più generale disegno di Piano e con attenzione alle tematiche attinenti il consumo di suolo, stabilendo quelle che potessero essere inserite nella Variante parziale. Le modifiche hanno interessato sia gli elaborati cartografici che le norme di attuazione e le schede d'area costituenti lo strumento urbanistico.

Le modifiche inserite nella Variante sono qui sotto elencate e sono descritte in dettaglio nelle successive schede (quest'ultime contenenti con uguale riferimento numerico gli estratti delle tavole relative al PRGC vigente ed alla Variante Parziale in progetto, inoltre per le nuove previsioni insediative l'estratto della tavola delle opere di urbanizzazione primarie).

ELENCO DELLE MODIFICHE

- 1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato
- 2) Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale
- 3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI
- 4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI
- 5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI
- 6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI
- 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici
- 8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC
- 9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato

Ubicazione: Strada Fey

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Area residenziale di completamento "T5-co 2200"

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/5

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2c

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

La Variante di revisione generale del Piano Regolatore Generale Comunale aveva inserito in Strada Fey l'area residenziale di completamento denominata "T5-co 2200".

Con sentenza n. 04765/2021 pubblicata il 21/06/2021 il Consiglio di Stato, sez. IV, in data 6 maggio 2021 ha respinto il ricorso n. 7677/2020 proposto dal Comune di Bra per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Piemonte, sez. II, del 11 dicembre 2019 n. 1218, che aveva a sua volta accolto il ricorso di un proprietario confinante teso ad annullare gli atti con cui era stato inserita la suddetta area residenziale di completamento "T5-co 2200".

La sentenza del Consiglio di Stato comporta quindi lo stralcio del lotto edificabile, per cui occorre prenderne atto nello strumento urbanistico vigente.

Contenuti:

Si adeguano gli elaborati di Piano alla sentenza del Consiglio di Stato eliminando l'area residenziale di completamento "T5-co 2200", che viene ora destinata ad area a verde privato con residenza "Vpr 468" in analogia alle aree adiacenti.

La superficie trasformata, pari a mq. 991, è caratterizzata da un indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 0,15$ mq/mq, per cui viene stralciata una superficie utile lorda edificabile residenziale di circa mq 149, corrispondente a 4 abitanti insediabili.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate a verde privato con residenza "Vpr 468"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/5

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d'area:

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

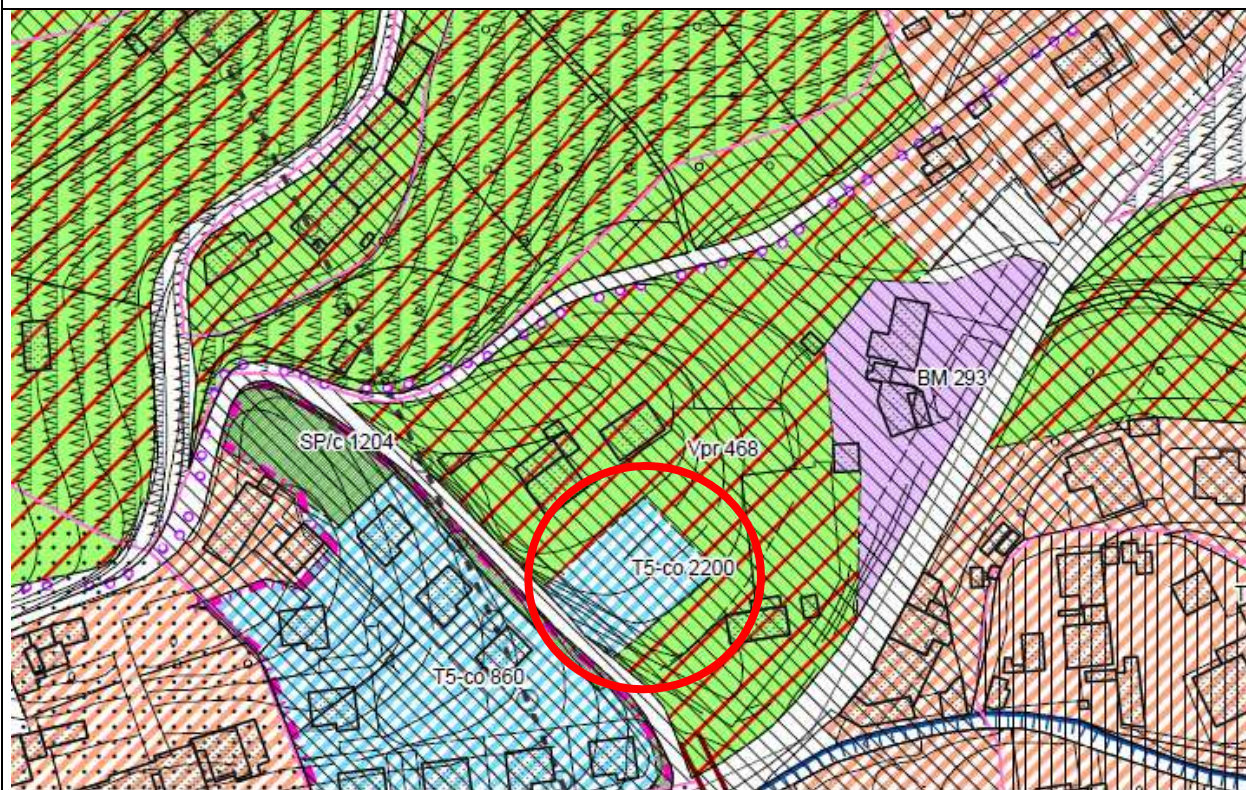
Superficie utile lorda residenziale: - mq 149

Abitanti insediabili: - 4.

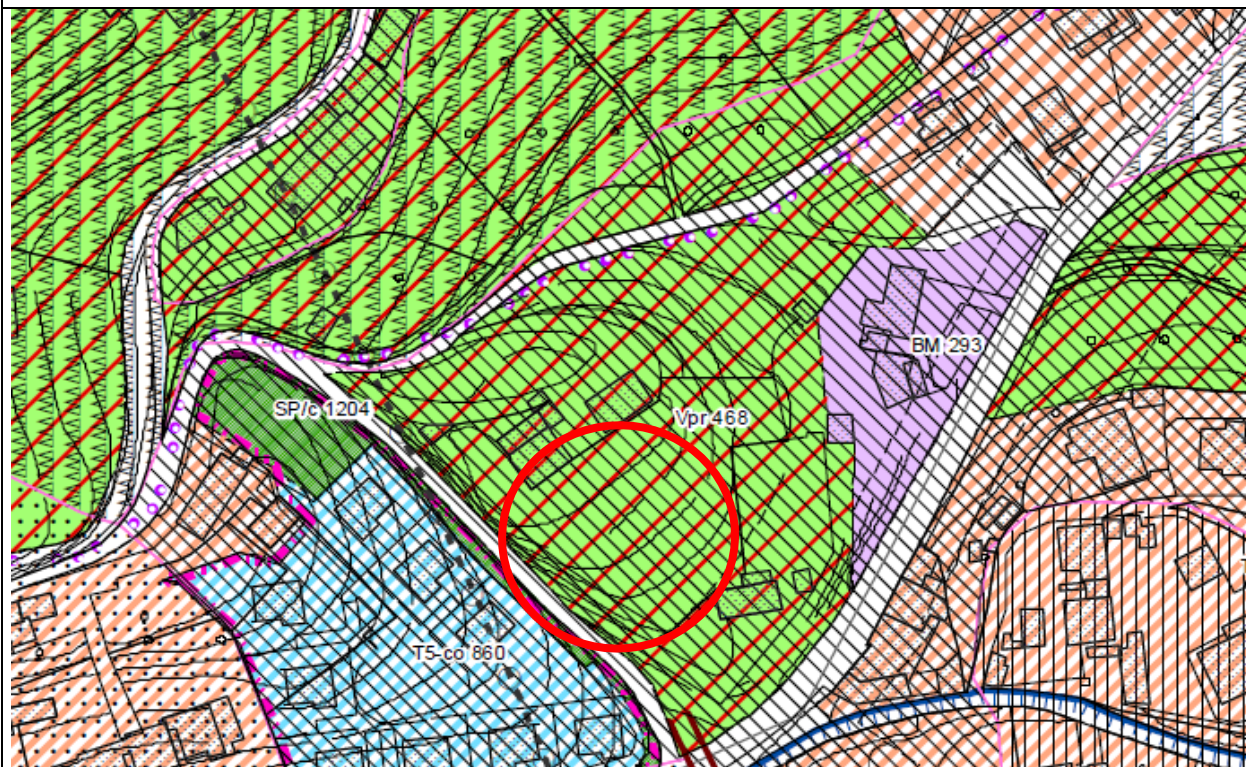
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 1 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/5 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



MODIFICA n° 2) Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale

Ubicazione: Frazione Pollenzo, Strada provinciale 7 Crociera Burdina – SS 231

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 187” - “BI 192” - “BI 194”; Aree per servizi di livello comunale esistenti, non costruiti, afferenti le attività produttive “SE/e 637” - “SE/e 638” - “SE/e 639” - “SE/e 640”; viabilità

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/10

Classe di pericolosità geomorfologica: II-1p

VARIANTE AL PRGC

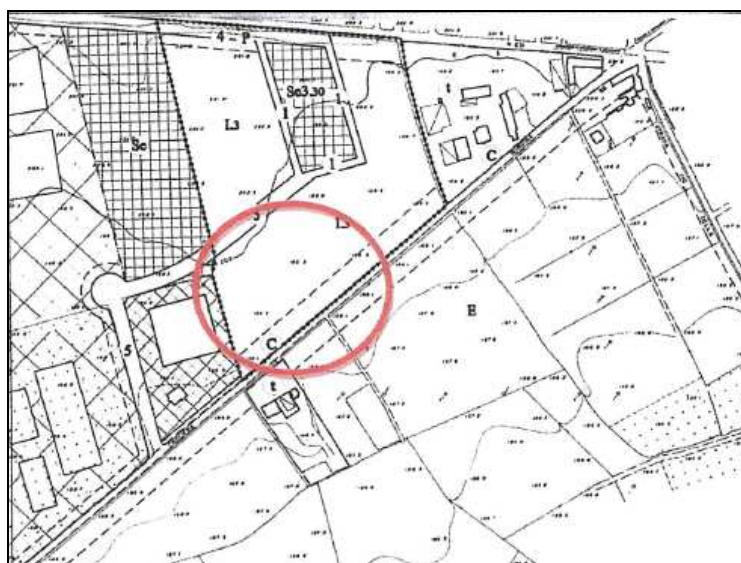
Motivazioni:

La cartografia del PRGC individua un’area produttiva esistente confinante con la Strada provinciale 7 per Crociera Burdina a sud e la Strada Statale 231 a nord, delimitata dalla perimetrazione di “aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo esaurito”, al cui interno sono comprese con più sigle identificative le superfici fondiarie (“BI 187” - “BI 192” - “BI 194”) e le aree a standard urbanistici (“SE/e 637” - “SE/e 638” - “SE/e 639” - “SE/e 640”), oltre alla viabilità.

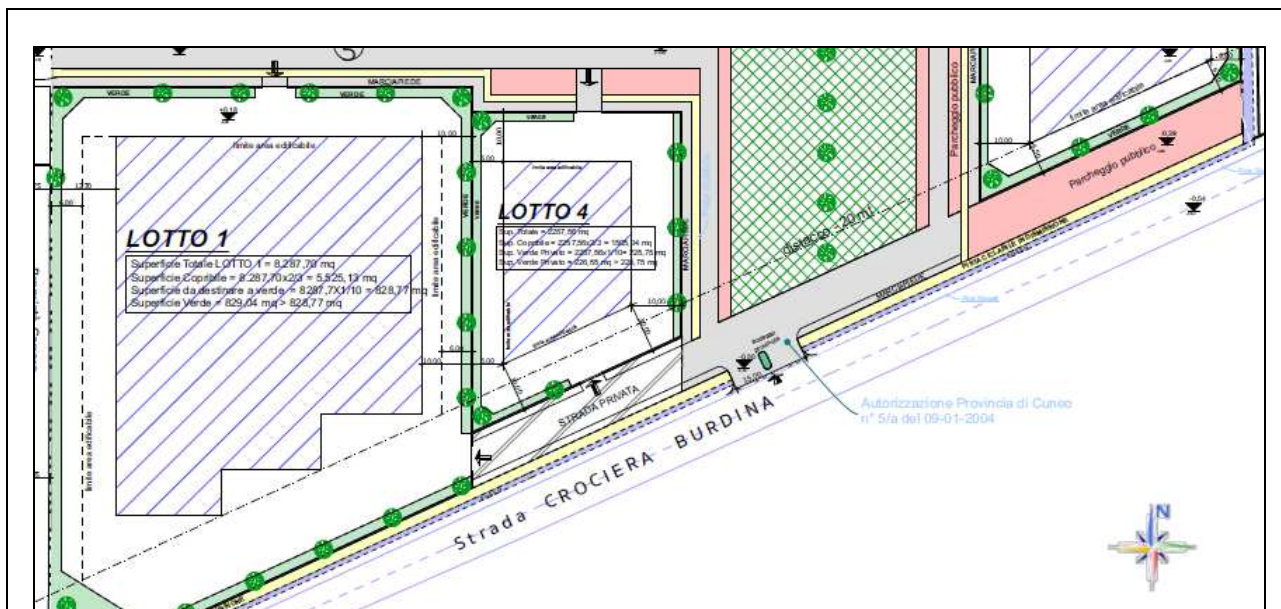
Il disegno delle sopracitate aree sulla cartografia del PRGC non rispecchia il progetto di PEC (approvato nel 2004 con successiva variante nel 2016) e realizzato, per cui si rende opportuno riportare sulle tavole di Piano l’individuazione corretta delle superfici fondiarie e delle aree a servizi effettivamente realizzate.

In particolare all’interno della perimetrazione del PEC, lungo la SP 7 Crociera Burdina, il PRGC indica un tratto di viabilità con relativa fascia di rispetto stradale di m. 20, che determina un maggiore arretramento nell’edificazione rispetto alle restanti aree sul fronte strada.

Il PRGC vigente nel 2004, all’atto di approvazione del PEC, prevedeva una fascia di rispetto stradale di m. 20 dalla SP 7 (come risulta dall’estratto cartografico A sottostante), per cui la stessa fascia è stata inserita nello SUE per tutta la sua lunghezza sul fronte strada (estratto cartografico B) ed è stata rispettata nell’edificazione degli edifici all’interno dei lotti.



A - Estratto del PRGC vigente all’approvazione del PEC nel 2004



B - Estratto della planimetria di PEC approvato nel 2004 con fascia di rispetto stradale di m. 20 dalla SP7

Successivamente la Revisione del PRGC ha disegnato in cartografia il tratto di viabilità interno al PEC con relativa fascia di rispetto stradale arretrata di m.20, ancorché lo stesso SUE allora vigente non prevedesse tale fascia di rispetto arretrata e destinasse parte del tratto di strada interna a viabilità privata di accesso a due lotti (come evidenziato nell'estratto B sovrastante).

Pertanto tale tratto di viabilità interno al PEC non fa parte della S.P.7, per cui non trova giustificazione l'imposizione della fascia di rispetto di m. 20 dallo stesso, la quale fascia caratterizza invece la viabilità provinciale.

Contenuti:

Si disegna sulla cartografia del PRGC l'individuazione corretta delle superfici fondiarie ed aree a servizi effettivamente realizzate all'interno del PEC secondo il progetto di variante del 2016 che ha ridefinito anche le aree a standard urbanistici e viabilità cedute al Comune.

Il nuovo disegno di PRGC individua le seguenti aree urbanistiche e gli edifici esistenti in esse:

- superfici fondiarie "BI 187" - "BI 192" - "BI 194" - "BI 3081", che non comportano un incremento di capacità insediativa rispetto al PEC realizzato;
- servizi pubblici "SE/e 637" - "SE/e 638" - "SE/e 639" - "SE/e 640" - SE/e 3082" - "SE/e 3083" - "SE/e 3084", ridefiniti secondo il disegno di PEC.

Inoltre si elimina il segno grafico della fascia di rispetto stradale arretrata di m. 20 dal tratto di viabilità interno al PEC, per le motivazioni sopra addotte.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate "BI 187" - "BI 192" - "BI 194" - "BI 3081"; Aree per servizi di livello comunale esistenti, non costruiti, afferenti le attività produttive "SE/e 637" - "SE/e 638" - "SE/e 639" - "SE/e 640" - SE/e 3082" - "SE/e 3083" - "SE/e 3084"; viabilità

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/10

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'art. 40 si ammette mediante permesso di costruire convenzionato l'attuazione dell'ultimo lotto non ancora edificato all'interno dell'area "BI 187" e la monetizzazione della striscia a parcheggio "SE/e 3084" sul fronte strada, considerato che sarebbe accessibile solo dalla viabilità privata a servizio dei due lotti interni, costituenti un'unica proprietà

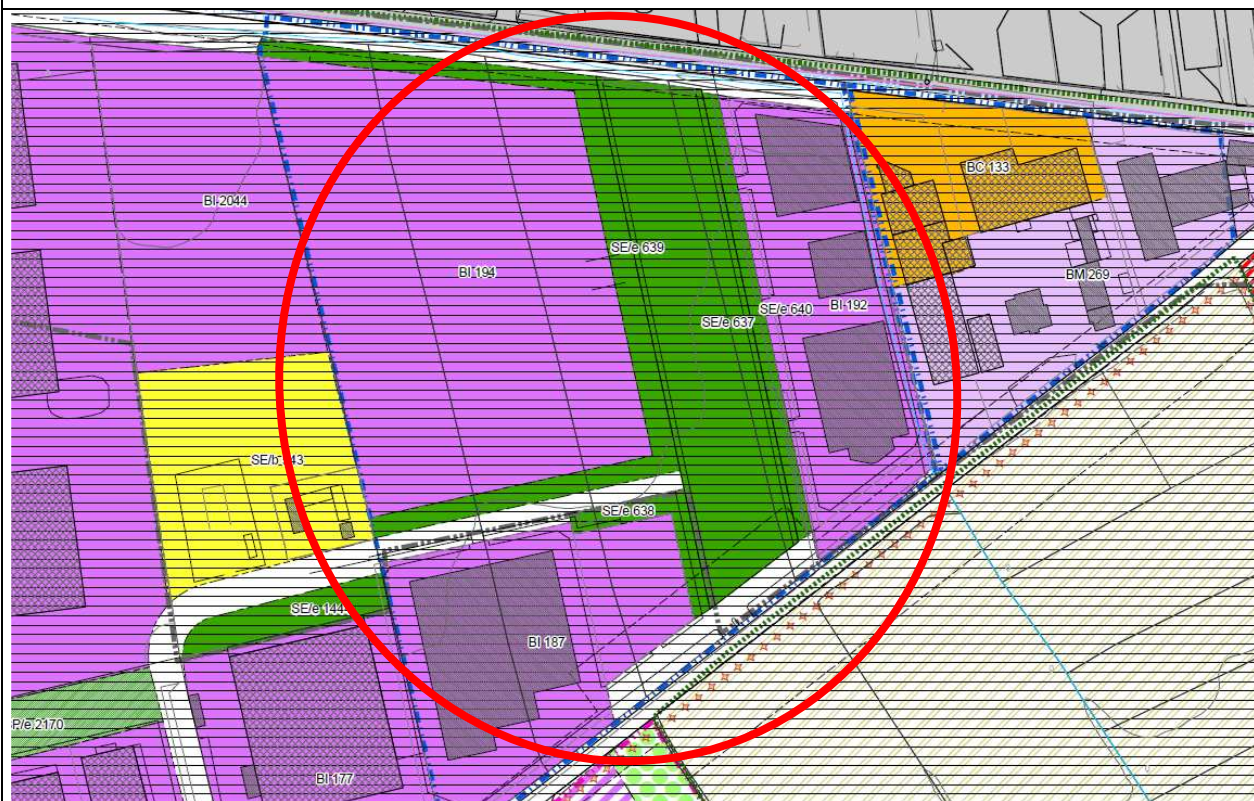
Modifiche alle Schede d'area:

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

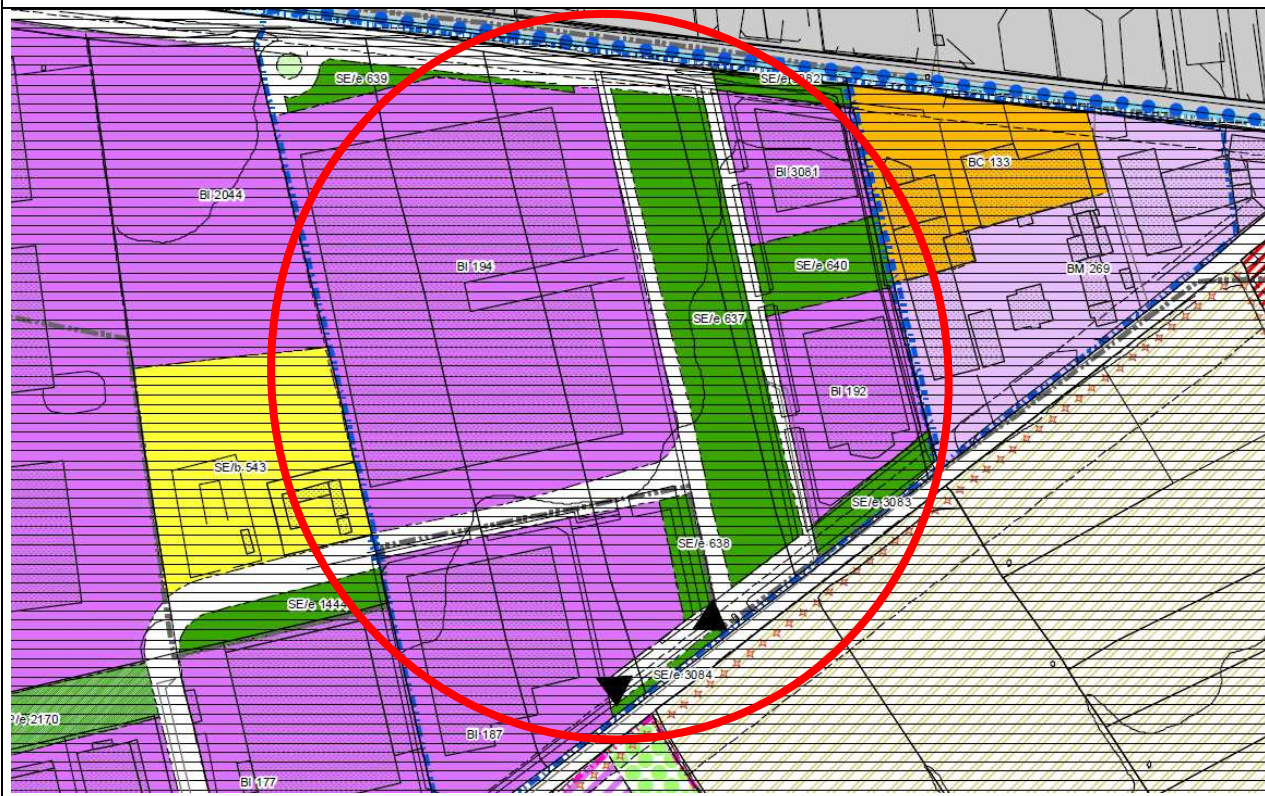
Viene confermata la superficie territoriale produttiva definita dalla perimetrazione dello SUE.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8
MODIFICA n° 2 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/10 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



MODIFICA n° 3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI

Ubicazione: Frazione Pollenzo, Via Langhe

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree per servizi di livello comunale esistenti, costruiti - attrezzatura di interesse comune "SE/b 543"

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/10

Classe di pericolosità geomorfologica: II-1p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

In Via Langhe, all'interno dell'area per attività produttive della Frazione Pollenzo posta lungo la SP7 Crociera Burdina, insiste un'area per servizi pubblici, classificata come attrezzatura di interesse comune "SE/b 543", che ospita l'"ecocentro" (centro di raccolta differenziata dei rifiuti) ed il canile comunale. Tali funzioni svolte nell'area a servizi non si conciliano con le destinazioni produttive esistenti al contorno, per cui l'Amministrazione Comunale intende trasferirle in altro sito esterno al tessuto edificato (da localizzarsi mediante altro atto di modifica dello strumento urbanistico) e destinare la superficie resa libera ad area produttiva per il completamento delle attività esistenti nelle vicinanze.

Contenuti:

Il progetto preliminare della Variante ha trasformato l'attrezzatura di interesse comune "SE/b 543" in area per attività produttive consolidate, inglobandola nella sovrastante area avente uguale destinazione "BI 2044".

La Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra ha presentato un'osservazione al progetto preliminare (vedere elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della Vas) ritenendo necessario rimarcare con maggiore evidenza che la trasformazione d'uso da attrezzatura di interesse comune ad area per attività produttive deve essere subordinata alla condizione che i servizi esistenti, canile ed ecocentro, vengano rilocalizzati in ambiti propri, mantenendo a livello attuale i servizi oggetto di rilocalizzazione.

In accoglimento di tale osservazione e delle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la Vas, nel progetto definitivo si apportano le seguenti modifiche:

- in cartografia si ripristina la destinazione a servizi pubblici di interesse comune "SE/b 543";
- nelle norme di attuazione si inserisce una disposizione che consente (senza ulteriore modifica al PRGC) la trasformazione della destinazione d'uso da servizi pubblici di interesse comune in area per attività produttive consolidate, inglobata nella sovrastante area "BI 2044", solo a seguito del trasferimento di tali servizi (ecocentro e canile municipale) in un sito esterno, da localizzarsi mediante altro atto di modifica dello strumento urbanistico.

Questa operazione di riconferma dell'area a servizi pubblici vigente non modifica la quantità globale delle aree per servizi, la quale viene mantenuta anche a seguito del successivo atto di variante dello strumento urbanistico che ne prevede il solo spostamento in altro sito, per cui non interviene la verifica del rispetto dell'art. 17, comma 5°, punto c) della L.R. 56/1977 e s.m.i., in quanto non si riduce la quantità globale delle aree per servizi.

Considerato però che ad avvenuto trasferimento dei servizi pubblici la norma inserita ammette che la stessa area venga automaticamente ad assumere la destinazione produttiva (con superficie di mq 7.664), va comunque assicurato il rispetto della condizione posta dall'art. 17, comma 5°, lettera f),

della LR 56/1977 e s.m.i. (incremento delle superfici territoriali a destinazione produttiva o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), come viene verificato nel successivo capitolo 3.

La classe di pericolosità geomorfologica II-1p consente sul sito la successiva realizzazione degli edifici produttivi, a determinate condizioni fissate dalle norme di attuazione.

L'area è già servita dalle opere di urbanizzazione primaria, a cui verrà collegato il futuro insediamento produttivo, per cui non viene allegato l'estratto della tavola delle urbanizzazioni esistenti nell'ambito oggetto di variante.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree per servizi di livello comunale esistenti, costruiti - attrezzatura di interesse comune "SE/b 543"

Modifiche cartografiche: Non vengono apportate modifiche alle tavole, si allega comunque l'estratto del PRGC vigente per consentire l'individuazione dell'area interessata

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'art. 48 inerente le aree a servizi pubblici si inserisce la disposizione che consente la trasformazione d'uso in area produttiva, mentre nell'art. 40 si richiama l'inglobamento della stessa nell'area produttiva "BI 2044", sottoposta alle disposizioni normative di quest'ultima e attuata mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, finalizzato alla definizione degli standard urbanistici

Modifiche alle Schede d'area:

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva: + mq 7.664 (superficie non indicata in cartografia ma nelle norme di attuazione).

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 3 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/10 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO

Non sono previste modifiche cartografiche

MODIFICA n° 4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI

Ubicazione: Via Piumati

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Area per viabilità

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/7

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC**Motivazioni:**

Lungo la sede stradale di Via Piumati la cartografia di PRGC disegna una piazzola laterale costituente viabilità pubblica. In effetti si tratta di un'area privata di proprietà dell'azienda Arpa Industriale Spa, destinata a regolare il flusso dei mezzi in entrata ed uscita dall'insediamento produttivo prospiciente la stessa strada.

L'attività insediata, compresa tra Via Piumati e Corso Monviso, intende riorganizzare gli accessi al complesso industriale sulle due strade e chiede che la piazzola erroneamente indicata come viabilità pubblica sulla cartografia di Piano sia invece riconosciuta come superficie di pertinenza dello stesso stabilimento.

Contenuti:

La piazzola laterale a Via Piumati, di mq. 214, viene compresa all'interno dell'attigua area produttiva "BI 191".

Tale lieve aumento di capacità insediativa a destinazione produttiva rispetta la condizione posta dall'art. 17, comma 5, lettera f), della LR 56/1977 e s.m.i. (Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), come viene verificato nel successivo capitolo 3.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate "BI 191"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/7

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d'area:

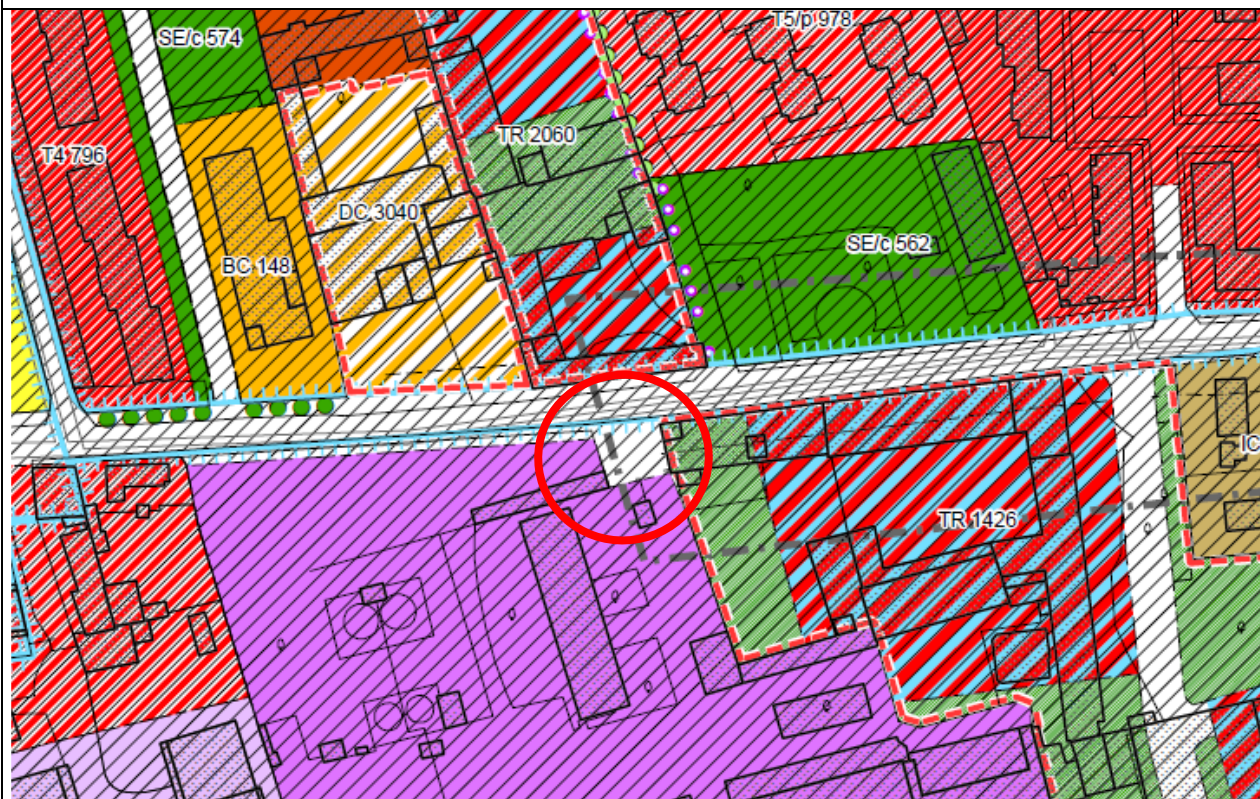
Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva : + mq 214.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 4 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/7 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



MODIFICA n° 5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI

Ubicazione: Via Don Orione – Via Visconti Venosta

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate “BC 136”; Aree per servizi di livello comunale esistenti, non costruiti – afferenti le attività produttive “SE/b 648”

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/2

Classe di pericolosità geomorfologica: II-1c

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Nella Frazione Bandito, tra le vie Don Orione e Visconti Venosta, è individuata l’area destinata ad attività terziarie e commerciali consolidate “BC 136” e sul lato sud-est della stessa l’area per servizi pubblici (parcheggi e verde) afferenti le attività produttive “SE/b 648”. L’intera area “BC 136” e parte dei servizi “SE/e 648”, di sua competenza, sono perimetrata con la grafia indicante lo “strumento urbanistico esecutivo esaurito”.

Tale area terziaria/commerciale è in effetti destinata in misura largamente prevalente ad attività di tipo produttivo (lavorazione, torrefazione e confezionamento di caffè crudo), per cui viene chiesto il riconoscimento dell’attuale destinazione d’uso, una ridefinizione più puntuale dei confini tra la superficie fondiaria e le aree a servizi e viabilità pubblica, il riconoscimento della potenzialità edificatoria derivante dall’originario strumento urbanistico esecutivo che ha consentito la realizzazione degli edifici esistenti.

Contenuti:

Viene riconosciuta la destinazione in atto mediante la trasformazione dell’area per attività terziarie e commerciali consolidate “BC 136” in area destinata ad attività produttive consolidate contrassegnata dalla sigla “BI 136”

Stante la cartografia del PRGC non riferita alla base catastale, che non consente una precisa individuazione delle reali superfici interessate dagli insediamenti, nel contempo vengono meglio ridefiniti i limiti delle aree secondo le diverse destinazioni d’uso (superficie fondiaria, area destinata a servizi pubblici, viabilità).

L’area terziaria/commerciale “BC 136” trasformata ha una superficie fondiaria di mq. 3.625 (dato risultante dai quadri sinottici di Piano), caratterizzata da un indice fondiario $I_f = 0,30$ mq/mq, a cui compete una superficie utile lorda di mq. 1.087, che viene stralciata.

A seguito della ridefinizione dei limiti delle diverse destinazioni d’uso, l’area sostitutiva destinata ad attività produttive consolidate “BI 136” viene ad assumere una superficie fondiaria di circa mq. 3.779, regolata dai parametri edilizi ed urbanistici dell’art. 40 delle NTA.

Tale inserimento di superficie a destinazione produttiva rispetta la condizione posta dall’art. 17, comma 5, lettera f), della LR 56/1977 e s.m.i. (Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), come viene verificato nel successivo capitolo 3.

Mentre l’area per servizi pubblici (parcheggi e verde) afferenti le attività produttive “SE/e 648” subisce una lieve riduzione pari a mq. 204.

In accoglimento delle osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante e delle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la Vas (vedere elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della Vas), nel progetto definitivo si inserisce una norma che vieta l'insediamento nell'area delle attività produttive indicate nell'articolo 9 sottocategoria p1 (impianti industriali) delle norme tecniche di attuazione, al fine di non determinare potenziali criticità nei confronti delle abitazioni limitrofe.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate "BI 136"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/2

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'art. 40 si inserisce la suddetta prescrizione

Modifiche alle Schede d'area:

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie utile lorda terz-com: - mq 1.087

Superficie territoriale produttiva : + mq 3.779.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 5 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/2 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



MODIFICA n° 6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva DI

Ubicazione: Via Cuneo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree di riqualificazione con finalità preminentemente residenziale “TR 2021”; Aree residenziali di nuovo impianto “T5-ni 2020”

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/11

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Nei pressi di Via Cuneo, al confine con il Comune di Cherasco, il PRGC individua le seguenti aree urbanistiche contigue:

- 1) Area di riqualificazione con finalità preminentemente residenziale “TR 2021”, suddivisa in due ambiti.
- 2) Area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2020”, posta sui lati nord e ovest della precedente area e con un piccola appendice staccata sul lato sud.

Parti di tali aree risultano in proprietà di un’attività produttiva posta in aderenza ad esse nel Comune di Cherasco, per cui l’azienda ha chiesto il cambio di destinazione d’uso delle stesse al fine di poter ampliare l’attività insediata. L’Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta a condizione che vengano confermate la viabilità in progetto ed una fascia verde costituente filtro di separazione dalla restanti aree residenziali.

Contenuti:

Il progetto preliminare della Variante ha trasformato alcune porzioni delle aree residenziali “TR 2021” (intero ambito B) e “T5-ni 2020” in “area destinata ad attività produttive di nuovo impianto DI 3076”, regolata dai parametri edilizi ed urbanistici dell’art. 40 delle NTA e da un’apposita scheda d’area, sottoposta a S.U.E. o permesso di costruire convenzionato, che confermi la viabilità prevista dal PRGC e la fascia verde di separazione dalle destinazioni residenziali.

In accoglimento delle osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante e delle determinazioni dell’Organo Tecnico Comunale per la Vas (vedere elaborato “Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della Vas), nel progetto definitivo si inseriscono le seguenti modifiche:

- in cartografia si stralcia dalla perimetrazione dell’area produttiva una piccola porzione di terreno sul lato sud che non risulta in proprietà dell’azienda insediata, mantenendola nella rimanente area “TR 2021”;
- a confine con la vicina area residenziale “T5/p 946” viene individuata una fascia di separazione di m. 10 da destinare a cortina verde alberata;
- nella scheda d’area si consente, nelle more dell’attuazione dello strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, il livellamento ed innalzamento di parte dell’area alla quota del piazzale esistente e la realizzazione della recinzione (senza costruzione di volumi edilizi), previa presentazione del necessario titolo abilitativo.

La superficie territoriale produttiva definitiva “DI 3076” è di mq. 13.404, tale inserimento rispetta la condizione posta dall’art. 17, comma 5, lettera f), della LR 56/1977 e s.m.i. (Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), come viene verificato nel successivo capitolo 3.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso originarie ora stralciate, nel prospetto seguente si riportano i principali dati (desunti dalla scheda d'area) che la stessa area residenziale "TR 2021" viene ad assumere nella Variante rispetto al PRGC vigente, considerando il mix funzionale previsto dal Piano (50% residenza, 50% terziario-commercio):

Area "TR 2021"	PRG vigente	Variante parz. 8	Differenza
Superficie territoriale complessiva	mq 31.151	mq 21.696	- mq 9.455
Sul in progetto complessiva	mq 9.912	mq 8.678	- mq 1.234
Sul in progetto residenza	mq 4956	mq 4.339	- mq 617
Sul in progetto ter – com	mq 4956	mq 4.339	- mq 617
Superficie complessiva a servizi in progetto	mq 10.810	mq 7.518	- mq 3.292
Abitanti insediabili	124	108	- 16

La differenza di superficie complessiva a servizi in progetto (mq 3.292) è suddivisa in mq. 1.266 di competenza della destinazione residenziale e mq. 2.026 del terziario-commerciale (calcolati in relazione al mix funzionale sopracitato e seguendo il procedimento di calcolo della superficie minima a servizi dovuti effettuato nella scheda d'area, poi rapportato alla superficie complessiva a servizi in progetto che è maggiore della minima).

Per le parti di area "T5-ni 2020" stralciate i principali dati dimensionali sono i seguenti:

- Superficie territoriale: mq 3.923
- Indice di densità edilizia territoriale $I_t = 0,15$ mq/mq
- SUL in progetto: mq 588 (70% residenziale e 30% terz-com secondo il mix funzionale di Piano, suddivisi in mq 412 per residenza e mq 176 per terz-com.)
- Abitanti insediabili: 10 (quota parte di competenza)
- Superficie complessiva a servizi in progetto: mq 1.973 (quota parte percentuale di competenza in ragione della SUL stralciata, su un totale di superficie a servizi di mq. 11.055 per l'intero ambito). Tale superficie è suddivisa in mq. 1.164 di competenza della destinazione residenziale e mq. 809 del terziario-commerciale, in ragione del mix funzionale.

Complessivamente le porzioni delle due aree stralciate "TR 2021" e "T5-ni 2020" comportano un diverso dimensionamento di capacità insediativa e aree a servizi, descritto nel prospetto sottostante, che rispetta le condizioni poste dall'art. 17, comma 5, della LR 56/1977 e s.m.i., come viene verificato nel successivo capitolo 3.

