

CITTA' DI BRA



REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

VARIANTE PARZIALE 10

(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° 10 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;
- Modifica ex art. 17 comma 12 LR 56/1977 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 4 del 31/01/2023;
- 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. 43 del 31/07/2023;
- Variante semplificata n. 7 ex art. 17 bis comma 6 LR 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 80 del 21/12/2023;
- Modifica ex art. 17 comma 12 LR 56/1977 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 79 del 21/12/2023;
- Variante parziale n. 8 ex art.17 comma 5 L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 4 del 26/2/2024;
- Variante parziale n. 9 ex art.17 comma 5 L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 45 del 24/09/2024.

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. 10 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. 10 del PRGC al fine di modificare alcune previsioni dello strumento urbanistico vigente nei settori: produttivo, terziario-commerciale, dei servizi.

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 al 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).

ELENCO DELLE MODIFICHE

- 1) Ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse in area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere FP/b
- 2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c
- 3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC
- 4) Applicazione di parametro urbanistico unico su aree produttive consolidate BI vicine
- 5) Ampliamento di area ad attività artigianali consolidate BM e ridefinizione di area a servizi SE/e
- 6) Modifica normativa attinente ad area per attività produttive consolidate BI
- 7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC
- 8) Stralcio di viabilità in area produttiva di nuovo impianto DI
- 9) Modifica della viabilità in area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto DM.

MODIFICA n° 1) Ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse in area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere FP/b

Ubicazione: Piazza Arpino

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree per servizi pubblici di livello generale per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere "FP/b 1435"

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

La precedente Variante parziale 3 al PRGC ha individuato in Piazza Arpino un'area per servizi pubblici di livello generale per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere denominata "FP/b 1435" (in sostituzione della previsione di un'area residenziale di nuovo impianto), sottoposta a strumento urbanistico esecutivo.

L'individuazione discende dal Protocollo di Intesa approvato dal Consiglio Comunale di Bra con deliberazione n. 17 in data 15/2/2021 e firmato il 12/3/2021 tra il Comune e la proprietà delle aree, teso a garantire le condizioni per la realizzazione, nella zona di Piazza Arpino, sia di un polo scolastico per l'istruzione superiore che appunto di un'area per attrezzature sociali, sanitari ed ospedaliere, su cui realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale e relative opere di urbanizzazione (verde e parcheggi pubblici e privati, viabilità, marciapiedi, pista ciclabile, ecc.).

Tale RSA si configura come una struttura privata, consentita dalle vigenti norme di attuazione del PRG (articolo 49), le quali ammettono l'intervento di operatori privati nelle aree a servizi pubblici di livello generale per la realizzazione delle opere che lo strumento urbanistico prevede sulle stesse, mediante la definizione di rapporti convenzionali con l'Ente pubblico per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate (infatti nel Protocollo di Intesa si prevede di individuare, in accordo con il Comune, i servizi di valenza pubblica all'interno della RSA a favore della comunità locale (servizi di lavanderia, infermieristici, riabilitativi, centri diurni, sostegni ai familiari, supporti al lavoro privato di cura, proposte per l'invecchiamento attivo, ecc.). Lo stesso protocollo di Intesa prevede altresì all'interno della struttura la possibilità di realizzare alcuni piccoli appartamenti di cohousing sociale, con lo scopo di dare ospitalità a persone che vogliono restare autonome, godendo dei servizi comuni offerti dalla struttura, senza però definirne la quantità di incidenza percentuale.

A proposito di questo intervento l'articolo 49 delle norme di Piano recita: *"L'area FP/b 1435 per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere è finalizzata alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) da parte di operatori privati, in attuazione delle disposizioni del comma 4°. Come stabilito nel Protocollo di Intesa approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 15/2/2021 e firmato in data 12/3/2021 tra il Comune ed il Soggetto attuatore dell'intervento, la convenzione allegata allo S.U.E. definirà i servizi di valenza pubblica all'interno della RSA."*

Il soggetto attuatore dell'intervento, sulla scorta degli effetti della pandemia da covid-19 e dopo aver compiuto molteplici valutazioni anche con i funzionari regionali in relazione al futuro delle strutture sanitarie ed assistenziali, alla loro sostenibilità, ha chiesto al Comune di rivalutare la specifica destinazione ad RSA della struttura, consentendo la "realizzazione di una struttura con

destinazione d'uso prevalentemente per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere di tipo cohousing-senior living, per persone anziane autonome o parzialmente autosufficienti”.