- Sul in progetto residenza: - mq 1.029
- Sul in progetto ter – com: - mq 793
- Superficie a servizi residenza: - mq 2.430
- Superficie a servizi terz-com: - mq 2.835
- Abitanti insediabili: - 26.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto "DI 3076"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/11

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d'area: Viene inserita la nuova scheda d'area "DI 3076" e modificate quelle delle aree in parte stralciate "TR 2021" e "T5-ni 2020"

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva : + mq 13.404

Superficie Utile Lorda: - mq 1.822 (di cui 1.029 per residenza e 793 per terziario-commerciale)

Abitanti insediabili: - 26

Superficie a servizi ex art. 21 LR 56/1977: - mq 2.430.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 6 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



MODIFICA n° 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici

Ubicazione: Via Cacciorna

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree residenziali ad edificazione consolidata “T5/p 2323” e “T5/p 874” – Tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura; Aree destinate a verde privato “Vp 105”

Riferimento alla cartografia: Tavola n. P2.4/8

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

La struttura denominata “Villa Augusta”, in Via Cacciorna, un tempo avente destinazione socio-sanitaria (prima clinica e poi casa di riposo), è individuata dallo strumento urbanistico vigente in parte come area residenziale ad edificazione consolidata “T5/p 2323” (di mq. 2.836), mentre il parco della stessa ha la destinazione di verde privato “Vp 105” (di mq. 3.784).

L’area residenziale è regolata dall’art. 30 delle NTA, che contiene la prescrizione specifica:

Area “T5/p n° 2323. In considerazione dell’unitarietà rappresentata dall’edificio esistente e dal parco di esso pertinenza, che pur inserito in tessuto T5 ne rappresenta elemento autonomo, il P.R.G.C., intendendo salvaguardare la sua unicità, ammette anche la trasformazione d’uso a funzioni direzionali/terziarie dell’intero immobile, purché tali scelte assicurino la tutela dell’integrità complessiva dell’ambito.”

In effetti il complesso è costituito da un fabbricato originario risalente ai primi del ‘900, con valori architettonici e ambientali, ed un’ala aggiunta in tempi più recenti intorno al 1960 caratterizzata da edificazione avulsa dal contesto; mentre il parco ne costituisce la superficie pertinenziale.

Viene chiesto che l’area ritorni alla iniziale destinazione socio-sanitaria con possibile aumento della superficie utile lorda, da destinare a struttura per attività di riabilitazione post-ospedaliera. L’Amministrazione Comunale è favorevole al cambio della destinazione urbanistica vigente, in quanto l’insediamento di questa struttura è ritenuto positivo per il territorio di Bra, sia in termini occupazionali che di servizi alla collettività, inoltre perché si attua un intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana di un sito abbandonato da molti anni ed in stato di degrado.

Contenuti:

Nel progetto preliminare della Variante l’intero complesso di “Villa Augusta” è stato trasformato in area a servizi pubblici di livello comunale “SE/b 3077”, secondo la casistica dell’art. 48 delle norme di attuazione del PRGC, dove all’interno delle aree urbanistiche del tipo “S” la sottozona “b” comprende le attrezzature di interesse generale quali: assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche.

In accoglimento delle osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante e delle determinazioni dell’Organo Tecnico Comunale per la Vas (vedere elaborato “Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della Vas), nel progetto definitivo si apportano le seguenti modifiche:

- l’area a parco ritorna a verde privato “Vp 105” con medesima superficie;
- l’area a servizi pubblici “SE/b 3077” viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale “T5/p 2323”, già edificata, e relativa strada privata di accesso (quest’ultima per mq 114 prima facente parte della contigua area “T5/p 874”). Essa assume una superficie complessiva di mq 2.950 in cui è previsto unicamente l’insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliera, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo esteso

anche all'area "Vp 105", soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle norme di attuazione (art. 48, a cui si rimanda per una lettura completa). Trattandosi di una destinazione sanitaria si ammette un incremento del 25% dell'indice fondiario vigente (da 1,00 mq/mq a 1,25 mq/mq), necessario per ospitare tutte le attività di riabilitazione e rendere la struttura economicamente sostenibile.

La modifica comporta nel complesso un aumento di standard urbanistici per mq 2.950, che rispetta l'art. 17, comma 5°, punto d) della L.R 56/77 e s.m.i., cioè non si aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq/abitante, come verificato nel capitolo 3.

Le aree residenziali stralciate, "T5/p 2323" e parte della "T5/p 874", sono caratterizzate da un indice If = 1,00 mq/mq ed un mix funzionale 65% residenza e 35% terz-com., per cui ad esse corrisponde un Sul stralciata di mq 2.950, suddivisa in mq 1.918 per residenza (48 abitanti insediabili) e mq 1.032 per terziario-commerciale.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree per servizi di livello comunale esistenti – costruiti "SE/b 3077"; Aree destinate a verde privato "Vp 105"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/8

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'art. 30 si elimina il riferimento all'area residenziale stralciata, mentre nell'art. 48 si inseriscono le prescrizioni attuative riguardanti l'area a servizi e nell'art. 37, attinente le aree a verde privato Vp, si effettua un rimando allo stesso art. 48

Modifiche alle Schede d'area:

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie a servizi ex art. 21 LR 56/1977: + mq 2.950

Superficie utile lorda residenziale: - mq 1.918

Abitanti insediabili: - 48

Superficie utile lorda terz-com: - mq 1.032.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 7 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



MODIFICA n° 8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC

Ubicazione: Corso Monviso

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree per servizi di livello comunale in progetto, non costruiti – afferenti le attività produttive “SP/e 3040”; Aree destinate ad attività artigianali consolidate “BM 252”; Aree destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto “DC 2098”

Riferimento alla cartografia: Tavole n. P2.4/7 e P2.4/11

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Il vasto complesso produttivo dell’azienda Bra Servizi srl – Piumatti Group srl (servizi ecologici e gestione rifiuti) in Corso Monviso è costituito da più aree urbanistiche classificate come “aree destinate ad attività artigianali consolidate “BM 278”, “BM 252”, “BM 2099”, “BM 3006”, “BM 3039”, a cui sono collegate le aree a standard urbanistici per parcheggi e verde.

In particolare l’area oggi contraddistinta dalla sigla “BM 3039” è stata interessata da una Variante semplificata ex art. 17bis, comma 4, della LR 56/1977 e s.m.i., volta ad adeguare lo strumento urbanistico alla richiesta di permesso di costruire presentato allo Sportello Unico Attività Produttive per la costruzione di un fabbricato ed un’area a servizi pubblici.

La Variante semplificata ha interessato due distinti siti, indicati sulla cartografia del PRGC con un asterisco e la dicitura “Bra Servizi – anno 2018”: l’area “BM 3039” sul lato sud dell’insediamento destinata alla costruzione del fabbricato, a cui è stata legata la realizzazione di un’area a servizi pubblici per parcheggi e verde in posizione più a nord staccata dal primo sito, contraddistinta dalla sigla “SP/e 3040”. Gli interventi in progetto, regolati da specifiche prescrizioni negli articoli 39 e 48 delle NTA, sono stati interamente realizzati e conclusi.

L’azienda si trova ora nella necessità di insediare una nuova attività, per cui chiede che la porzione dell’area attualmente a verde pubblico possa essere trasformata in destinazione produttiva con contestuale spostamento dello standard urbanistico in altri appezzamenti di proprietà della stessa azienda lungo Corso Monviso. L’Amministrazione Comunale è favorevole alle modifiche proposte, in quanto l’area di insediamento richiesta è servita da standard urbanistici in misura adeguata, pur con lo spostamento previsto, mentre lungo Corso Monviso vi è necessità di maggiore dotazione di aree a servizi; inoltre stante l’importanza che l’azienda riveste per il territorio braidese, occorre consentire ad essa di poter sviluppare la propria attività.

Contenuti:

Il sedime a verde pubblico costituente parte dell’area a servizi “SP/e 3040”, di mq. 2.330 circa, viene trasformato in area destinata ad attività artigianali consolidate con la sigla “BM 3078”, in analogia alle altre aree dello stesso insediamento (vedere estratto A allegato). La restante porzione a parcheggi viene rinominata “SE/e 3040”, essendo ormai esistente e non più in progetto.

L’aumento di capacità insediativa a destinazione produttiva rispetta la condizione posta dall’art. 17, comma 5, lettera f), della LR 56/1977 e s.m.i. (Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), come viene verificato nel successivo capitolo 3.

Lo standard urbanistico stralciato viene rilocalizzato con uguale superficie in due distinte aree poste in fregio a Corso Monviso, denominate “SP/e 3079” (di mq. 599) e “SP/e 3080” (di mq. 1.731). Per insediare quest’ultima area viene ridotta di pari superficie la perimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo a destinazione terziaria e commerciale di nuovo impianto “DC 2098” e relativo standard “SP/e 2098” (vedere estratto B allegato).

Secondo la scheda d’area tale SUE 2098 è caratterizzato da un indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,45$ mq/mq, per cui la riduzione di mq. 1.731 di superficie territoriale comporta una diminuzione di superficie utile lorda di mq. 779 ed un’uguale diminuzione di superficie a servizi.

Va inoltre considerato che l’insediamento della nuova area ad attività artigianali consolidate “BM 3078” determinerebbe il reperimento di standard urbanistici nella misura di mq. 466 (20% di mq 2.330), ma considerato che il sito di insediamento è già servito in misura soddisfacente di parcheggi pubblici si ammette la monetizzazione sostitutiva ai sensi dell’art. 21 comma 4bis della LR 56/1977 e s.m.i., la quale, per accordo tra l’Amministrazione Comunale e l’azienda, è finalizzata all’acquisizione dell’area prevista a servizi pubblici “SP/c 2341” posta in altra parte del territorio comunale, in Corso IV Novembre, di proprietà della stessa azienda. Si tratta di un’area in pieno centro cittadino, nei pressi della linea ferroviaria, attualmente occupata da un edificio in condizioni fatiscenti, per cui l’Amministrazione Comunale ritiene importante che sia resa pubblica, con demolizione del volume edilizio. A questo proposito nelle NTA, art. 30 comma 9 punto 1), si elimina il riferimento ad un intervento legato alla cessione e sistemazione a parcheggio della suddetta area “SP/c 2341” (intervento da attuarsi sull’area residenziale T5/p 2319 in altra parte del territorio), in quanto prescrizione non più attuale a fronte del presente accordo di cessione.

L’attuazione dell’area “BM 3078” è sottoposta a permesso di costruire convenzionato che regoli gli interventi sopra descritti.

Relativamente alle modifiche cartografiche, da ultimo si eliminano i riferimenti alla Variante semplificata (cioè l’asterisco e la dicitura “Bra Servizi – anno 2018”), trattandosi di previsioni ormai realizzate, sulle aree “BM 3039” e “SP/e 3040”, le quali, per coordinamento di numerazione nei quadri sinottici, vengono rinominate rispettivamente “BM 3085” e “SE/e 3086” sia in cartografia che nelle NTA (sigla SE invece che SP essendo quest’ultima ormai esistente e non più in progetto). Mentre nella vicina area “BM 278” si elimina il segno grafico di uno dei due edifici sovrapposti, lasciando unicamente quello effettivamente esistente.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività artigianali consolidate “BM 3078”; Aree per servizi di livello comunale esistenti, non costruiti – afferenti le attività produttive “SE/e 3086”; Aree per servizi di livello comunale in progetto, non costruiti – afferenti le attività produttive “SP/e 3079” e “SP/e 3080”

Modifiche cartografiche: Tavole n. P2.4/7 e P2.4/11

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell’art. 39 si inseriscono le prescrizioni sopra richiamate, mentre negli articoli 30, 39 e 48 si eliminano disposizioni ormai superate a seguito della realizzazione dell’area “BM 3039”

Modifiche alle Schede d’area: Si modificano i dati dimensionali delle aree nello SUE 2098

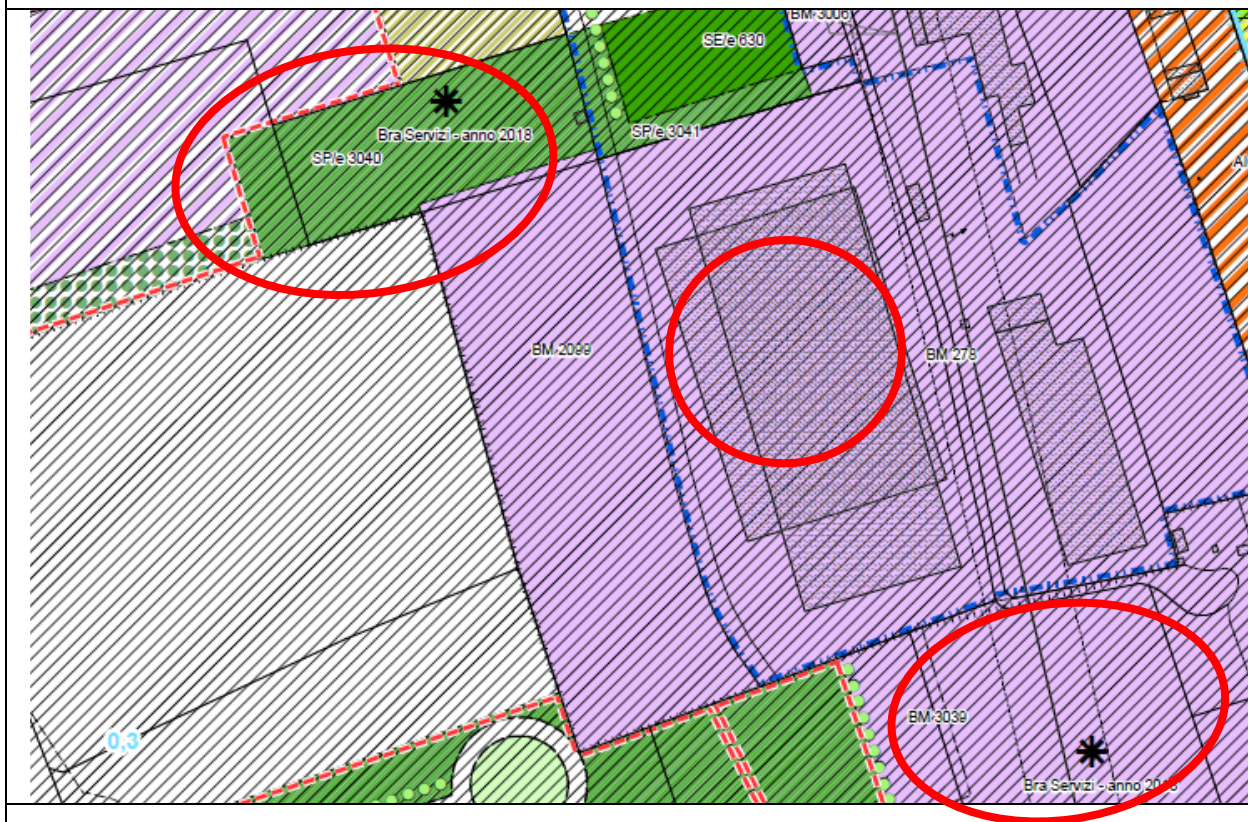
Riepilogo dati per la verifica dell’art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva : + mq 2.330

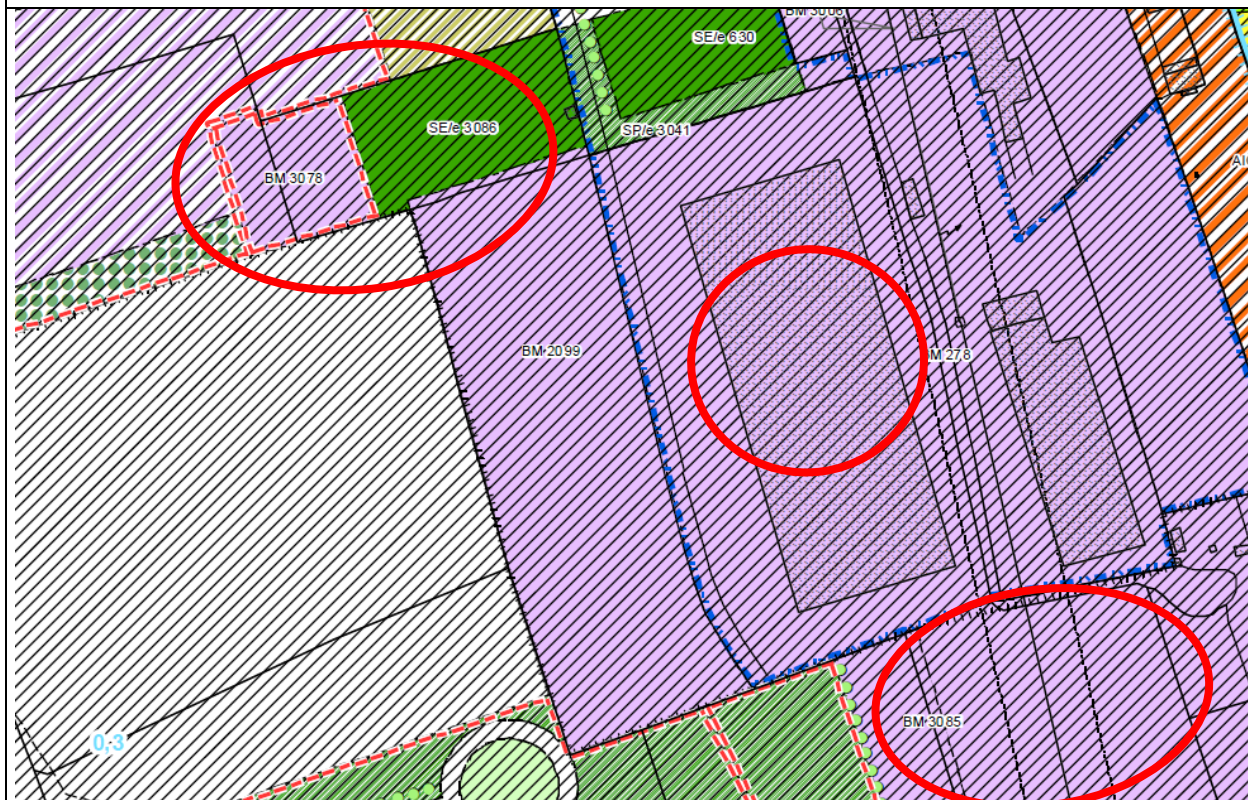
Superficie Utile Lorda terziario-commerciale: - mq 779.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8 – ESTRATTO A MODIFICA n° 8 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/11– Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE

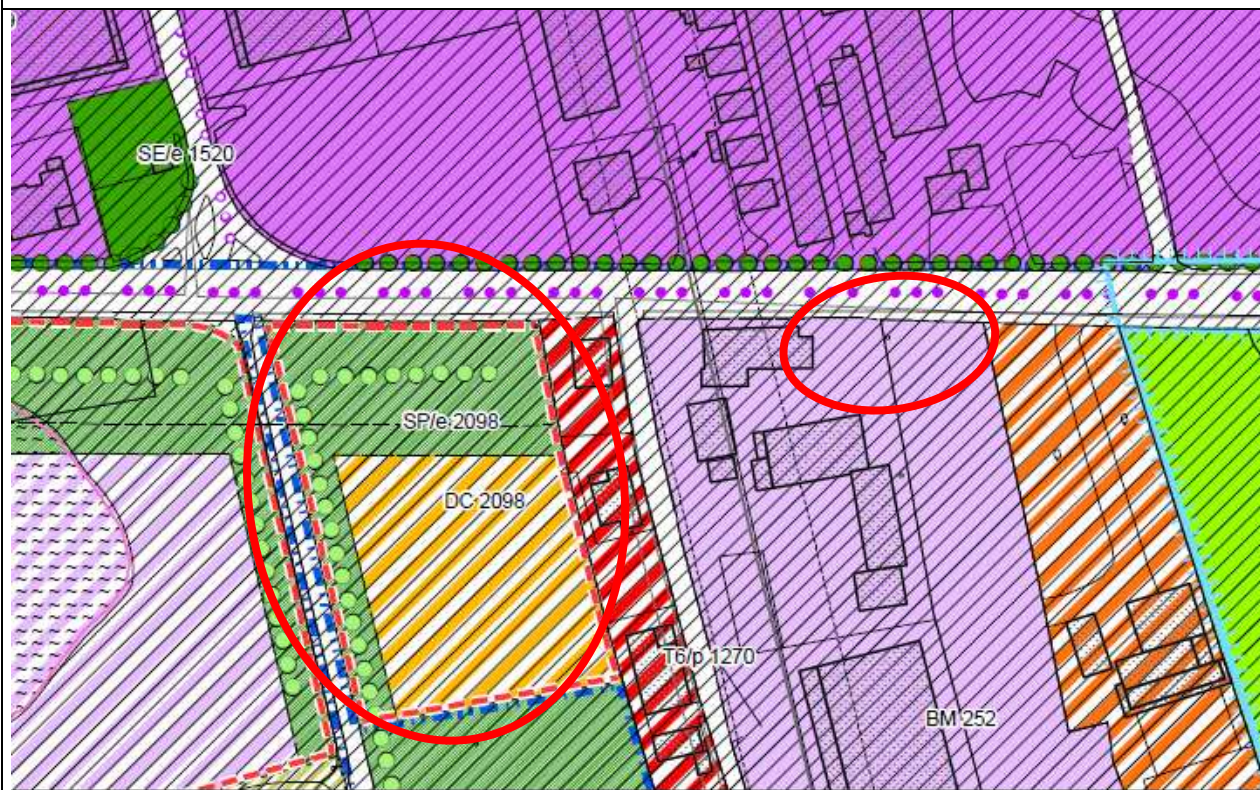


VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8 - ESTRATTO B
MODIFICA n° 8 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/7– Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE

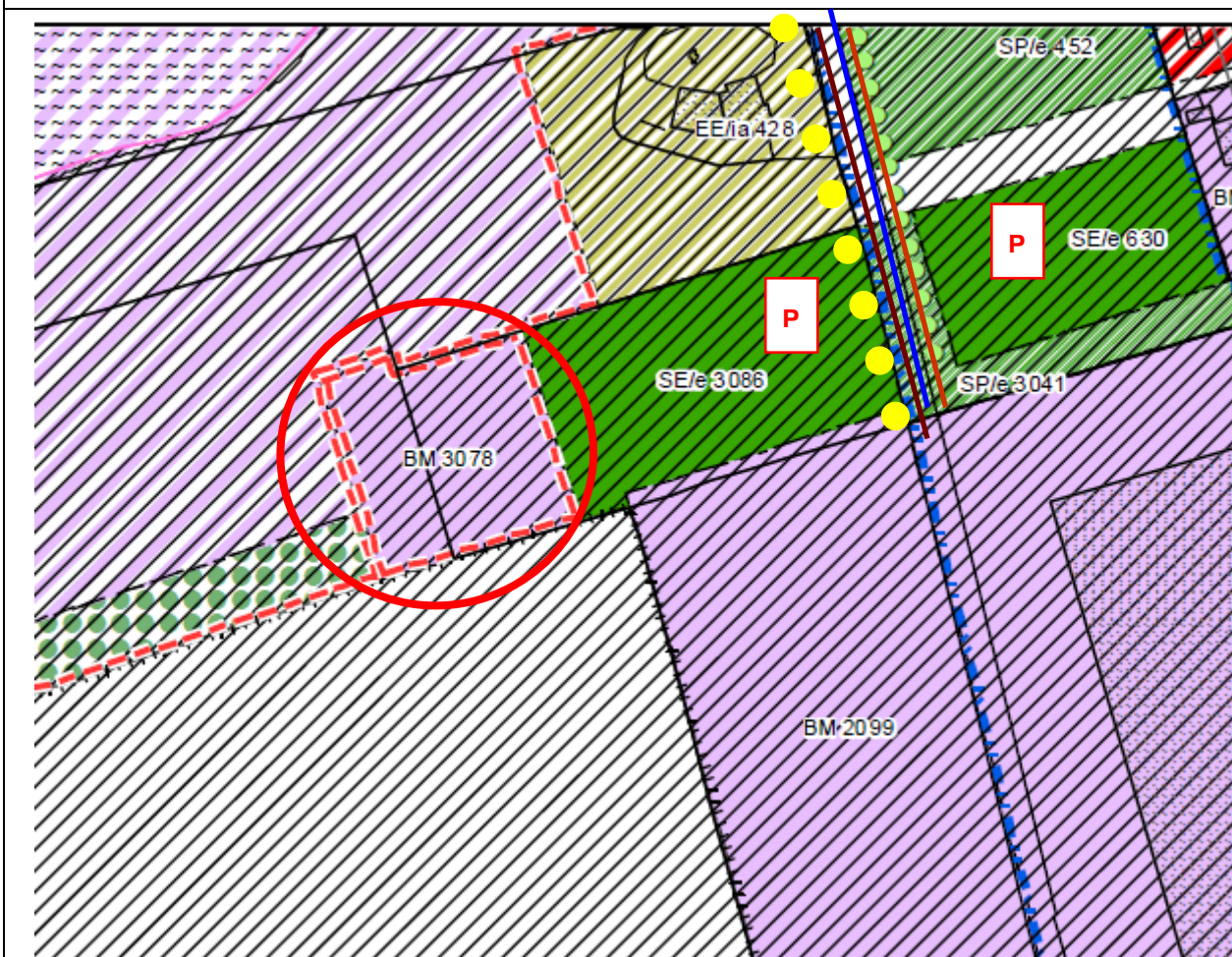


VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO





MODIFICA n° 8 – VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola delle urbanizzazioni primarie esistenti



Schema opere di urbanizzazione primaria esistenti

	Acquedotto		Parcheggi
	Fognatura		Viabilità
	Metano		
	Illuminazione Pubblica		

MODIFICA n° 9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM

Ubicazione: Strada Montà della Radice e Via Don Orione

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Area per viabilità; Aree destinate ad attività artigianali di nuovo impianto “DM 2001” e relative aree per servizi di livello comunale in progetto, non costruiti – afferenti le attività produttive “SP/e 2001”; Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto “DI 210” e relative aree per servizi di livello comunale in progetto, non costruiti – afferenti le attività produttive “SP/e 671”

Riferimento alla cartografia: Tavole n. P2.4/1 e P2.4/2

Classe di pericolosità geomorfologica: II-1c

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

In Strada Montà della Radice e Via Don Orione il PRGC vigente individua due aree divise da un tratto di strada comunale:

- l’area per attività artigianali di nuovo impianto “DM 2001” sottoposta a strumento urbanistico esecutivo
- l’area per attività produttive di nuovo impianto “DI 210”, che è stata interessata da una Variante semplificata ex art. 17bis, comma 4, della LR 56/1977 e s.m.i., volta ad adeguare lo strumento urbanistico alla richiesta di permesso di costruire presentato allo Sportello Unico Attività Produttive per la realizzazione di un fabbricato produttivo e di opere di urbanizzazione. La Variante semplificata ha interessato due distinti siti, indicati sulla cartografia del PRGC con un asterisco e la dicitura “Omler – anno 2018”: la costruzione del fabbricato sull’area “DI 210” con relativi servizi “SP/e 671” e la realizzazione della rotatoria sulla Strada Provinciale 661.

L’azienda proprietaria dell’area “DI 210” ha recentemente acquistato gli immobili costituenti l’attigua area “DM 2001”, per cui ha chiesto al Comune di eliminare il tratto di strada comunale che divide le due aree, per assicurare la continuità territoriale delle stesse, chiedendo di acquisire il sito dismesso; inoltre che le due aree ed i relativi standard urbanistici costituiscano un unico ambito in modo da permettere una pianificazione aziendale organizzata sull’intera superficie.

L’intervento oggetto della Variante semplificata ex art. 17bis è stato attuato solo in parte relativamente alle opere di urbanizzazione, mentre l’edificio produttivo non è stato realizzato, per cui l’azienda dichiara di rinunciare a tale procedimento SUAP, da sostituirsi con le previsioni della presente Variante parziale. L’Amministrazione Comunale è favorevole ad accogliere la richiesta, fermo restando il completamento delle opere di urbanizzazione.

Contenuti:

Le due aree “DI 210” e “DM 2001” vengono inglobate in un’unica nuova area per attività produttive di nuovo impianto denominata “DI 2001”, eliminando il tratto di viabilità che le divide; l’area viene sottoposta a permesso di costruire convenzionato, considerato che le opere di urbanizzazione attinenti la viabilità sono state realizzate.

La superficie territoriale della nuova area compresa all’interno della perimetrazione ammonta a mq. 30.041, con un incremento di mq. 1.627 rispetto alla somma delle aree originarie (superfici fondiari, servizi relativi e viabilità interna). Tale aumento di capacità insediativa a destinazione produttiva rispetta la condizione posta dall’art. 17, comma 5, lettera f), della LR 56/1977 e s.m.i. (Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), come viene verificato nel successivo capitolo 3.

Nel disegno di Piano viene spostata sul lato sud (con pari superficie) l'area a servizi "SP/e 671" prevista a nord, in modo da essere più facilmente accessibile dalla rotatoria della strada provinciale, e viene eliminato il segno grafico dell'edificio non ancora costruito; inoltre è indicato il prolungamento, lungo il bordo dell'area produttiva fino a Via Montà della Radice, della pista ciclabile inizialmente individuata sull'altro lato della Strada vecchia Torino.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto "DI 2001"

Modifiche cartografiche: Tavole n. P2.4/1 e P2.4/2

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d'area: Viene inserita una nuova scheda "DI 2001" (in sostituzione della DM 2001) che disciplina l'attuazione dell'area, con particolare riferimento al completamento delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di cessione del tratto di viabilità comunale soppresso

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva : + mq 1.627.

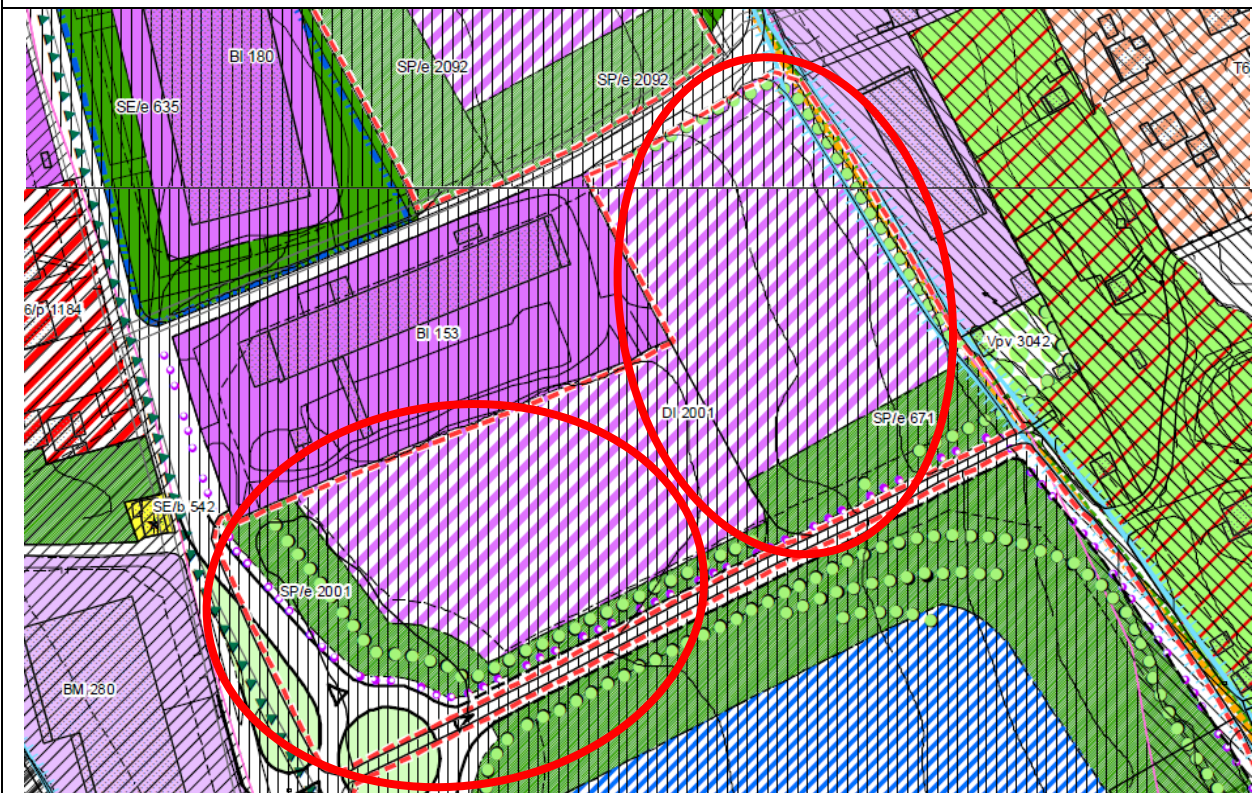
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 8

MODIFICA n° 9 – Estratto cartografico delle Tavole n. P2.4/1 e P2.4/2 – Tavole di Piano:
Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 8 - PROGETTO



QUANTIFICAZIONE DELLE MODIFICHE

(per la verifica dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/1977 e s.m.i.)

RIEPILOGO SETTORE RESIDENZIALE

AUMENTO/RIDUZIONE DI SUPERFICIE UTILE LORDA E CAPACITA' INSEDIATIVA

Vengono riportate nella tabella seguente le quantità di superficie utile lorda edificabile e capacità insediativa aumentate o ridotte con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE RESIDENZIALE AUMENTO/RIDUZIONE DI SUPERFICIE UTILE LORDA E CAPACITA' INSEDIATIVA		
Elenco delle modifiche	SUL (mq)	CAPACITA' INSEDIATIVA (abitanti)
1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato	- 149	- 4
6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI	-1.029	- 26
7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici	- 1.918	- 48
TOTALE	- 3.096	- 78

Nota: la capacità insediativa in termini di abitanti è determinata applicando alla superficie utile lorda, stralciata o inserita con le modifiche, la densità abitativa attribuita dal PRGC: 40 mq/abitante per l'edilizia residenziale libera e 30 mq/abitante per l'edilizia residenziale sociale.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie utile lorda edificabile pari a **mq. 3.096** e di capacità insediativa pari a **78 abitanti**, che può essere rilocalizzata e riutilizzata per interventi futuri con uguale destinazione in altre parti del territorio comunale. La successiva verifica della capacità insediativa residenziale dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate non viene aumentata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettera e), della L.R. 56/77 e s.m.i.

RIEPILOGO SETTORE TERZIARIO-COMMERCIALE

AUMENTO/RIDUZIONE DI SUPERFICIE UTILE LORDA

Vengono riportate nella tabella seguente le quantità di superficie utile lorda edificabile aumentate o ridotte con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE TERZIARIO-COMMERCIALE AUMENTO/RIDUZIONE DI SUPERFICIE UTILE LORDA	
Elenco delle modifiche	SUL (mq)
5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI	- 1.087
6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI	- 793
7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici	- 1.032
8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC	- 779
TOTALE	- 3.691

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie utile lorda pari a **mq. 3.691**. La successiva verifica della capacità insediativa terziario-commerciale dimostra che le Varianti parziali approvate complessivamente non incrementano gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività terziario-commerciali, in misura superiore al 3% nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

RIEPILOGO SETTORE PRODUTTIVO

AUMENTO/RIDUZIONE DI SUPERFICIE TERRITORIALE

Vengono riportate nella tabella seguente le quantità di superficie territoriale inserite o stralciate con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE PRODUTTIVO SUPERFICIE TERRITORIALE INSERITA/STRALCIATA (mq)	
Elenco delle modifiche	ST (mq)
3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI	+ 7.664
4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI	+ 214
5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI	+ 3.779
6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI	+ 13.404
8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC	+ 2.330
9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM	+ 1.627
TOTALE	+ 29.018

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di superficie territoriale pari a **mq. 29.018** (intesa come variazione della zonizzazione di Piano funzionale alle verifiche richieste dall'art. 17 della L.R. 56/77).

La successiva verifica della capacità insediativa produttiva dimostra che le Varianti parziali approvate complessivamente non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, in misura superiore al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

RIEPILOGO SETTORE SERVIZI PUBBLICI

AUMENTO/RIDUZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Vengono riportate nella tabella seguente le quantità di aree destinate a servizi pubblici (articolo 21 della L.R. 56/1977) aumentate o ridotte con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE SERVIZI PUBBLICI – ART: 21 L.R. 56/1977 AUMENTO/RIDUZIONE DI SUPERFICIE	
Elenco delle modifiche	Quantità (mq)
6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI	- 2.430
7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici	+ 2.950
TOTALE	+ 520

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 pari a **mq. 520**. Le aree per servizi pubblici di cui all'art. 22 non vengono modificate. La successiva verifica della quantità globale delle aree per servizi pubblici dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate la stessa non viene ridotta/aumentata per più di 0,5 mq/abitante, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettere c) e d), della L.R. 56/1977 e s.m.i.

CONSUMO DI SUOLO

Considerando le modifiche riguardanti previsioni edificatorie che comportano effettivamente nuovo consumo di suolo naturale e quelle che comportano stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza si ottiene che nel complesso la Variante non determina un effettivo consumo di suolo, tenuto conto che:

modifica n°	Tipologia di modifica urbanistica
1	Si stralcia un'area edificabile di mq. 991 che ritorna a suolo agricolo, ai margini dell'ambito urbano
2	Si riconosce lo stato di fatto di un ambito edificato ed urbanizzato
3	Si mantiene la destinazione d'uso di un'area già edificata, con possibilità di successiva trasformazione (da servizi a produttiva per mq 7.664)
4	Si modifica la destinazione d'uso di un'area già edificata (da viabilità a produttiva per mq 214)
5	Si modifica la destinazione d'uso di un'area già edificata (da terziario/commerciale a produttiva per mq 3.779)
6	Si modifica la destinazione d'uso di una previsione edificatoria inserita nel PRG vigente (da residenziale a produttiva per mq 14.020), posta in un ambito urbano
7	Si modifica la destinazione d'uso di un'area edificata esistente (ex casa di riposo con annesso parco), posta in un contesto urbano, che viene nuovamente trasformata in area a servizi socio-sanitari per mq 2.950, mentre l'area a parco viene mantenuta
8	Si modifica la destinazione d'uso di un'area a servizi (verde attrezzato) costituente standard urbanistico di un insediamento industriale, che viene trasformata in area produttiva per mq 2.330, posta ai margini dell'edificato e in continuità con analoghe destinazioni d'uso. Pari superficie va ad interessare previsioni edificatorie vigenti, con destinazione a servizi pubblici
9	Si accorpano in un solo ambito previsioni edificatorie a destinazione produttiva inserite nel PRG vigente, ai margini dell'edificato, con la trasformazione di un sedime stradale per mq 1.627 inglobato in area produttiva

Dalla disamina precedente risulta infatti che la modifica n. 1 opera lo stralcio di un'area edificabile, mentre le restanti modifiche riguardano trasformazioni della pianificazione vigente (modifiche n. 8 e 9), ancorché non attuata, oppure interessano aree già edificate e consistono in trasformazioni interne alle stesse quali cambi di destinazioni d'uso, riconoscimento di situazioni di fatto, ecc. (modifiche n. 2, 3, 4, 5, 6, 7).

Valori di capacità biologica territoriale (Btc) – Valutazione delle compensazioni al consumo di suolo

Il Rapporto Ambientale (elaborato della Revisione generale del PRGC) ha stabilito i valori di capacità biologica territoriale (Btc) degli elementi componenti il mosaico paesistico, analizzato nelle componenti di natura antropico-culturale, antropico insediativa, naturale.

Lo stesso Rapporto ha previsto misure compensative per i principali ambiti di intervento

del PRGC, 7 ambiti, per i quali sono state individuate misure di Btc media da garantire “come minimo” attraverso il disegno di Piano; inoltre sono state individuate misure compensative per gli interventi minori. Il R.A. ha altresì individuato le caratteristiche generali dei neoecosistemi arborei e/o arbustivi necessari per garantire il prescritto grado di riequilibrio e/o compensazione ecologica.

In dettaglio per quanto riguarda l’impatto sulla risorsa suolo e le eventuali compensazioni ambientali da mettere in atto va considerato quanto segue.

- 1) La modifica n. 1 riguarda, come si è detto, lo stralcio di un’area edificabile che viene destinata ad area agricola, quindi si tratta di una riduzione del consumo di suolo. In questi casi il Btc passa da valori medi di 0,50 (abitativo normale) a valori equiparabili a 1,20 dell’elemento prato/pascoli.
- 2) Le modifiche n. 2, 3, 4, 5, 9 riguardano aree già edificate o trasformazioni interne ad aree edificabili già previste nel PRGC vigente; a tali aree sono assegnabili valori di Btc 0,20 (aree artigianali/produttive/terziarie) che non vengono significativamente modificati con gli interventi in Variante.
- 3) La modifica n. 7 riguarda trasformazioni interne ad un’area in parte già edificata, con una variazione del valore di Btc da 0,50 (abitativo normale) a 0,70 (servizi attrezzati).
- 4) La modifica n. 8 consiste nella trasformazione di un’area a servizi in un’area produttiva di ridotte dimensioni, posta in contiguità ad altre aree con analoga destinazione. Ad essa il PRG assegna già il valore di Btc 0,20 (aree artigianali/produttive/terziarie).
- 5) La modifica n. 6 riguarda la trasformazione di una previsione a destinazione residenziale in produttiva, con una variazione del valore di Btc da 0,40 (abitativo denso) a 0,20 (aree artigianali/produttive/terziarie).