Tali problematiche sono state affrontate in alcuni incontri tra l'Amministrazione Comunale, i responsabili dei servizi sociali ed assistenziali comunali ed intercomunali, dell'ASL CN2, della Direzione Servizi Sociali della Regione Piemonte, il soggetto proponente ed il progettista incaricato. In tali incontri sono state evidenziate le criticità in cui versano gran parte delle RSA in Piemonte e le nuove direttive regionali, che stanno modificando i preesistenti assetti organizzativi e in linea generale non prevedono nuove strutture in accreditamento da parte del Servizio Sanitario Regionale.

Ne consegue la necessità di valutare attentamente la tipologia di intervento ritenuto più idoneo per soddisfare il fabbisogno crescente di ospitalità per gli anziani nel territorio di Bra, consentendo l'insediamento non solo di strutture per non autosufficienti (RSA), ma anche prevedendo tipologie di assistenza rivolte a persone e piccoli nuclei familiari autosufficienti, che utilizzano servizi comuni condivisi all'interno della struttura di appartenenza.

La Giunta Comunale di Bra con deliberazione n. 216/2023 del 17 ottobre 2023, inerente alle “Specifiche valutazioni in relazione alla tipologia di struttura sanitaria assistenziale ammissibile”, ha deliberato di *“esprimere il parere favorevole alla richiesta di ampliamento della tipologia di struttura assistenziale per anziani prevista fra Piazza Arpino e Via De Gasperi ed individuata a Catasto al Foglio 37 particella 65, evidenziando che la struttura predefinita nel Protocollo di Intesa citato in premessa, come RSA e Cohousing possa essere estesa anche alle Residenza Assistenziale (RA), Residenze Assistenziali Alberghiere (RAA) o anche la tipologia cohousing senior living, così come intesa dalle più recenti trattazioni ad es. “Housing a misura di senior” di M. Zallio O. Zanuto – Maggioli Editori, fermo restando la perentoria necessità che tali servizi debbano essere inseriti nella struttura specifica per anziani, anche con abitazioni private autonome, ma rigorosamente servite da spazi dedicati alla socializzazione ed alla ricreazione, con servizi in condivisione (mense, pulizia, lavanderia ed attività fisico motorie etc.)”.*

Contenuti:

Per dare seguito alle determinazioni espresse nella sopracitata deliberazione della Giunta Comunale di Bra, si apportano modifiche alle norme vigenti attinenti all'area per servizi pubblici di livello generale per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere “FP/b 1435”, ampliando le destinazioni d'uso ammesse in essa, e cioè, oltre alla Residenza Sanitaria Assistenziale, anche forme di cohousing per persone anziane autosufficienti o parzialmente autosufficienti, che devono prevedere spazi dedicati alla socializzazione, ricreazione e servizi comuni, dedicati agli utenti della struttura.

E' demandata alla convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore privato la definizione delle forme di utilizzo della struttura prevista e l'individuazione dei servizi di valenza pubblica all'interno della stessa dedicati ai suoi utenti o anche a favore della comunità locale esterna.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree per servizi pubblici di livello generale per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere “FP/b 1435”

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. 49 si modificano le disposizioni vigenti