Da quanto considerato deriva che per le modifiche n. 6 e 8 sono individuabili misure di mitigazione e compensazione ambientale dovute alle trasformazioni di destinazioni d’uso interne ad esse, per cui nelle norme di attuazione viene richiesto di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale (Btc) espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, prevedendo eventuali compensazioni integrative da definirsi in sede di convenzionamento degli interventi in progetto; mentre per le restanti modifiche si rileva il mantenimento dei valori vigenti di capacità biologica territoriale od un loro incremento.

Relativamente al consumo di suolo ed alle compensazioni alternative si richiamano

peraltro le norme della recente Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7, il cui articolo 35 (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo) recita:

“1. Le soglie di consumo di suolo di cui all’articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR),, costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l’entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.

2. Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l’entrata in vigore della presente legge, determinano l’obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l’obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.

3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.”

Con riferimento alle disposizioni appena citate, gli interventi inseriti nella Variante non costituiscono nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente (trattandosi di interventi in aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione già individuate dal PRGC vigente), per cui non sono soggetti ai valori soglia di consumo di suolo della citata LR 7/2022. Mentre secondo il comma 2 della stessa legge, le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, determinano l’obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione.

MODIFICHE NORMATIVE

In aggiunta alle modifiche normative inserite nelle precedenti schede relativamente ai vari interventi in Variante, vengono qui descritte le integrazioni e specificazioni apportate al testo delle norme di attuazione, che hanno un contenuto più generale e non fanno riferimento a singoli interventi. Per la lettura delle varie modifiche si rimanda al testo integrato delle norme di attuazione.

Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

Comma 7: Si elimina l'intero comma che recita *"I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate con esclusione dei casi previsti al comma 10."*, sostituendolo con il successivo comma 9 che riporta una disposizione analoga e meglio rispondente ai contenuti dell'art. 48 della LR 56/77 e s.m.i.: *"Il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopraelencate, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare a titolo abilitativo edilizio; per i mutamenti d'uso vale inoltre quanto previsto dall'art. 48 comma 1 secondo periodo della L.R. 56/77"*. Inoltre il comma 10 citato non esiste nel testo vigente.

Conseguentemente per raccordare il testo normativo il comma 8 viene così modificato (parte aggiunta in grassetto):

"L'onerosità del titolo abilitativo edilizio nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo."

Art. 30 Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T5/p, T5/c, T6/p, T6/c

Comma 9, punto 1): Le prescrizioni particolari per le zone T5 (e di rimando valide anche per le zone T6) recitano:

“Modalità di intervento:

- *intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, DE, attuabili su tutti gli edifici esistenti. RE.III, AE nei casi esclusi dalle “Ulteriori prescrizioni”;*
- *intervento convenzionato: RE.III, AE, CO, SE”.*

L'intervento di nuova costruzione per completamento CO è dunque soggetto a titolo abilitativo convenzionato. Considerato che le zone T5 e T6 in alcuni casi presentano dimensioni piuttosto considerevoli, si ritiene opportuno prescrivere che nel caso la superficie territoriale della singola zona superi mq. 2.000 l'intervento edilizio sia sottoposto a strumento urbanistico esecutivo, per una migliore definizione della dotazione di aree a servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione.

Pertanto la seconda alinea delle Modalità di intervento viene così modificata:

“- intervento convenzionato: RE.III, AE, CO (l'intervento edilizio CO è sottoposto a strumento urbanistico esecutivo se interessa una superficie territoriale maggiore di mq. 2.000), SE”.

Art. 32 Ambiti collinari. Prescrizioni per le aree destinate a verde privato con residenza – Vpr e aree ed edifici costituenti complesso ambientale – Vpr/ca

Comma 4: Le aree Vpr riguardano gli ambiti collinari di origine agricola che, a seguito di reiterati interventi protrattisi negli anni, presentano un'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale, sparsa ma significativamente diffusa, e non sono più riconducibili al comparto agricolo. Gli interventi ammessi si limitano al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e al miglioramento delle infrastrutture.

Relativamente al recupero degli edifici esistenti il comma 4° recita: *“E’ sempre ammessa l’applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le precisazioni del successivo art. 52.”*

In primo luogo si aggiorna il riferimento alla legge regionale, ora L.R. 16/2018 come modificata con L.R. 7/2022 e s.m.i.

In secondo luogo si ritiene opportuno effettuare un richiamo all’applicazione della stessa legge per quanto riguarda il recupero funzionale dei rustici per gli edifici esistenti o parti degli stessi.

Infatti la legge regionale citata consente il recupero dei rustici, a solo scopo residenziale e per destinazioni compatibili o complementari con la residenza, a determinate condizioni e limiti fissati dalla stessa legge. Inoltre dispone che tali norme, nei limiti territoriali definiti dai comuni, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

Il Comune di Bra non ha disposto l’esclusione di parti del territorio dall’applicazione delle norme sul recupero dei rustici, per cui si ritiene che la legge regionale sia applicabile anche per le zone Vpr individuate dallo strumento urbanistico. Per quanto riguarda le modalità del recupero, si inserisce un rimando al precedente comma 3° dello stesso articolo 32, inerente la qualificazione degli edifici esistenti aventi complessivamente una Sul inferiore a mq 200.

Pertanto il comma 4° viene così modificato:

“E’ sempre ammessa l’applicazione della L.R. 16/2018 come modificata con L.R. 7/2022 e s.m.i. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le precisazioni del successivo art. 52. Per gli edifici esistenti o porzioni degli stessi si richiama inoltre l’applicazione della suddetta legge regionale relativamente al recupero funzionale dei rustici, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 3.”

3) RISPETTO DELLE CONDIZIONI PREVISTE DAI COMMI 5° E 6°, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I.

La presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano tutte le condizioni contemplate all'art. 17, **comma 5°**, lettere da a) ad h), della L.R. 56/77 e s.m.i., più precisamente qui descritte.

a) Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione, trattandosi di interventi di trasformazione di aree specifiche che in larga parte costituivano previsioni edificatorie già inserite nello strumento urbanistico vigente e che interessano una porzione limitata del territorio comunale.

b) Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Nel complesso delle Varianti Parziali approvate dal Comune ai sensi dell'art.17, 5° comma della L.R.56/77 e s.m.i., è garantito il rispetto dei parametri riferiti alle lettere c), d), e), f), dello stesso comma come di seguito specificato:

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 legge stessa:

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente:

- un aumento di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 pari a **mq. 520**.
- nessuna modifica di aree per servizi pubblici di cui all'art. 22.

Lo strumento urbanistico vigente (Revisione generale del PRG) definisce la popolazione insediabile per l'applicazione degli standard urbanistici in 36.191 abitanti.

Quindi: **abitanti totali 36.191 x 0,50 mq/ab = ± mq 18.095 quantità limite**

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni o aumenti della dotazione di aree a servizi pubblici ex articoli 21 e 22 della LR 56/1977:

SERVIZI PUBBLICI RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI		
	ART. 21 LR 56/1977	ART. 22 LR 56/1977
Variante parziale 1	nessuna modifica	nessuna modifica
Variante parziale 2	aumento di mq. 8.267	nessuna modifica
Variante parziale 3	riduzione di mq. 4.168	aumento di mq 15.818
Variante parziale 4	nessuna modifica	nessuna modifica
Variante parziale 5	aumento di mq. 2.846	nessuna modifica
Variante parziale 6	riduzione di mq 21.316	nessuna modifica
Presente Variante parziale 8	aumento di mq 520	nessuna modifica
TOTALE	RIDUZIONE di mq. 13.851	AUMENTO di mq. 15.818

Nel complesso delle Varianti parziali la quantità delle aree a servizi pubblici ex art. 21 viene ridotta di **mq. 13.851**, valore inferiore alla quantità limite ammessa (mq. 18.095).

La Revisione del PRGC ha previsto una dotazione di aree a servizi per la residenza pari a mq. 1.059.689, che con la riduzione di mq. 13.851 dovuta alle successive Varianti parziali determina una dotazione complessiva di mq. 1.045.838, a cui corrisponde uno standard urbanistico di 29,43 mq/abitante rapportato all'attuale capacità insediativa.

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. La capacità insediativa residenziale dello strumento urbanistico vigente (Revisione generale del PRG) è di 36.191 abitanti, che non può essere incrementata.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di capacità insediativa residenziale pari a **78 abitanti**.

Le Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti modifiche della capacità insediativa residenziale:

SETTORE RESIDENZIALE CAPACITA' INSEDIATIVA NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Capacità insediativa all'atto della Revisione del PRGC	abitanti 36.191
Variante parziale 1	riduzione di 187 abitanti
Variante parziale 2	riduzione di 104 abitanti
Variante parziale 3	riduzione di 111 abitanti
Variante parziale 4	nessuna modifica
Variante parziale 5	riduzione di 47 abitanti
Variante parziale 6	riduzione di 133 abitanti

Presente Variante parziale 8	riduzione di 78 abitanti
CAPACITÀ INSEDIATIVA ATTUALE	abitanti 35.531

Nel complesso le Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG comportano un riduzione di capacità insediativa residenziale pari a 660 abitanti. La superficie utile lorda corrispondente a tale riduzione si rende disponibile per future Varianti parziali.

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 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

SETTORE PRODUTTIVO

La Revisione del PRG ha individuato aree a destinazione produttiva aventi superficie territoriale complessiva di mq. 2.804.913. Ne consegue che la disponibilità del 3% della superficie territoriale è pari a: $\text{mq. } 2.804.913 \times 3\% = \text{mq. } 84.147$.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un aumento di superficie territoriale produttiva pari a **mq. 29.018**.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività produttive:

SETTORE PRODUTTIVO RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1	aumento di mq. 5.713
Variante parziale 2	nessuna modifica
Variante parziale 3	nessuna modifica
Variante parziale 4	nessuna modifica
Variante parziale 5	aumento di mq. 5.298
Variante parziale 6	riduzione di mq 24.173
Presente Variante parziale 8	aumento di mq 29.018
TOTALE	AUMENTO DI MQ 15.856

Nel complesso le Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG comportano un incremento di superficie territoriale per attività produttive pari a **mq. 15.856**, quindi inferiore al valore massimo ammesso (mq. 84.147).

SETTORE TERZIARIO-COMMERCIALE

La Revisione del PRG ha previsto superficie utile lorda complessiva di mq. 342.196 a destinazione terziario-commerciale. Ne consegue che la disponibilità del 3% della SUL è pari a: $\text{mq. } 342.196 \times 3\% = \text{mq. } 10.266$.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie utile lorda per attività terziario-commerciali pari a **mq. 3.691**.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie utile lorda per attività terziario-commerciale:

SETTORE TERZIARIO-COMMERCIALE RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE UTILE LORDA NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1	aumento di mq 4.691
Variante parziale 2	riduzione di mq. 1.888
Variante parziale 3	riduzione di mq. 2.136
Variante parziale 4	nessuna modifica
Variante parziale 5	riduzione di mq. 2.222
Variante parziale 6	aumento di mq 4.302
Presente Variante parziale 8	riduzione di mq 3.691
TOTALE	RIDUZIONE DI MQ 944

Nel complesso le Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG comportano una riduzione di superficie utile lorda per attività terziario-commerciali pari a **mq. 944**, che si rende disponibile per future Varianti parziali.

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: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

h) Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Il **comma 6°** dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. prescrive che le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di

opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante devono comprendere una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Le previsioni insediative inserite nella Variante parziale soddisfano le condizioni elencate al sopracitato comma 6°:

- 1) Le modifiche insistono su aree interne o contigue a centri o nuclei abitati.
- 2) In allegato alla descrizione delle modifiche costituenti nuove previsioni insediative vengono riportati gli estratti della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti negli ambiti oggetto di variante, da cui si evince che le stesse interessano aree dotate di urbanizzazioni primarie collegate funzionalmente con quelle comunali.
- 3) L'esame della cartografia di Piano dimostra come le previsioni insediative della Variante risultino compatibili o complementari con le destinazioni d'uso dei contesti edificati in cui si collocano.

4) RISPETTO DEL COMMA 8°, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I. (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)

Le norme di recepimento della direttiva 2001/42/CE in materia ambientale, contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, successivamente modificato con il D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, sottopongono a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti assoggettati a Valutazione d'Impatto Ambientale. E ancora la valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997.

Le stesse norme prevedono altresì che per i piani e programmi di cui sopra che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo una procedura di verifica di assoggettabilità.

La Regione Piemonte aveva emanato in precedenza la D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931, la quale aveva individuato i primi indirizzi per l'applicazione delle procedure in materia di VAS e quelli specifici per la pianificazione urbanistica comunale.

Le leggi regionali n. 3 del 25 marzo 2013 e n. 17 del 12 agosto 2013, modificative della L.R. 56/77, all'articolo 17, commi 8° e 9°, hanno introdotto nuovi indirizzi relativi alle procedure di VAS inerenti le Varianti allo strumento urbanistico. Il comma 8° dispone che le Varianti strutturali e parziali sono sottoposte a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, fatti salvi i casi di esclusione elencati al successivo comma 9°.

Quest'ultimo prevede che siano escluse dal processo di valutazione le varianti, strutturali e

parziali, finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Dalla lettura delle disposizioni sopra citate ne consegue per la presente Variante parziale l'obbligo della preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, non ricadendo nei casi di esclusione sopra elencati.

Quindi il Comune ha predisposto un "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" che è stato adottato "in maniera contestuale" al progetto preliminare della Variante parziale, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*", pubblicato nei modi e nelle forme di legge e inviato alla Provincia ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, per l'emissione del parere circa l'eventuale assoggettabilità al processo di Vas.

A seguito delle osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, da altri enti, associazioni e privati, l'Organo Tecnico Comunale per la VAS si è espresso per la non assoggettabilità della Variante alla fase di "valutazione" della VAS qualora relativamente alla modifica n. 7 (Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici) venga stralciato l'intervento sul parco attualmente cartografato come "verde privato", e subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni o specificazioni. Il progetto definitivo della Variante recepisce quanto disposto dall'Organo Tecnico Comunale (e quindi esclude la Variante dalla fase di "valutazione"), con le modalità descritte nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS" (a cui si rimanda), il quale contiene le osservazioni pervenute e le conseguenti controdeduzioni espresse dal Comune. Tra gli elaborati del progetto definitivo si riporta anche l'elaborato "Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS", in quanto, pur essendo disposta l'esclusione della Variante dall'assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica, tale elaborato contiene le analisi e le proposte di intervento inerenti le tematiche ambientali propedeutiche e complementari alla stesura del progetto di Variante.

5) COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

I contenuti della Variante parziale risultano essere coerenti e non in contrasto con la principale pianificazione sovracomunale: Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Provinciale, Piano Paesaggistico Regionale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

La Regione Piemonte è dotata del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011.

Il Piano territoriale regionale ha per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale, contenente le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori regionali;
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale, anche con riferimento ai principali poli di sviluppo;
- la definizione degli indirizzi per la pianificazione/programmazione degli enti di livello inferiore (province, comuni, comunità montane) al fine di garantirne la rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Per il perseguimento degli obiettivi fissati, il PTR individua cinque strategie, per ciascuna delle quali detta disposizioni per gli strumenti di pianificazione territoriale che ai vari livelli concorrono alla loro attuazione ed al perseguimento degli obiettivi, mediante indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

L'articolazione territoriale del P.T.R. definisce gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), finalizzati a garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali, nel rispetto dei loro caratteri culturali ed ambientali. Essi comprendono un insieme di Comuni gravitanti su di un centro urbano principale e costituiscono ambiti ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Il P.T.R. include il territorio di Bra nell'ambito di integrazione territoriale "AIT 27 – BRA", per il quale le norme di attuazione indicano gli indirizzi qui riproposti.

AIT 27 - Bra

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico e archeologico (in particolare i centri storici di Cherasco e di Bra). Messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali del Tanaro e Stura e delle aziende a rischio ambientale. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari, specie quelle soggette alla pressione insediativa periurbana dell'area torinese. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione metropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Bra come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Alba.
Risorse e produzioni primarie	Produzioni vitivinicole e frutticole nelle colline integrate nel sistema Langhe-Monferrato. Zootecnia integrata con il sistema Cuneese.
Trasporti e logistica	Opere interferenti con le linee Ferroviarie
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio naturalistico storico-architettonico e paesaggistico (centri storici, fasce fluviali e Roero), integrata con enogastronomia (università del gusto di Pollenzo, scienze gastronomiche) fiere, manifestazioni, beni culturali e organizzata in circuiti collegati con quelli del vicino AIT di Alba e con l'area della candidatura Unesco.

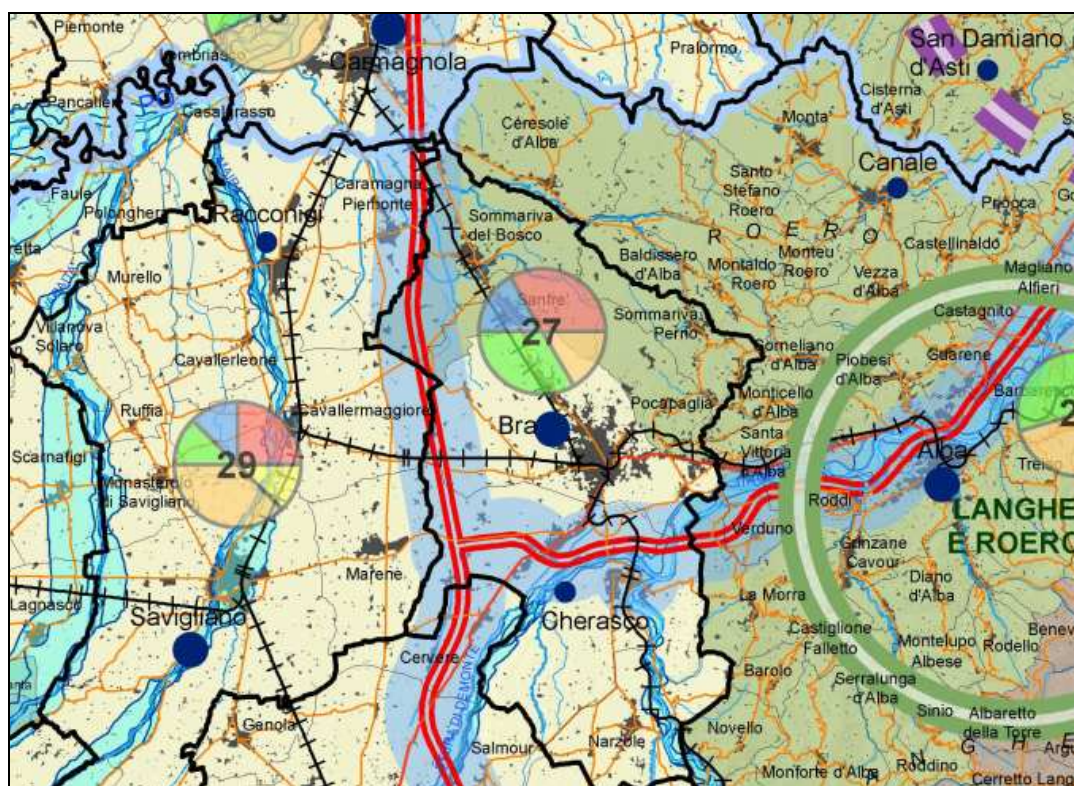
Per componenti strutturali l'AIT 27 corrisponde al territorio che gravita su Bra, situato dove il Tanaro abbandona l'alta pianura del Po per insolcarsi tra i rilievi delle Langhe e del Roero. Al pari del suo centro principale è quindi divisa tra una parte pianeggiante e una collinare. Tra le risorse patrimoniali di rilievo si evidenziano i centri storici di Bra, Pollenzo e Cherasco, tra quelle paesaggistico-ambientali la zona del Roero, con l'area protetta dei Boschi e delle Rocche.

Il territorio di Bra ed il suo ambito di integrazione territoriale fanno da cerniera tra le provincie di Torino, Asti e Cuneo; in particolare per la buona accessibilità e le relazioni di filiera (attività innovative e servizi alle imprese) presenta legami con l'area metropolitana torinese. Per l'ambito di integrazione 27 le tematiche settoriali di rilevanza territoriale evidenziano il turismo, la valorizzazione del territorio, le risorse e produzioni primarie, i trasporti e logistica di livello sovralocale (cfr. Tavola di progetto allegata di seguito).

Le dinamiche evolutive dell'ambito paiono legate a due direttrici di sviluppo: la prima riguarda la crescente qualificazione dell'industria manifatturiera, la seconda si basa sulla crescente valorizzazione del patrimonio architettonico-urbanistico, enogastronomico e paesaggistico, nonché sulle manifestazioni culturali e fieristiche connesse.

Nello specifico le previsioni della Variante risultano coerenti con i seguenti articoli: 17 (Valorizzazione del policentrismo piemontese), 18 (La riqualificazione dell'ambiente urbano), 20 (Le aree urbane esterne ai centri storici). Mentre per quanto riguarda gli articoli: 24 (Le aree agricole), 26 (Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura), 31 (Contenimento del consumo di suolo), si evidenzia che le modifiche previste nella Variante non comportano un incremento del consumo di suolo rispetto alle previsioni del PRGC vigente, come risulta nell'apposito capitolo della presente relazione.

Stralcio della Tavola di progetto del P.T.R. riguardante il territorio di Bra



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana



TORINO Poli capoluogo di provincia

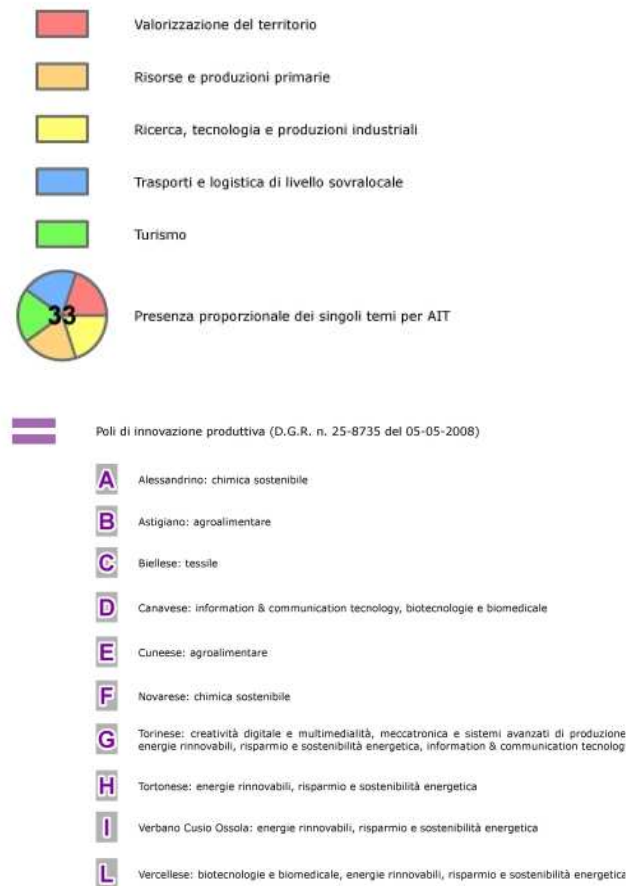
Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

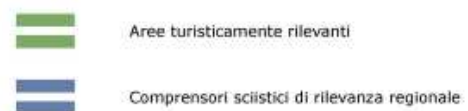
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



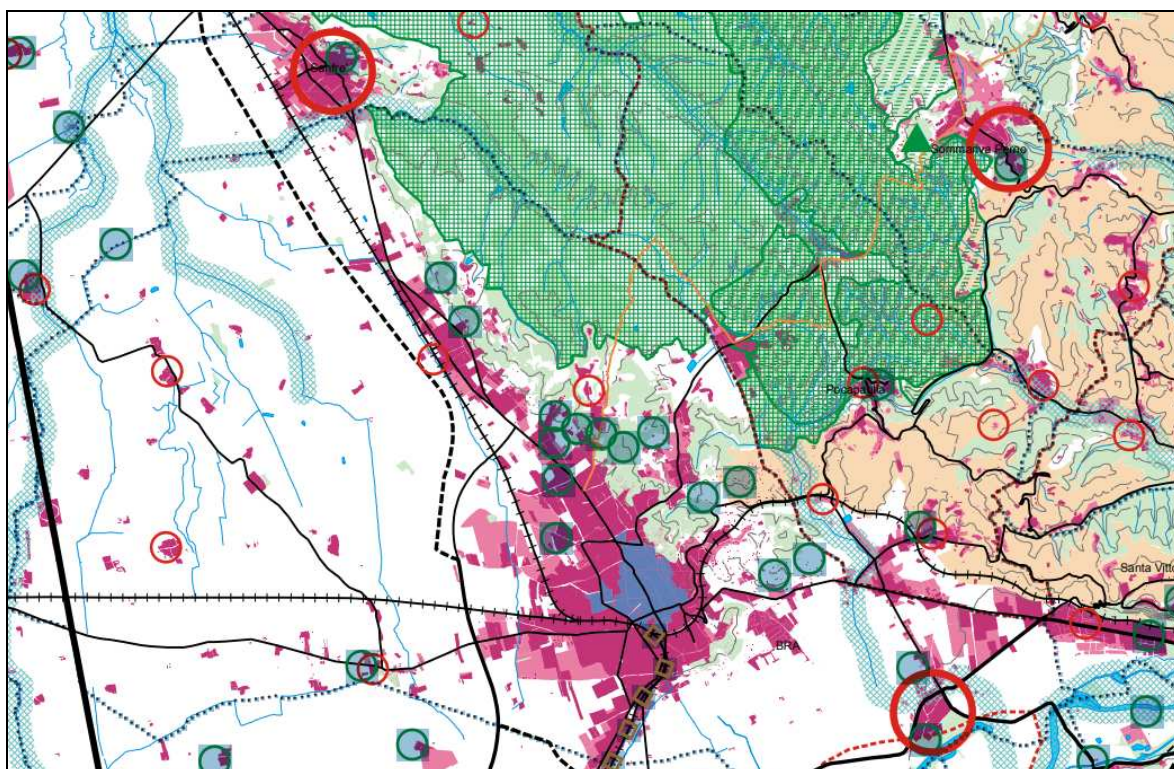
BASE CARTOGRAFICA



PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Il nuovo Piano Territoriale Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 52 del 5/9/2005 è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n°241-8817 del 24/02/2009, con le modifiche ed integrazioni riportate nella “Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo” allegata alla deliberazione di approvazione. Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) si pone la finalità di orientare i processi di trasformazione territoriale della Provincia ed organizzare le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale assicurando obiettivi di sviluppo sostenibile, in linea con gli adempimenti ad esso affidati dal Piano Territoriale Regionale.





La tavola CTP – Carta dei caratteri territoriali e paesistici del PTP (qui riportata) riguarda i contenuti del piano relativamente agli aspetti paesistico-ambientali e culturali. La tavola evidenzia in particolare l’Area Protetta dei Boschi e Rocche del Roero, i centri storici di notevole e medio valore regionale, i beni culturali isolati. Gli interventi in Variante non interessano aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Si rimanda alla successiva relazione di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale ed al Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS per la valutazione del rapporto tra gli interventi in Variante e la tutela dei valori paesistico-ambientali.








Stralcio della tavola CTP – Carta dei caratteri territoriali e paesistici

Legenda



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)
-  Biotopi e siti di importanza comunitaria (fonte Regione Piemonte)
-  Biotopi e siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  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)
-  23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

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
- 35. alta Valle Stria 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 Rocche dei Roen 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 Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:












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

4 - INSEDIAMENTO STORICO






Fonte: Provincia di Cuneo - Archivio dell'insediamento storico

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

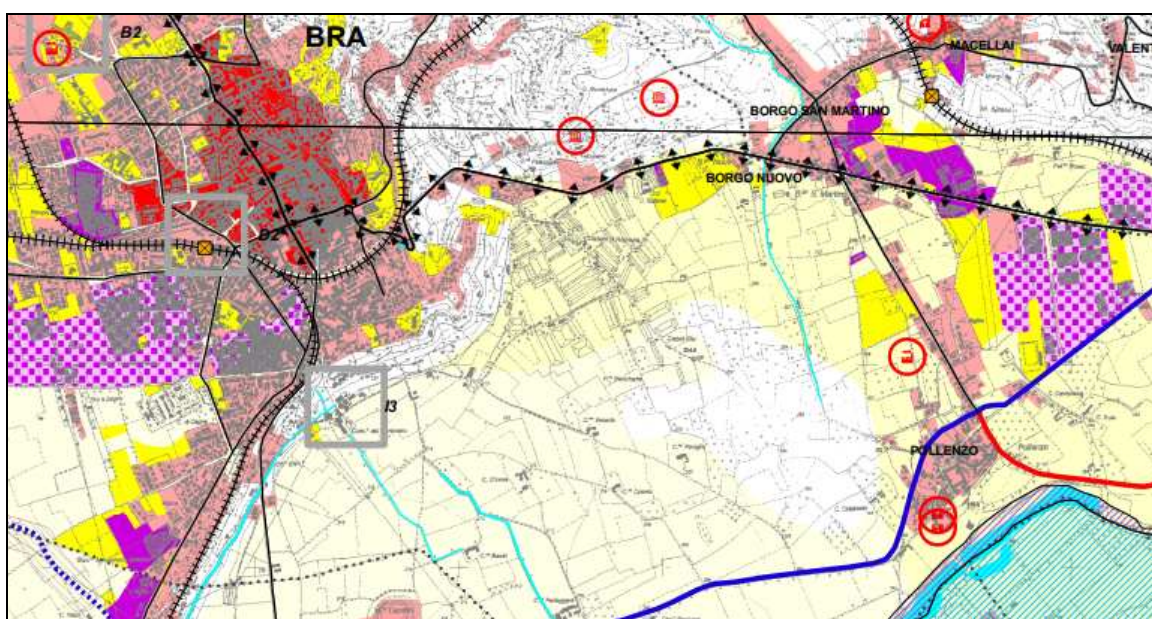
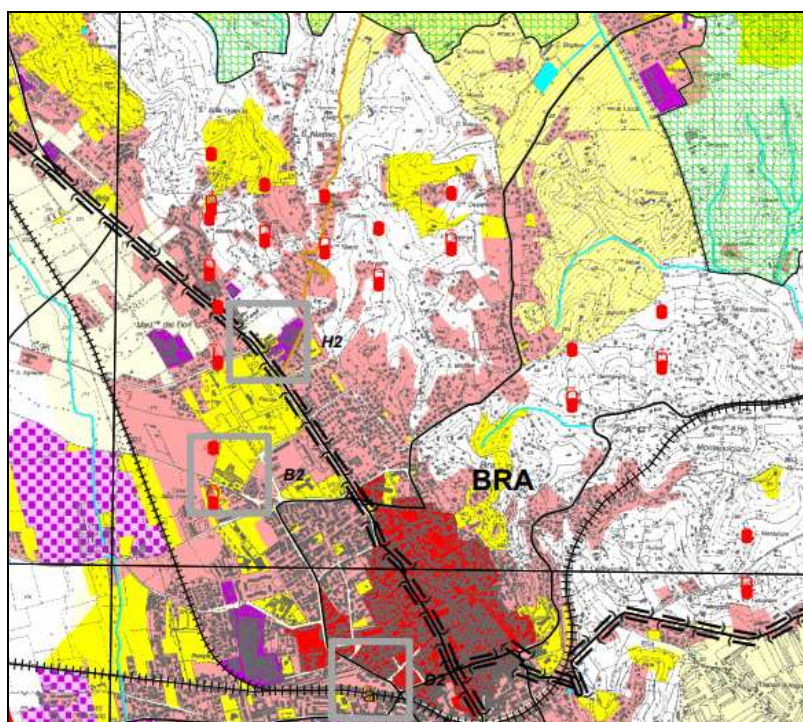
5 - ACCESSIBILITA'

-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di interesse provinciale esistenti
-  Altre strade di interesse provinciale di 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 insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

La tavola IGT – Carta degli indirizzi di governo del territorio del PTP (qui riportata) riguarda i contenuti del piano riferiti agli aspetti di pianificazione urbanistica ed infrastrutturale. Gli interventi in Variante ricadono principalmente nelle “aree a dominante costruita”, per le quali, secondo le NTA del PTP, i Comuni individuano attraverso i propri strumenti urbanistici le porzioni di territorio e le componenti territoriali oggetto di azioni e progetti di riqualificazione urbana, avendo particolare attenzione ai temi della qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici. Gli interventi in progetto sono coerenti con tali indirizzi.



Stralci della tavola IGT – Carta degli indirizzi di governo del territorio

Legenda

Rete urbana

- CUNEO** Centri ordinatori dell'armatura urbana
- CEVA** Centri integrativi di primo livello
- BAGNASCO** Centri integrativi di secondo livello
- PERLO** Centri di base e centri frazionali



Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

-  Aree urbane a matrice storica
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree produttive
-  Servizi
-  Servizi per la fruizione
-  Aree dismesse e defunzionalizzate

Aree protette

(Fonte: SITA)

-  Parchi e riserve naturali
-  Porte di accesso

Beni culturali

(Fonte: AIS)


-  Beni religiosi
-  Beni militari
-  Beni civili
-  Beni rurali
-  Archeologia industriale
-  Altri (Fonte: SSSAAC)

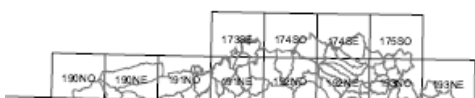
Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

- A) Centri fieristici, espositivi
- B) Centri commerciali e ipermercati
- C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
- D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
- E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
- F) Parchi tematici o ricreativi
- G) Strutture per manifestazioni, culturali/ religiose, sportive, spettacolari
- H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
- I) Grandi infrastrutture ecologiche







Aree produttive di rilievo sovracomunale

-  Aree produttive di rilievo sovracomunale








Infrastrutture per la mobilità




Rete ferroviaria

-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
-  Ferrovie dismesse
-  Stazioni esistenti
-  Stazioni dismesse




Sistema autostradale

-  Assi esistenti
-  Assi di progetto
-  Assi di progetto in galleria
-  Svincoli esistenti
-  Svincoli di progetto


Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi di progetto in galleria
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
- di connessione interurbana
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
- della fruizione rurale e montana
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento






Altre reti viabilistiche

-  Altra viabilità provinciale esistente
-  Altra viabilità provinciale di progetto
-  Altra viabilità provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

-  Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

-  Strade-parco
-  Dorsali verdi
-  Altri sentieri
-  Impianti di risalita
-  Rifugi e ostelli




Salvaguardie

-  Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti


Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

-  Fascia "A" (tempo di ritorno 30 anni)
-  Fascia "B" (tempo di ritorno 200 anni)
-  Fascia "C" (tempo di ritorno 500 anni)



Aree di ricarica delle falde

(Fonte: PTR)

-  Aree di ricarica della falda

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

-  Classe I - suoli privi di limitazioni
-  Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

(si allega di seguito la Tavola di Progetto)

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo.

La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione.

Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento.

Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R recita che qualsiasi variante al PRG deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) dello stesso regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, indirizzi e direttive del PPR, limitatamente alle aree da essa interessate. Inoltre la Relazione illustrativa della variante contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante ed il PPR e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del PPR, secondo quanto previsto dall'Allegato B allo stesso regolamento. Per le varianti semplificate di cui all'articolo 17bis della L.R. 56/1977 il rispetto del PPR è verificato nell'ambito della Conferenza di servizi.

Considerato che, come si è detto, ogni variante, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R., in attesa dell'emanazione del regolamento si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di verifica di coerenza della variante con i contenuti del 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.

Gli "indirizzi" definiscono le previsioni di orientamento ed i criteri per il governo del territorio e del paesaggio rivolti alla pianificazione alle diverse scale; le "direttive" sono le previsioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione dei piani settoriali, territoriali e urbanistici alle diverse scale; le "prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso" costituiscono le disposizioni vincolanti che presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati e che prevalgono su quelle eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione.

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

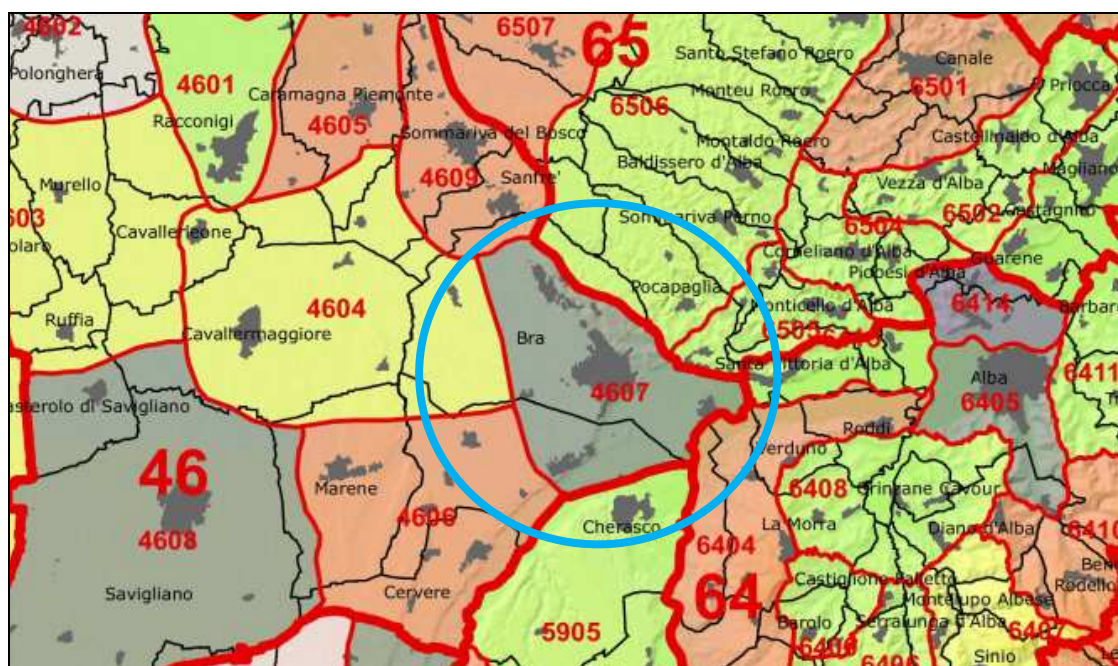
ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

All'interno 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.

Il territorio di Bra ricade per la maggior parte nell'ambito di paesaggio n. 46 (Piana tra Po e Stura di Demonte) ed in minima parte nell'ambito 65 (Roero). E' interessato dalle seguenti Unità di Paesaggio e relative Tipologie normative: 4604 Piana tra Cavallermaggiore e Bra – VI Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità; 4607 Terrazzo di Bra – V Urbano rilevante alterato; 6506 Rocche dei Roeri – IV Naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti.

PPR – Estratto TAVOLA P3 - AMBITI E UNITA' DI PAESAGGIO



Nelle tabelle successive vengono illustrati gli obiettivi di qualità paesaggistica e le linee di azione degli ambiti di paesaggio in esame.

AMBITO 46 – PIANA TRA PO E STURA DI DEMONTE

Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Potenziamento delle relazioni tra Racconigi e Pollenzo.
1.2.1. 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. 1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari.
1.3.2. 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.	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati.
1.4.3. 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. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene.
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, 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.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative culturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione agraria (suolo e acqua).

AMBITO 65 – ROERO

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Salvaguardia della varietà paesistica, evitando l'abbandono, la trasformazione monocolturale a vigneto di interi versanti e la perdita del frazionamento dei lotti e della varietà colturale; ripristino di aree prato-pascolive per il mantenimento della biodiversità.
1.2.4. 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.	Lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità (soprattutto nella zona dell'altopiano), ripristino delle formazioni arboree e/o arbustive con sviluppo prevalentemente lineare, in quanto elementi di elevato valore paesaggistico fondamentali nella rete ecologica di ambito rurale.
1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali 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.	Tutela delle visuali e contenimento degli impatti lungo le fasce di crinale.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali tra i nuclei di crinale e nella piana alluvionale del Tanaro, con consolidamento e compattazione dei filamenti di cresta già urbanizzati.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, 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.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
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).	Inerbimento dei vigneti, dei nocioleti, dei frutteti e dei pioppeti; conservazione dei grandi alberi campestri, dei maggiori castagneti da frutto e del pino silvestre, anche con reimpianti di provenienza indigena.
4.5.1. 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.	Potenziamento dell'utilizzo integrato degli "alberghi diffusi" e delle attrezzature per la ristorazione e l'agriturismo.