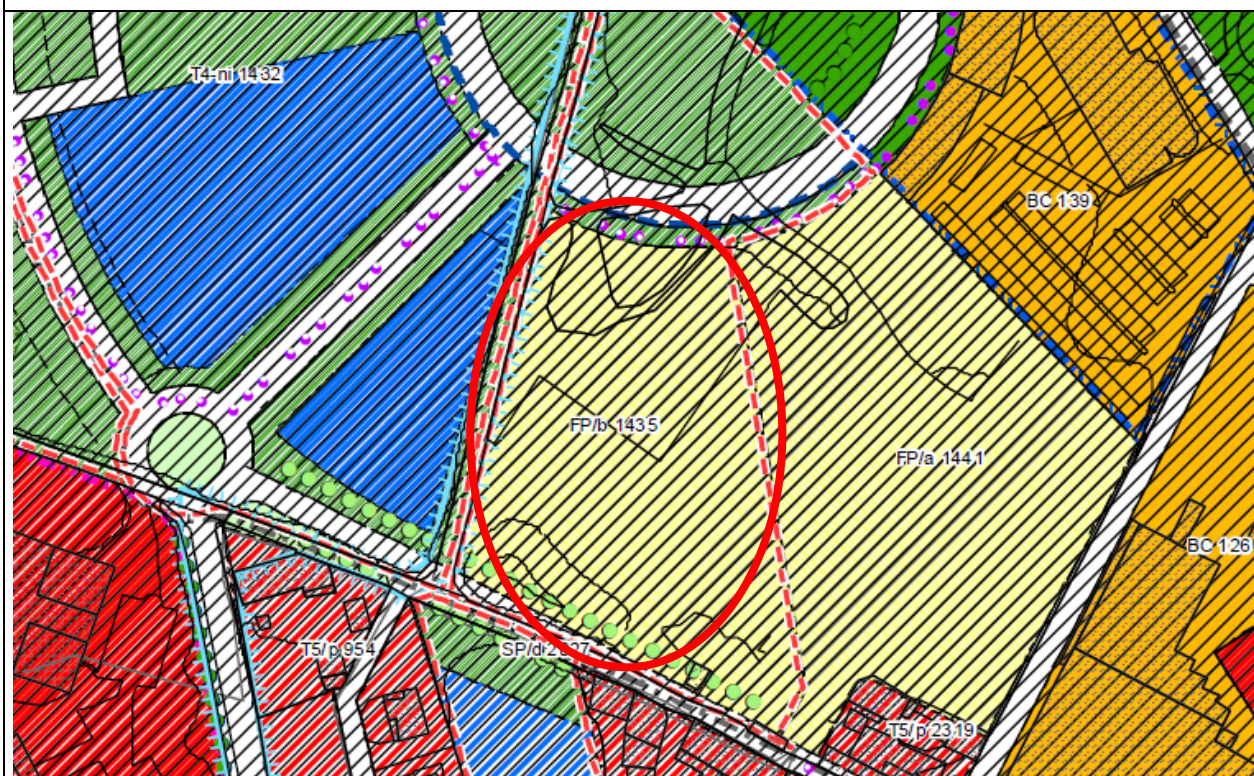
Modifiche alle Schede d'area: Nella scheda Fp/b 1435 si modificano le disposizioni vigenti

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi: Non si riducono o aumentano le aree a servizi pubblici di livello generale di cui all'art. 22 della LR 56/1977.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

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

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO

Non sono previste modifiche cartografiche

MODIFICA n° 2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c

Ubicazione: Viale della Costituzione

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree residenziali di nuovo impianto “T5-ni 2085”

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-3p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

La cartografia del PRGC vigente individua in Viale della Costituzione l’area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2085”, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo non ancora attuato, al cui interno è disegnata una strada centrale che proviene da Viale della Costituzione e continua sul lato sud con una viabilità trasversale ad essa, che a destra si collega a Viale Risorgimento, mentre a sinistra attraversa l’area del palazzetto dello sport; ai lati della strada centrale sono previste due superfici fondiarie con relative quote di aree a servizi pubblici.

I proprietari dell’intera area non sono intenzionati a dare attuazione ad essa con la destinazione residenziale e chiedono di trasformare le previsioni edificatorie vigenti nel seguente modo:

- destinare la parte a destra della strada centrale ad area commerciale per la costruzione di una media struttura di vendita mista alimentare e non alimentare, con superfici a parcheggi e verde;
- cessione al Comune della parte a sinistra della strada, confinante con il palazzetto dello sport.

L’Amministrazione Comunale ritiene di accogliere la richiesta considerato che la cessione dell’area confinante con il palazzetto dello sport consente un ampliamento consistente dell’area sportiva pubblica esistente; inoltre con la costruzione della struttura commerciale si attua un forte ridimensionamento delle volumetrie edificabili residenziali originariamente previste.

Contenuti:

Si stralcia la previsione di area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2085”, i cui principali dati dimensionali (desunti dalla scheda d’area) sono i seguenti:

- Superficie territoriale: mq. 16.659
- Superficie utile lorda in progetto: mq 7.485 (di cui 80% residenza e 20% terziario-commerciale secondo il mix funzionale di Piano, pari a mq 5.988 per residenza e mq 1.497 per terziario-commerciale)
- Superficie minima a servizi dovuti: mq. 5.247 (di cui mq 3.750 per residenza e mq 1.497 per terz-com., in ragione di 25 mq/40 mq di Sul per abitante e 100% di Sul per terz-com)
- Superficie complessiva a servizi in progetto: mq 7.666 (di cui mq 5.443 per residenza e mq 2.223 per terz-com., calcolati in misura percentuale con riferimento al riparto dei servizi dovuti)
- Abitanti insediabili: 150.

L’intera area viene trasformata nelle due distinte previsioni descritte di seguito.

1) Area destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto denominata “DC 3088“, sul lato est, comprendente anche la strada centrale e la viabilità trasversale di collegamento con Viale Risorgimento, da attuarsi secondo i criteri ed i limiti della vigente normativa sul commercio.