Tra gli obiettivi, indirizzi e orientamenti strategici riguardanti gli ambiti si segnalano: potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi, riqualificazione con programma diffuso degli spazi pubblici urbani consolidati, privilegiare interventi di recupero delle aree esistenti e/o dismesse e promuovere interventi di riqualificazione architettonica dei fabbricati volti ad una migliore integrazione con il territorio circostante, censire le strutture edilizie storico-documentarie presenti sul territorio e promuovere il loro utilizzo o la demolizione di quelle che non presentano elementi di qualità architettonica per la realizzazione di interventi di valorizzazione delle aree coerenti con le peculiarità paesaggistiche del territorio.

La valutazione di coerenza si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per le aree oggetto di variante, specificando per ogni area: 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 PPR, la ricognizione dei valori paesaggistici per le aree in Variante (tramite webGIS del Portale regionale) ha individuato i valori elencati nel successivo “Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico”.







Le sole “Modifiche normative” descritte in apposita scheda della presente relazione non sono riferite a particolari aree del territorio comunale; esse riguardano l’adeguamento a leggi sovracomunali o le modalità attuative del PRGC e non assumono rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali.

Si riportano di seguito gli estratti delle Tavole P2 “Beni paesaggistici” e P4 “Componenti paesaggistiche”, in cui sono evidenziate le aree di intervento con un cerchio e numero delle varie modifiche.










Mentre per quanto attiene la Tavola P5, gli interventi in Variante non riguardano i beni ex articoli 136 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004.

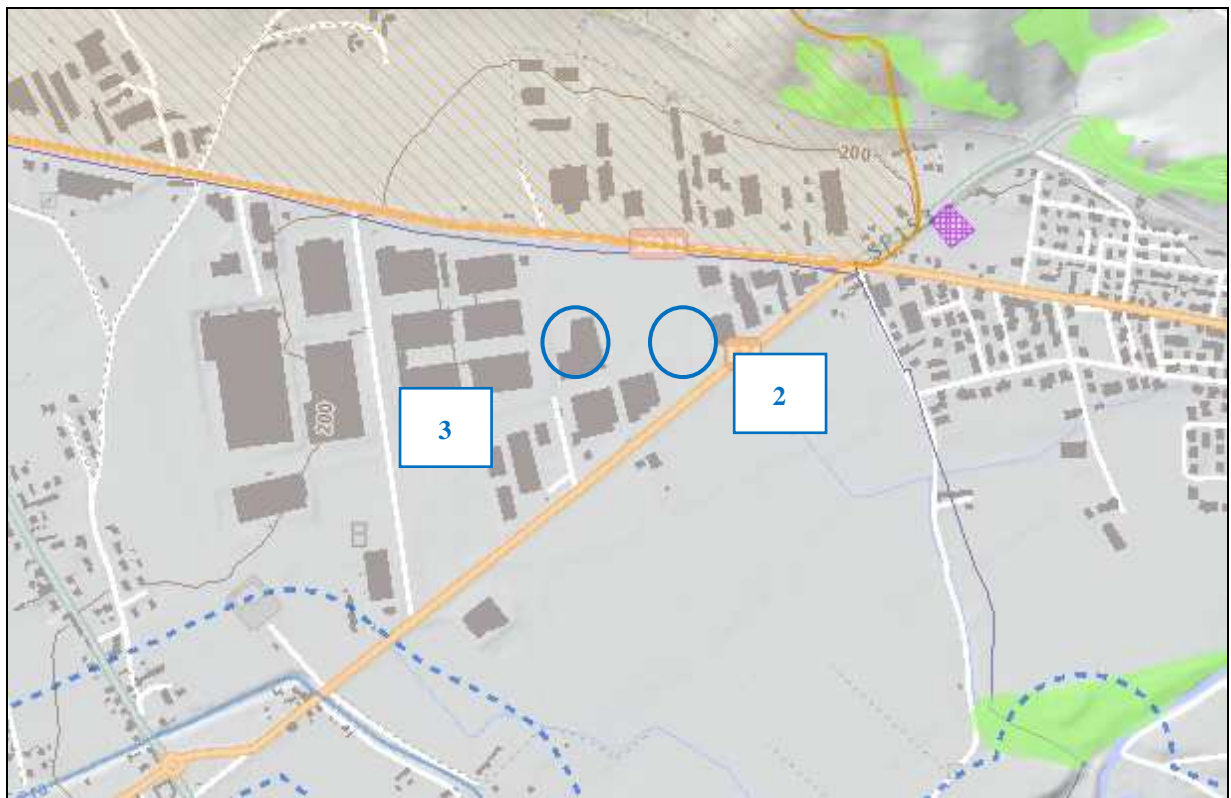
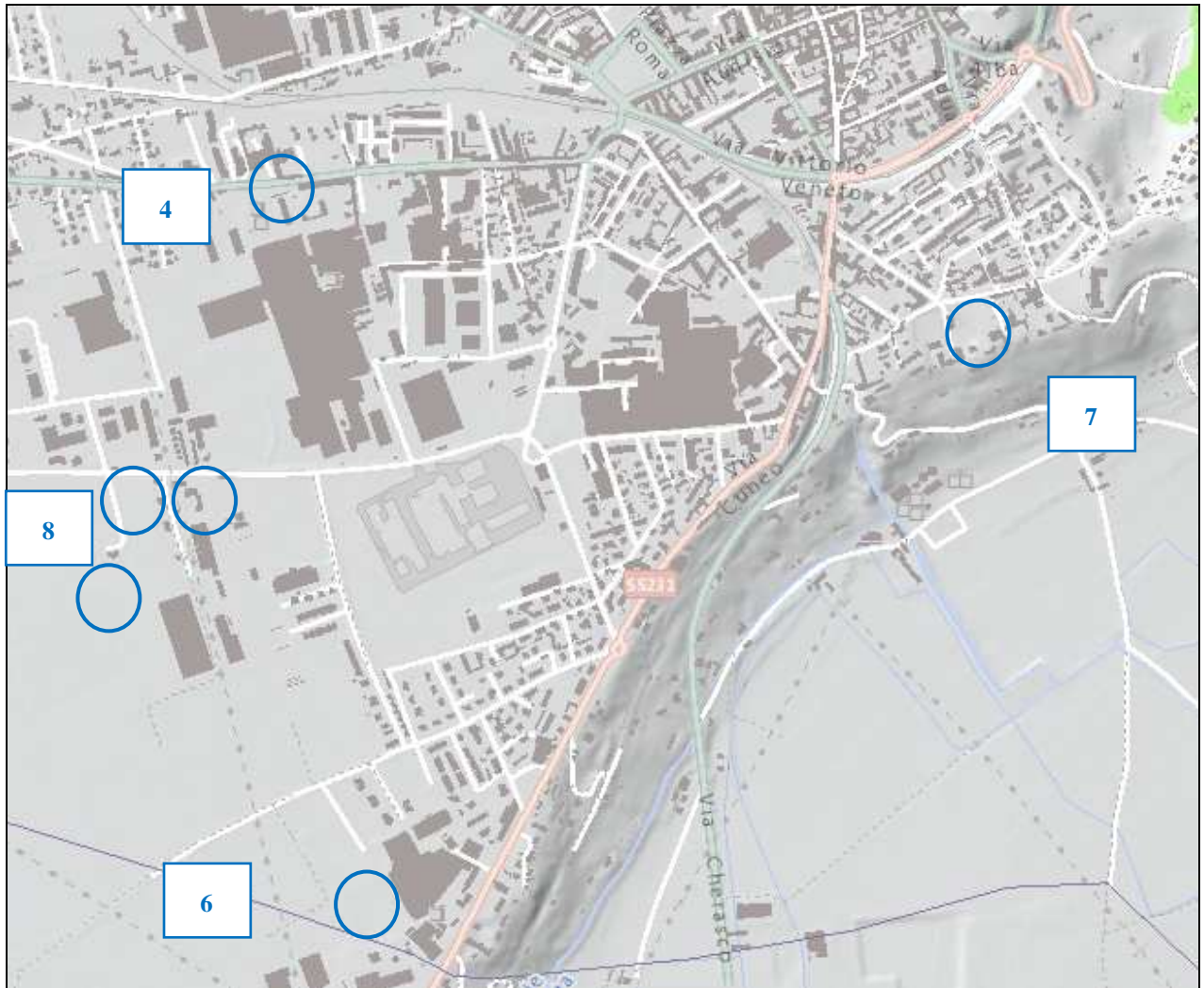
Legenda

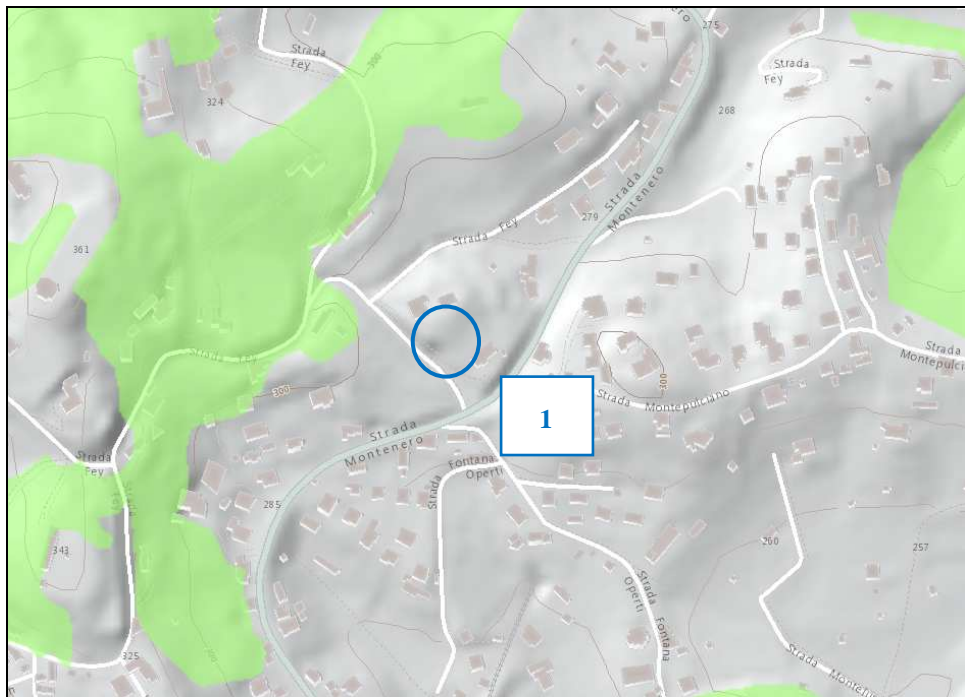
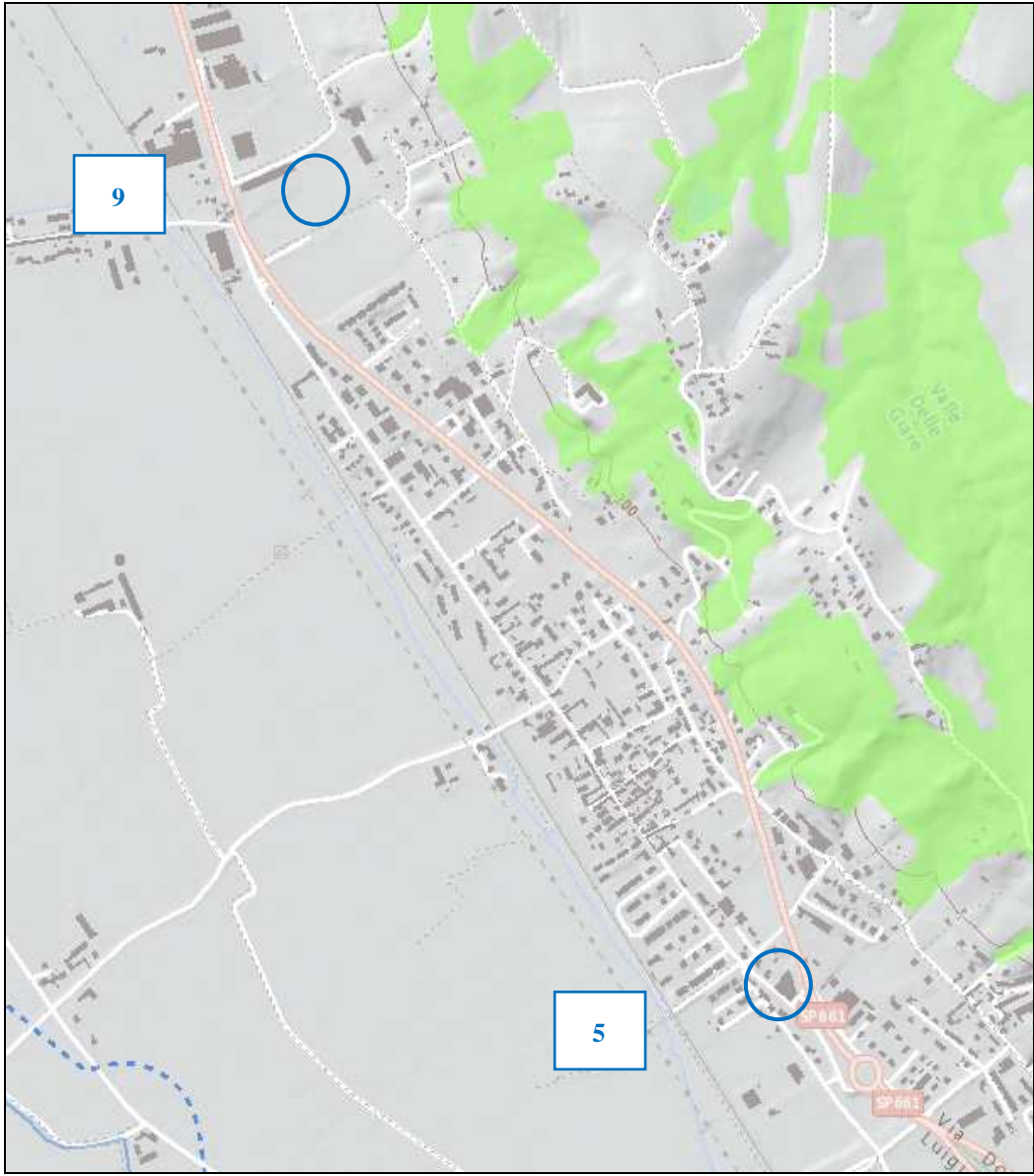
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

-  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 *

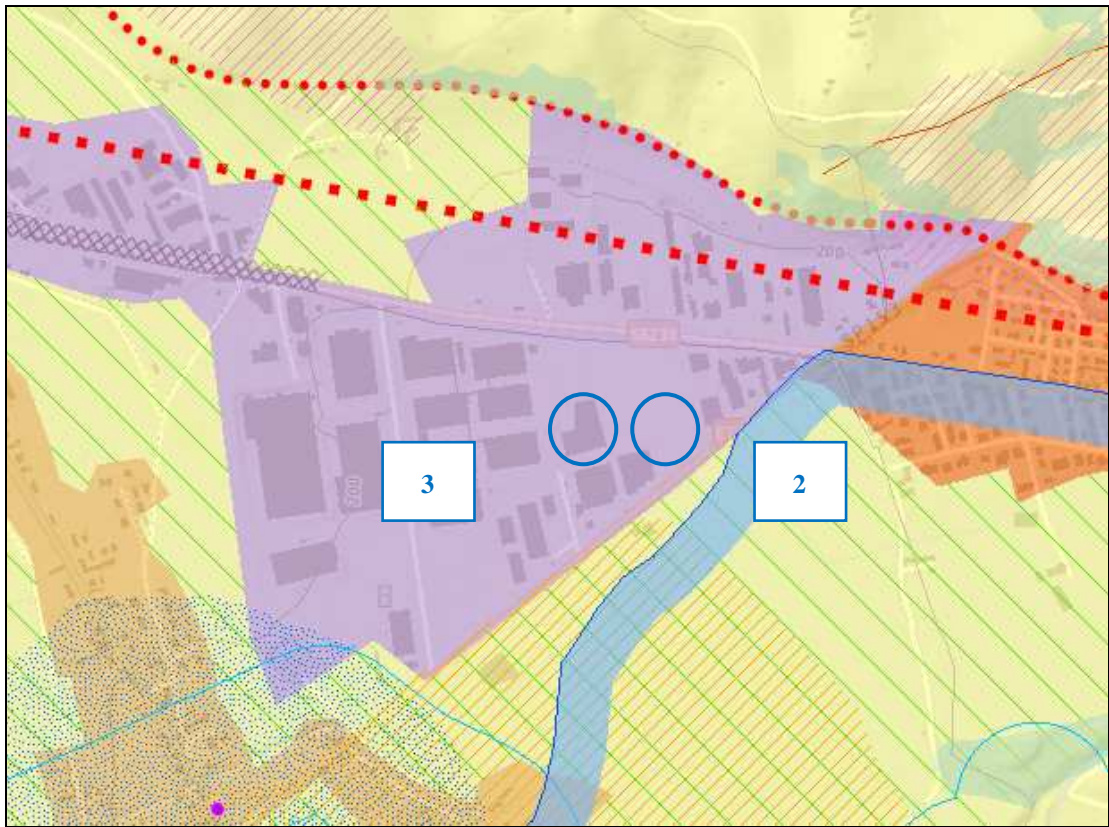
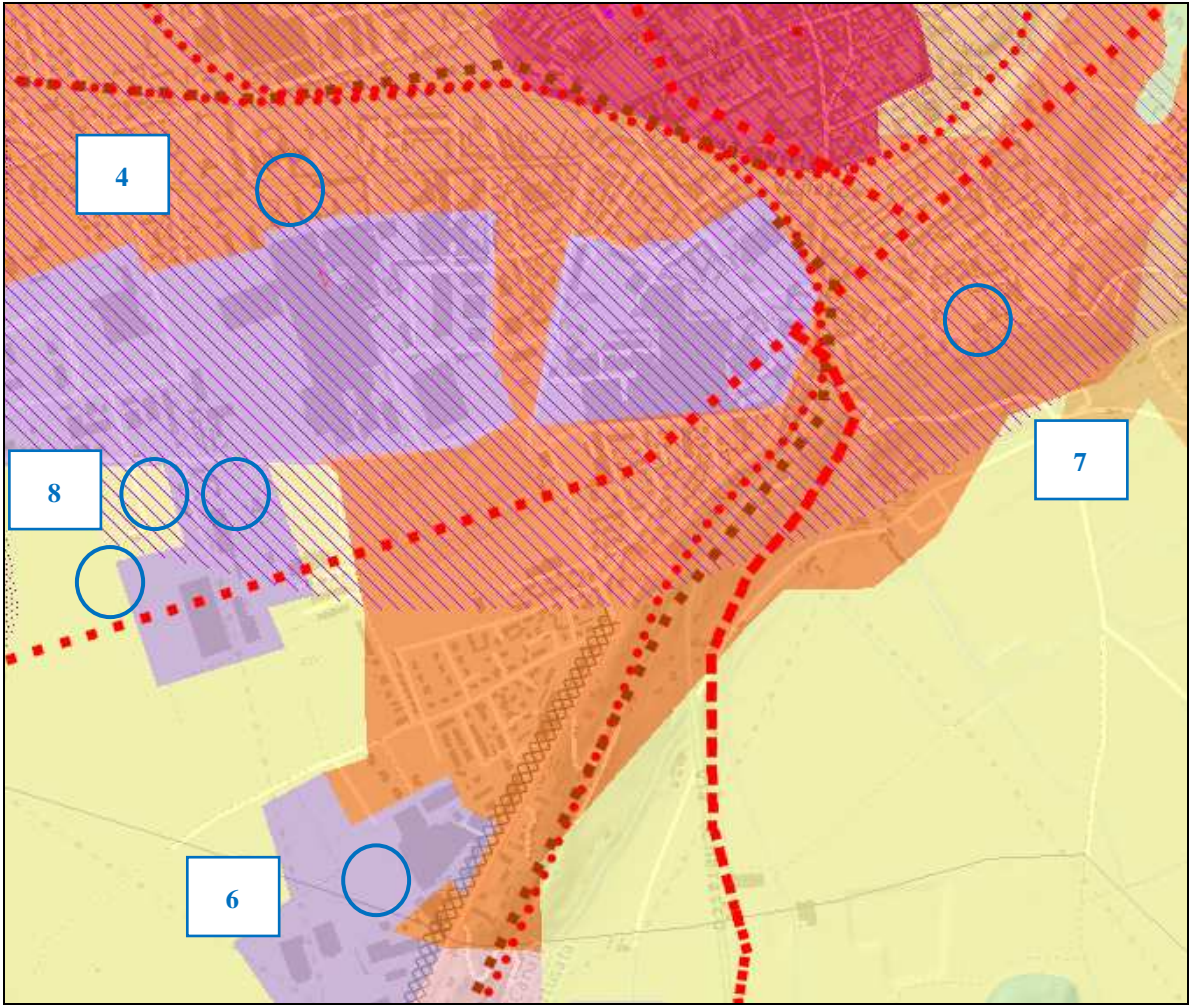
-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge 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 e) 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 coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, 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. 23 NdA)