L’area è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato (considerato che i proprietari costituiscono un unico soggetto proponente), e la sua attuazione è

condizionata alla cessione gratuita al Comune dei terreni costituenti la nuova area a servizi pubblici per la residenza “SP/c 3089” e la viabilità in progetto, in aggiunta alla individuazione delle superfici per parcheggi e verde che competono alla destinazione commerciale.

I principali dati dimensionali della nuova area, inseriti nella relativa Scheda d’area, sono:

- Superficie territoriale: mq. 10.577
- Superficie Utile Lorda per terziario-commerciale in progetto: mq. 2.115
- Superficie fondiaria in progetto: mq. 4.016
- Superficie minima a servizi dovuti: mq. 2.115
- Superficie a servizi in progetto: mq. 4.170
- Viabilità in progetto: mq. 2391

Il PRG vigente nell’originaria area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2085”, ora stralciata, riconosceva già una superficie utile lorda terziario-commerciale di mq. 1.497, secondo il mix funzionale sopra enunciato. Mentre l’intervento in Variante assegna alla nuova area “DC 3088 una superficie utile lorda di mq. 2.115, quindi con un incremento di mq. 618.

2) Area per servizi di livello comunale in progetto – costruiti – a verde, gioco e sport “SP/c 3089”, sul lato sinistro, con superficie di mq. 6.224, contigua all’area sportiva esistente “SE/c 549”, da cedere gratuitamente al Comune. Il PRG vigente nell’originaria area “T5-ni 2035”, ora stralciata, riconosceva già una superficie a servizi per la residenza di mq. 5.443, quindi si verifica per differenza un incremento di mq. 781.

Contemporaneamente si stralcia il tratto di strada che entra nell’area sportiva esistente e va a collegarsi con la sottostante Via Cacciatori delle Alpi, in quanto andrebbe ad incidere su di un parcheggio alberato e l’accesso alla stessa area sportiva viene garantito da due ingressi: quello esistente da Via Cacciatori delle Alpi e quello in progetto da Viale Risorgimento; ne consegue che l’area sportiva esistente “SE/c 549” è ampliata di mq. 814.

Complessivamente le trasformazioni descritte sopra comportano il seguente dimensionamento di capacità insediativa e aree a servizi, 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 per la residenza: - mq 5.988
- Abitanti insediabili: - 150
- Superficie a servizi in progetto per la residenza: + mq 1.595 (781 + 814)
- Sul per terziario-commerciale: + mq 618
- Superficie a servizi in progetto per terziario-commerciale: + mq. 1.947.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto “DC 3088”; Aree per servizi di livello comunale in progetto – costruiti – a verde, gioco e sport “SP/c 3089”

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/7

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d’area: Si stralcia la scheda dell’area “T5-ni 2085” e si inserisce la nuova scheda “DC 3088”, contenente i dati dimensionali di progetto e la disposizione inerente alla cessione delle aree a servizi pubblici e viabilità

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

Superficie utile lorda residenziale: - mq 5.988

Abitanti insediabili: - 150

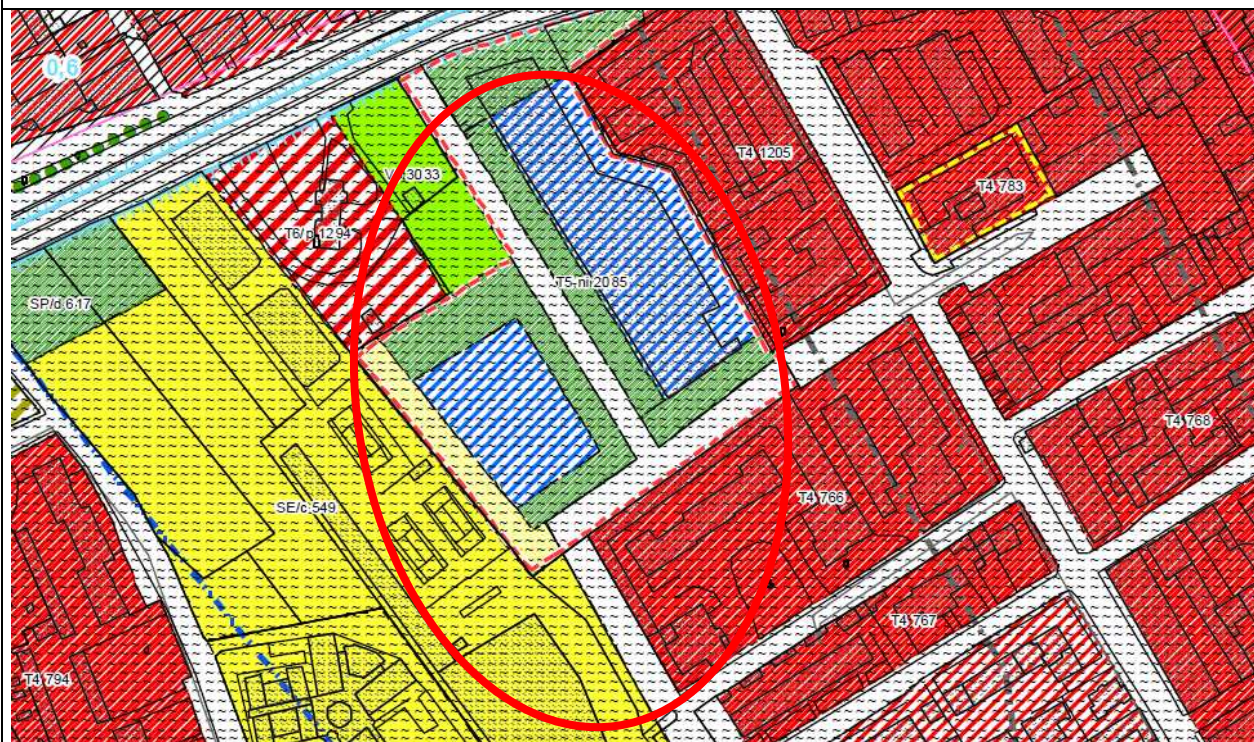
Superficie a servizi di livello comunale ex art. 21 LR 56/1977: + mq 1.595

Superficie utile lorda terziario-commerciale: + mq 618.

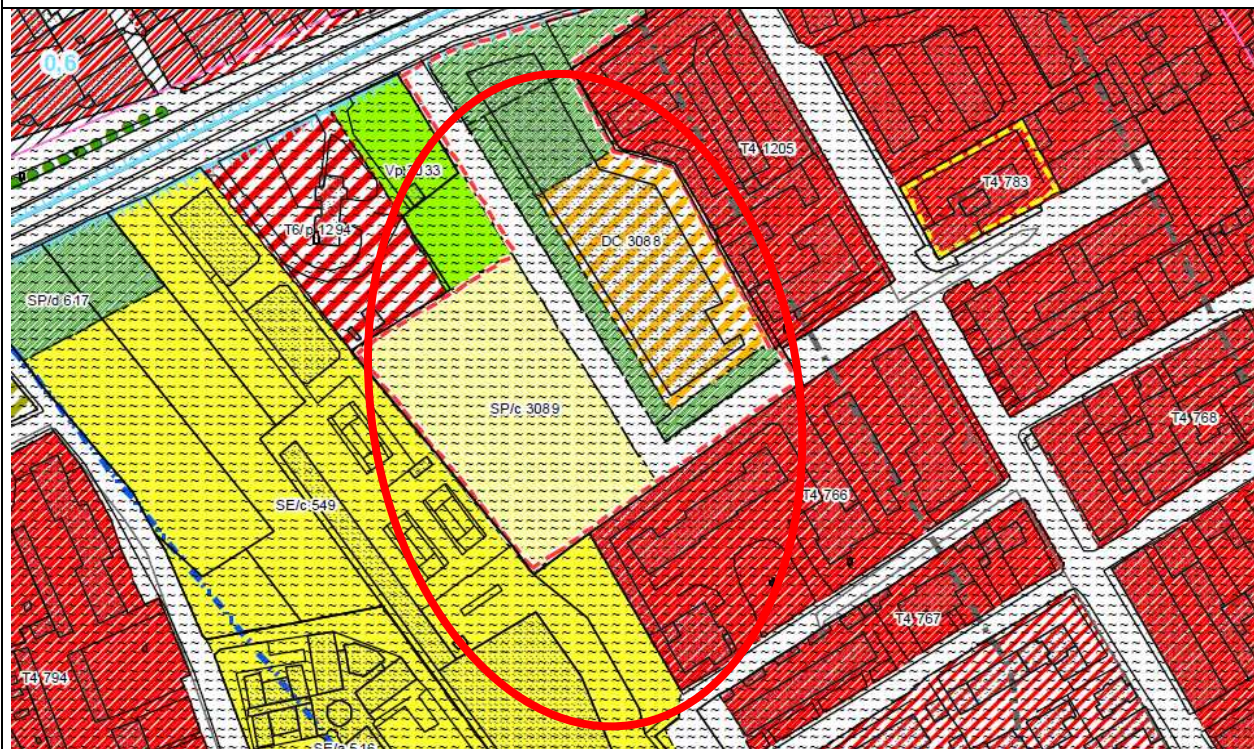
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 2 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/7 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO



MODIFICA n° 3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC

Ubicazione: Via Piumati, Strada Tetti Arlorio

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree residenziali di nuovo impianto “T5-ni 1427”

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-3p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Il PRGC vigente individua nella zona compresa tra Via Piumati e Strada Tetti Arlorio l’area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 1427”, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo non ancora attuato, al cui interno la cartografia di Piano disegna due superfici fondiarie ed una superficie dedicata all’Edilizia Residenziale Sociale, le relative quote di aree a servizi pubblici, la viabilità esistente e parte della rotatoria in progetto su Strada Tetti Arlorio.