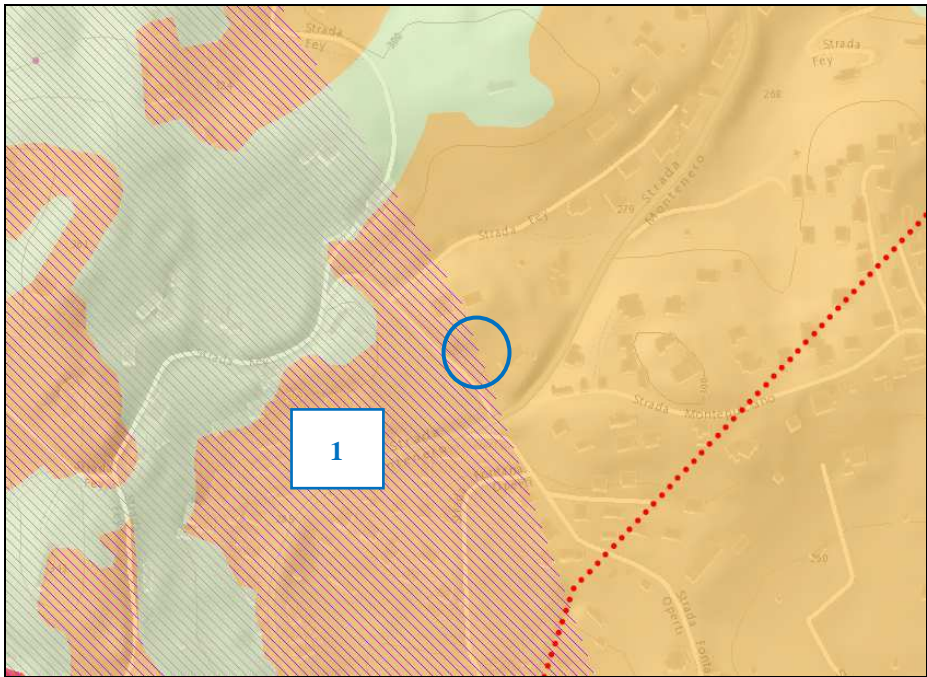
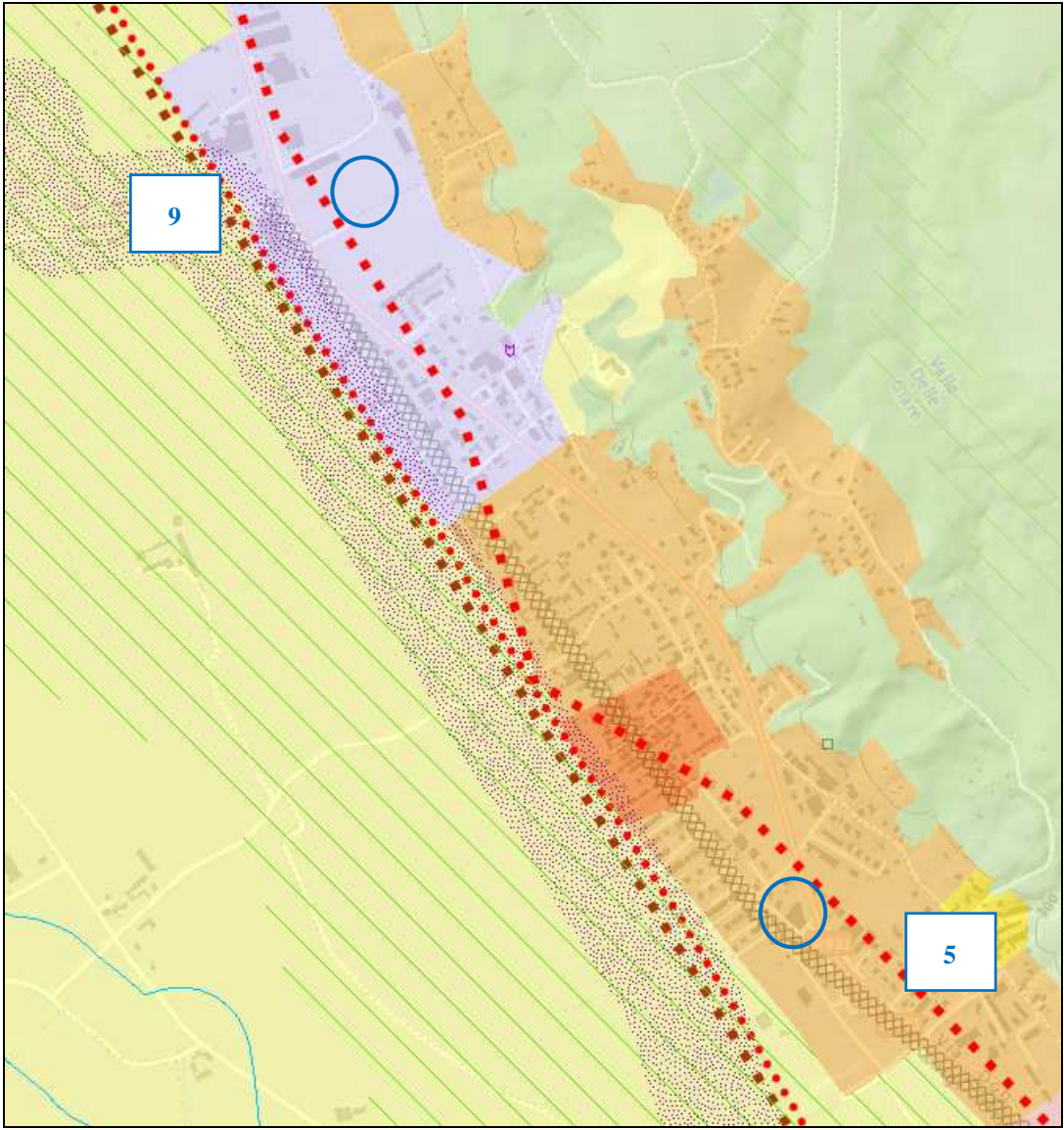




Legenda

Componenti e sistemi naturalistici	Componenti storico-culturali
<p> Aree di montagna (art. 13)</p> <p> Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)</p> <p> Sistemi di crinali collinari (art. 31)</p> <p> Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)</p> <p> Fascia Fluviale Allargata (art. 14)</p> <p> Fascia Fluviale Interna (art. 14)</p> <p> Laghi (art. 15)</p> <p> Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)</p> <p> Ori di terrazzo (art. 17)</p> <p> Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</p> <p> Praterie (art. 19)</p> <p> Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a praticoltura permanente (art. 19)</p> <p> Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)</p> <p> Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)</p>	<p>Componenti storico-culturali</p> <p>Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):</p> <ul style="list-style-type: none">  Rete viaria di età romana e medievale  Rete viaria di età moderna e contemporanea  Rete ferroviaria storica <p>Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):</p> <p> Torino</p> <ul style="list-style-type: none">  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 p)  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)  Sistemi di fortificazioni (art. 29)
<p>Componenti percettivo-identitarie</p> <ul style="list-style-type: none">  Belvedere (art. 30)  Percorsi panoramici (art. 30)  Assi prospettici (art. 30)  Fulcri del costruito (art. 30)  Fulcri naturali (art. 30)  Profili paesaggistici (art. 30)  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31) <p>Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):</p> <ul style="list-style-type: none">  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) <p>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):</p> <ul style="list-style-type: none">  Aree sommitali costituenti fondali e skyline  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi I  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta della lettera T)  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti 	<p>Componenti morfologico-insediative</p> <ul style="list-style-type: none">  Porte urbane (art. 34)  Varchi tra aree edificate (art. 34)  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15 <p>Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</p> <ul style="list-style-type: none">  Elementi di criticità puntuali (art. 41)  Elementi di criticità lineari (art. 41)





Nel successivo “Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico” sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Lo schema fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del PPR, 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.

A seguito delle valutazioni espresse nel seguente schema, si ritiene che la Variante sia coerente con le previsioni ed il dettato normativo del Piano Paesaggistico Regionale.

Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

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	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
Nel territorio comunale il Catalogo individua il bene oggetto della “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’area della Tenuta ex Reale e del centro storico di Pollenzo, sita nei comuni di Bra, Cherasco e La Morra”.	Il bene citato non è interessato dagli interventi inseriti nella Variante.
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p> <p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore. 	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>Le modifiche riguardano aree prospicienti la componente "Rete viaria di età moderna e contemporanea: Strada reale: Torino–Nizza, Cuneo–Cherasco, Saluzzo–Alba".</p> <p><u>5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI</u></p> <p>La modifica riguarda un'area già edificata, di cui si riconosce l'effettiva destinazione d'uso in atto e l'esatta individuazione della superficie fondiaria, mentre non si interviene sulla rete viaria.</p> <p><u>8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC</u></p> <p>Gli interventi previsti interessano un'area già occupata da un insediamento produttivo e siti contigui a corso Monviso, questi ultimi non interessati da alcuna edificazione; in ogni caso gli interventi non interferiscono con la viabilità esistente e non sono riconoscibili segni della viabilità storica che possano essere intaccati.</p> <p><u>9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM</u></p> <p>La modifica consiste nella unione di due aree produttive contigue, già previste nel PRGC vigente, in un unico ambito, con eliminazione di un tratto di strada comunale che attualmente le divide, il quale tratto viene trasformato in un percorso pedonale e ciclabile sul bordo della viabilità esistente, contribuendo a migliorare la fruibilità d'insieme.</p>
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 28. Poli della religiosità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. (...) b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. (...) e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme. 	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>Le modifiche elencate di seguito riguardano tutte la componente paesaggistica "Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi – Bra".</p> <p><u>1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato</u> Si tratta dello stralcio di una previsione edificatoria, il cui sito ritorna alla destinazione agricola, per cui è coerente con le normative dell'art. 31.</p> <p><u>4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI</u> Una piazzola laterale prospiciente la viabilità pubblica, di dimensioni contenute (mq. 214), destinata a regolare il flusso dei mezzi in entrata ed uscita da un insediamento produttivo, viene riconosciuta come superficie di pertinenza dello stesso stabilimento. Tale area, stante la contiguità alla viabilità comunale, non viene interessata da alcun volume edilizio, per cui non vengono alterate le relazioni visive tra insediamento e contesto.</p> <p><u>7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici</u> La modifica riguarda alcune costruzioni esistenti, attualmente destinate dal PRGC a residenza ed un tempo costituenti una struttura socio-sanitaria, con il relativo parco, che ritornano alla iniziale destinazione. E' prevista la salvaguardia del fabbricato originario che presenta valori architettonici e ambientali e la trasformazione dell'ala aggiunta in tempi più recenti avulsa dal contesto. Mentre il parco non viene occupato da alcuna edificazione e assoggettato all'uso pubblico conservando la destinazione a verde. Vengono mantenute le altezze dei volumi esistenti e la loro localizzazione, per cui non viene alterato il profilo paesaggistico e viene salvaguardata la visibilità dalla strada.</p> <p><u>8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC</u></p>

	La componente paesaggistica riguarda due aree destinate a servizi pubblici e non interessate da costruzioni (parcheggi e verde), per cui non viene alterato il profilo paesaggistico.
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Si rimanda alla valutazione delle singole componenti paesaggistiche	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u> Le seguenti modifiche sono comprese nella componente paesaggistica: morfologia insediativa 3 - tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p> <p>4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI Una piazzola laterale prospiciente la viabilità pubblica, di dimensioni contenute (mq. 214), destinata a regolare il flusso dei mezzi in entrata ed uscita da un insediamento produttivo, viene riconosciuta come superficie di pertinenza dello stesso stabilimento. Tale modifica è finalizzata alla riorganizzazione dell'accessibilità all'insediamento e l'area interessata, stante la contiguità alla viabilità comunale, non viene occupata da alcun volume edilizio, per cui è coerente con indirizzi e direttive dell'art. 35.</p> <p>7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici La modifica riguarda alcune costruzioni esistenti, attualmente destinate dal PRGC a residenza ed un tempo costituenti una struttura socio-sanitaria, con il relativo parco, che ritornano alla iniziale destinazione. E' prevista la salvaguardia del fabbricato originario che presenta valori architettonici e ambientali e la trasformazione dell'ala aggiunta in tempi più recenti avulsa dal contesto. Mentre il parco non viene occupato da alcuna edificazione e assoggettato all'uso pubblico conservando la destinazione a verde. Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana che garantisce il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto, con potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici a verde.</p>
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).	

Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>2) Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale Si tratta del riconoscimento di una situazione di fatto, riguardante l'individuazione in cartografia degli interventi attuati mediante un precedente strumento urbanistico esecutivo all'interno di un'area produttiva. Inoltre si modifica l'errata individuazione di una fascia di rispetto stradale. L'intervento non comporta modifiche allo stato dei luoghi.</p> <p>3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI La modifica riguarda la trasformazione di un'area per servizi pubblici, che ospita l'"ecocentro" (centro di raccolta differenziata dei rifiuti) ed il canile comunale, posta all'interno di un'area produttiva. Tali funzioni non si conciliano con le destinazioni produttive esistenti al contorno, per cui vengono trasferite e la superficie resa libera destinata ad area produttiva per il completamento delle attività esistenti nelle vicinanze. Si tratta di un intervento di riordino e completamento dell'area produttiva, connesso alla viabilità esistente, da attuarsi con la creazione di spazi pubblici a parcheggi e verde, per cui si attua un generale miglioramento ambientale del sito.</p> <p>6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI Alcune previsioni di aree residenziali/terziarie vengono trasformate in un'area destinata ad attività produttive, per consentire l'ampliamento di un insediamento produttivo esistente. Si tratta di un intervento di riordino e completamento di un sito a prevalente destinazione produttiva, che prevede l'organizzazione del sistema della viabilità, la creazione di spazi pubblici a parcheggi e verde, l'approntamento di una fascia filtro rispetto alle previsioni di aree residenziali poste sul lato nord e sud, per cui si attua una generale riqualificazione del sito produttivo.</p> <p>8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC Nello specifico la componente paesaggistica riguarda due aree che vengono destinate a servizi pubblici (parcheggi e verde), non interessate da costruzioni, che determinano un incremento della dotazione di spazi pubblici su corso Monviso.</p>
---	---

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

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e

capannoni).

Are in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Modifiche interessate:

Le seguenti modifiche n. 1 e 5 sono comprese nella componente paesaggistica: morfologia insediativa 6 - aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato

Si tratta dello stralcio di una previsione edificatoria, il cui sito ritorna alla destinazione agricola, per cui è coerente con le disposizioni dell'art. 38, in quanto persegue gli obiettivi di mantenimento dell'uso agrario delle terre e contenimento dei processi insediativi.

5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI

La modifica riguarda un'area già edificata, di cui si riconosce l'effettiva destinazione d'uso in atto dell'edificio esistente e l'esatta individuazione della superficie fondiaria, senza inserire nuove previsioni insediative.

La seguente modifica n. 9 è compresa nella componente paesaggistica: morfologia insediativa 7 - aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM

L'intervento riguarda unicamente trasformazioni interne a previsioni edificatorie a destinazione produttiva già inserite nel PRGC vigente, senza incremento di aree da destinare all'edificazione, con l'eliminazione di un tratto di strada comunale, il quale viene trasformato in un percorso pedonale e ciclabile sul bordo della viabilità esistente, per cui non determina sostanziali modifiche rispetto all'attuale situazione pianificatoria.

La modifica non interessa aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33.

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

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

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

Direttive

comma 5

Modifiche interessate:

8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area

<p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale 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>	<p><u>produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC</u></p> <p>La modifica è compresa nella componente paesaggistica: morfologia insediativa 10 - aree rurali di pianura o collina.</p> <p>Gli interventi previsti interessano un'area già occupata da un insediamento produttivo e siti contigui a corso Monviso, questi ultimi non interessati da alcuna edificazione. Si attua l'ampliamento (di limitate dimensioni) di un'area produttiva su cui è già insediata un'attività, che non richiede nuovi interventi sulla viabilità e sulle altre opere di urbanizzazione, per cui non determina un impatto significativo sul contesto circostante già destinato alle attività produttive.</p> <p>Si tratta di un intervento che per il tipo di attività produttiva a cui è destinato necessita di un'area marginale dell'insediamento di cui fa parte, per cui rispetta la direttiva dell'art. 40, comma 5, punto 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).</p>
<p>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- <i>elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</i></p> <p>- <i>elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).</i></p>	
<p>Direttive</p> <p>comma 5</p> <p>Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>Per le modifiche citate qui sotto gli elementi di criticità lineari rilevati riguardano i sistemi arteriali lungo strada (Lungo la SP 661).</p> <p><u>5) Trasformazione di area per attività terziarie e</u></p>

<p>piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	<p><u>commerciali BC in area produttiva BI</u></p> <p>La modifica riguarda un'area già edificata, di cui si riconosce l'effettiva destinazione d'uso in atto dell'edificio esistente e l'esatta individuazione della superficie fondiaria, senza inserire nuove previsioni insediative.</p> <p><u>9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM</u></p> <p>L'intervento riguarda unicamente trasformazioni interne a previsioni edificatorie a destinazione produttiva già inserite nel PRGC vigente, senza incremento di aree da destinare all'edificazione, con l'eliminazione di un tratto di strada comunale, il quale viene trasformato in un percorso pedonale e ciclabile sul bordo della viabilità esistente, per cui determina un potenziamento della mobilità ciclopedonale senza apportare sostanziali modifiche rispetto all'attuale situazione pianificatoria.</p>
<p>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificchino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i></p> <p>Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; 2) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; 3) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; 4) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	<p>La descrizione degli interventi previsti in Variante, riportati in dettaglio nella relazione illustrativa, induce a ritenere che gli stessi per ubicazione, tipologia di opere, modalità di realizzazione e misure di mitigazione e inserimento ambientale, siano compatibili con il contesto paesaggistico in cui sono inseriti e non interferiscano con gli elementi della rete ecologica e le azioni che possono essere messe in campo per la valorizzazione e fruizione della stessa.</p>

6) INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Per assicurare l'applicazione della presente Variante Parziale vengono modificati ed integrati:

- gli articoli: 7, 30, 32, 39, 40, 48, 68 delle norme di attuazione;
- le schede d'area: TR 2021, T5-ni 2020, DC 2098;
- vengono stralciate le schede d'area: DM 2001;
- vengono inserite le nuove schede d'area: DI 3076, DI 2001.

Le motivazioni che hanno determinato le modifiche agli articoli ed alle schede d'area sopra citate sono state riportate nelle precedenti descrizioni relative ai diversi interventi inseriti.

Si provvede alla redazione di un testo integrato completo delle norme di attuazione, nel quale le parti in **colore rosso** riguardano le modifiche specifiche della presente Variante: con **sottolineatura** quelle inserite e **barratura** quelle stralciate.

Per quanto riguarda le Schede d'area si redige un testo integrato completo.

7) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

Sul progetto preliminare della Variante e contestuale verifica preventiva della Valutazione Ambientale Strategica sono pervenuti al Comune i pareri della Provincia di Cuneo, dei soggetti competenti in materia ambientale, di altri enti, associazioni e privati, che sono stati oggetto delle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS e su cui il Comune si è espresso nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS", al quale si rimanda per valutare le conseguenti modifiche cartografiche e normative apportate agli elaborati del progetto definitivo della Variante.

8) ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La presente Variante Parziale al P.R.G.C. comprende i seguenti elaborati:

- P1.1 - Relazione illustrativa
- P1.1A - Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS
- P1.2 – Verifica di compatibilità acustica
- P1.3 - Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS
- P1.4 - Quadri sinottici
- Relazione geologica
- P3.1 - Norme tecniche di attuazione: Prescrizioni generali
- P3.2 - Norme tecniche di attuazione: Schede d'Area
- Tavole n. P2.3/2; P2.3/4; P2.3/5 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico - Territorio comunale, in scala 1:5.000
- Tavole n. P2.4/1, P2.4/2; P2.4/5; P2.4/7; P2.4/8; P2.4/10; P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000.