I suoi principali dati dimensionali (desunti dalla scheda d’area) sono i seguenti:

- Superficie territoriale: mq. 18.870
- Superficie utile lorda complessiva in progetto: mq 2.831 (di cui 80% residenza e 20% terziario-commerciale secondo il mix funzionale di Piano, pari a mq 2.265 per residenza e mq 566 per terziario-commerciale)
- Superficie Utile Lorda per Edilizia Residenziale Sociale propria in progetto: mq. 944
- Superficie minima a servizi dovuti: mq. 1.991 (di cui mq 1.425 per residenza, al netto dell’Edilizia Residenziale Sociale, e mq 566 per terz-com., in ragione di 25 mq/40 mq di Sul per abitante e 100% di Sul per terz-com)
- Superficie complessiva a servizi in progetto: mq 6.501 (esclusa la superficie fondiaria di concentrazione dell’edificato riferita all’Edilizia Residenziale Sociale), di cui mq. 5.021 per la residenza e mq 1.480 per terziario-commerciale.
- Abitanti insediabili aggiuntivi: 88 (57 per edilizia libera + 31 per ERS), al netto di eventuali abitanti aggiuntivi derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E.

I proprietari chiedono la trasformazione dell’area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 1427” in area destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto DC.

L’Amministrazione Comunale ritiene di accogliere parzialmente la richiesta, stante la dimensione dell’area, assegnando alle attività terziarie e commerciali circa la metà della superficie territoriale (da attuarsi nei limiti della vigente normativa sul commercio), mentre sulla restante area permane la destinazione residenziale.

Contenuti:

Si stralcia la parte di area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 1427” prospiciente Via Piumati, che viene trasformata in “Area destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto denominata “DC 3093”, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, i cui principali dati dimensionali, inseriti nella relativa Scheda d’area, sono:

- Superficie territoriale: mq. 7.833
- Superficie Utile Lorda terziario-commerciale in progetto: mq. 1.958
- Superficie minima a servizi dovuti: mq. 1.958
- Superficie a servizi in progetto: mq. 3.747

Il PRG vigente nell’originaria area residenziale “T5-ni 1427” riconosceva già una superficie utile lorda terziario-commerciale di mq. 566 secondo il mix funzionale sopra enunciato.

Mentre l'intervento in Variante assegna alla nuova area "DC 3093" una superficie utile lorda di mq.1.958, quindi con un incremento di Sul pari a mq. 1.392.

La rimanente area residenziale di nuovo impianto "T5-ni 1427", sottoposta sempre a strumento urbanistico esecutivo, viene ad assumere i seguenti principali dati dimensionali:

- Superficie territoriale: mq. 8.321
- Superficie utile lorda in progetto: mq 1.248 (100% residenza)
- Superficie Utile Lorda per Edilizia Residenziale Sociale propria in progetto: mq. 416
- Superficie minima a servizi dovuti: mq. 775
- Superficie complessiva a servizi in progetto: mq 3.549 per residenza (esclusa la superficie fondiaria di concentrazione dell'edificato riferita all'Edilizia Residenziale Sociale)
- Abitanti insediabili: 44 (31 per edilizia libera + 13 per ERS), al netto di eventuali abitanti aggiuntivi derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E.

Complessivamente le modifiche descritte sopra comportano il seguente dimensionamento di capacità insediativa e aree a servizi, 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 per residenza: - mq 1.545
- Sul in progetto per terziario – commerciale: + mq 1.392
- Superficie a servizi in progetto per residenza: - mq 1.472
- Superficie a servizi in progetto per terziario-commerciale: + mq 2.267
- Abitanti insediabili: - 44.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto "DC 3093; Aree residenziali di nuovo impianto "T5-ni 1427"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/7

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d'area: Si modifica la scheda dell'area "T5-ni 1427" e si inserisce la nuova scheda "DC 3093"

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

Superficie utile lorda residenziale: - mq 1.545

Abitanti insediabili: - 44

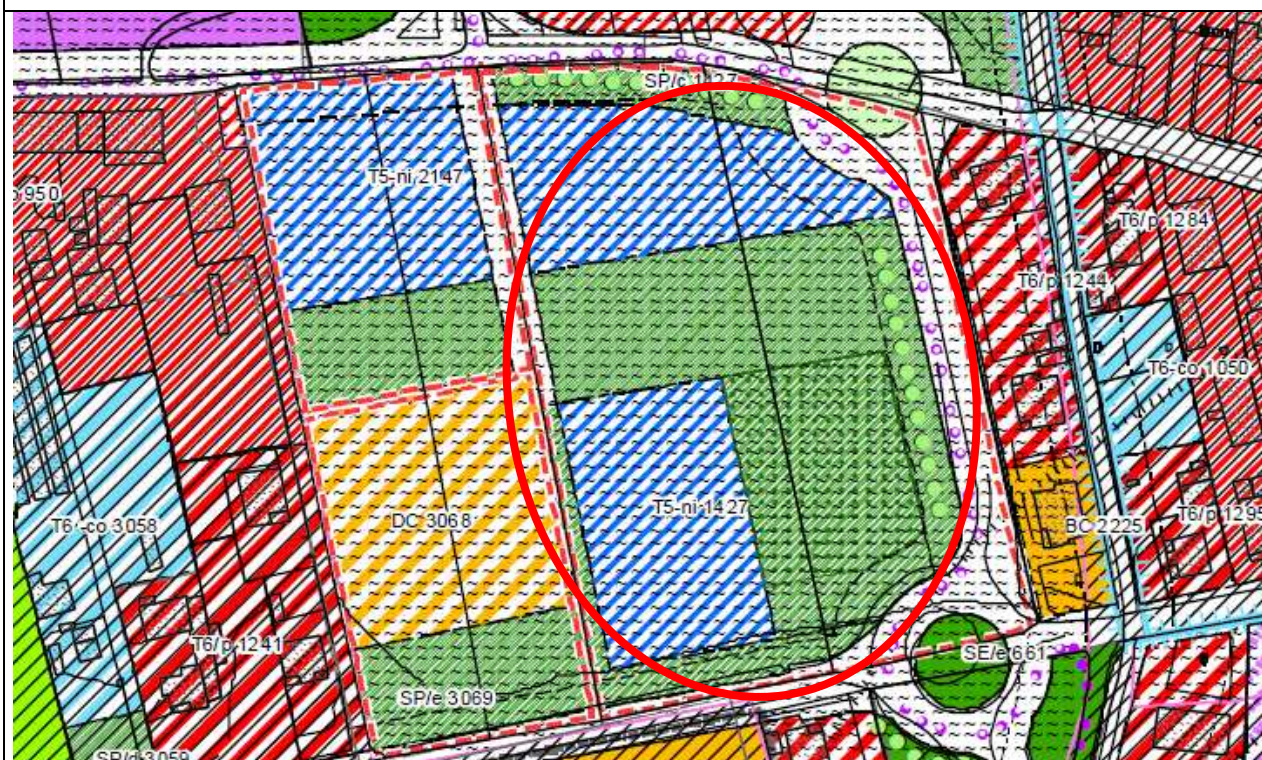
Superficie a servizi di livello comunale ex art. 21 LR 56/1977: - mq 1.472

Superficie utile lorda terziario-commerciale: + mq 1.392.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 3 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/7 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO



MODIFICA n° 4) Applicazione di parametro urbanistico unico su aree produttive consolidate BI vicine

Ubicazione: Corso IV Novembre

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 158” e “BI 160”

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Il Corso IV Novembre divide le due aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 160” e “BI 158”, costituenti un’unica azienda. La prima area è ormai edificata, mentre la seconda è parzialmente edificata. Le due aree sono divise dalla strada comunale ma l’attività dell’azienda è svolta in modo congiunto in entrambe le aree, al punto che il tratto di strada antistante le stesse è regolato da semaforo che può interrompere il traffico in caso di passaggio di mezzi da un’area produttiva all’altra.

Avendo necessità di adeguare le proprie strutture alle esigenze produttive dettate dal mercato, viene chiesto un incremento del 10% della superficie coperta sull’area “BI 160”, che ha ormai saturato il rapporto di copertura.

Tenuto conto che le due aree “BI 160” e “BI 158” fanno parte della stessa azienda produttiva e che sono divise unicamente dalla strada comunale, si ritiene più opportuno applicare il rapporto di copertura vigente in modo unico sulle due aree considerate come una sola, anziché aumentare la superficie coperta su quella già edificata.

Contenuti:

Nelle norme di attuazione, articolo 40, si inserisce una disposizione che consente di applicare il rapporto di copertura complessivamente sulle due aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 158” e “BI 160”, intese quindi come una sola area.

Tale modifica non interviene sulla 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), in quanto si conferma il rapporto di copertura vigente, per cui non si verifica alcun incremento di capacità insediativa.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 158” e “BI 160”

Modifiche cartografiche: Non vengono apportate modifiche alle tavole, si allega comunque l’estratto del PRGC vigente per consentire l’individuazione delle aree interessate

Modifiche alle Norme di attuazione: Articolo 40

Modifiche alle Schede d’area:

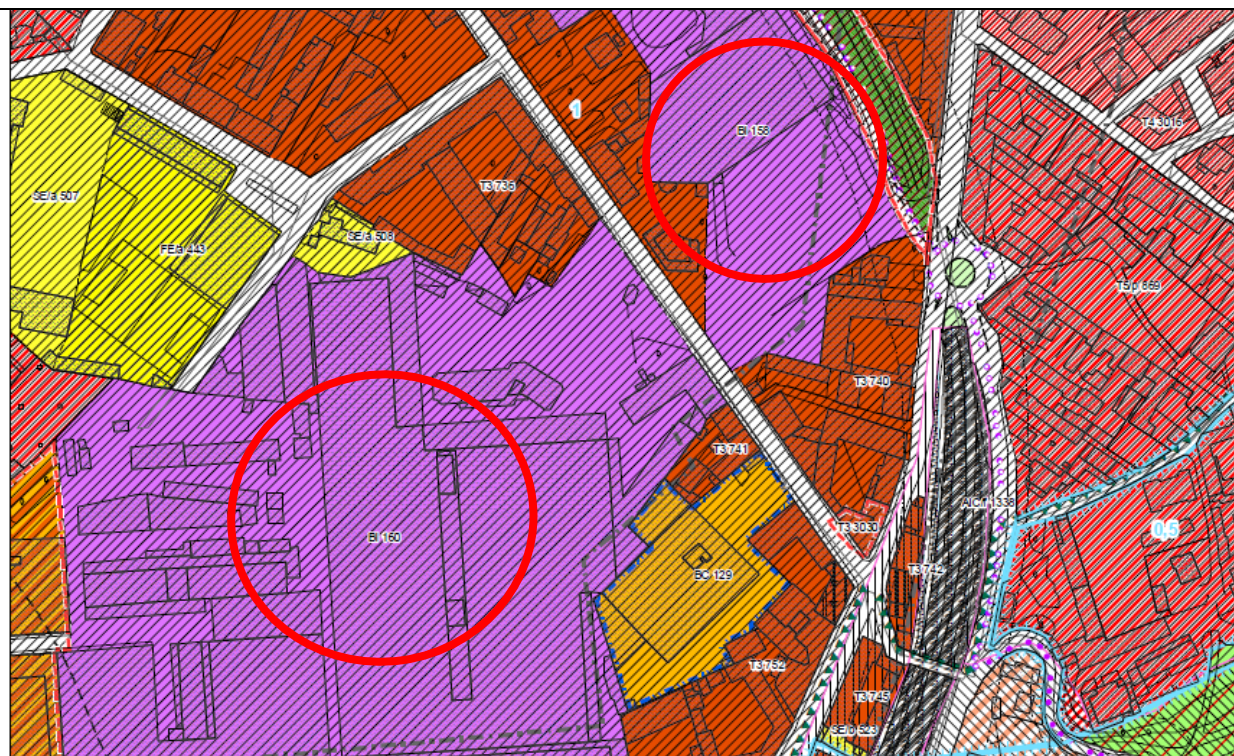
Riepilogo dati per la verifica dell’art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva inserita/stralciata: //.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

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

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO

Non sono previste modifiche cartografiche

MODIFICA n° 5) Ampliamento di area ad attività artigianali consolidate BM e ridefinizione di area a servizi SE/e

Ubicazione: Strada La Bassa

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree destinate ad attività artigianali consolidate “BM 292”; Aree per servizi pubblici di livello comunale esistenti – non costruiti – afferenti le attività produttive “SE/e 683”; Unità di paesaggio agrario EE

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-1p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

In Strada La Bassa il PRGC individua l’area destinata ad attività artigianali consolidate “BM 292”, avente superficie di mq. 1.045, e la relativa area a servizi esistenti “SE/e 683” di mq. 527.

L’azienda insediata chiede di ampliare la destinazione d’uso ad attività artigianale anche al mappale adiacente in sua proprietà per future esigenze edificatorie aziendali, inoltre una diversa collocazione dell’area a servizi (nella parte finale destra dell’area ampliata) e la riduzione della fascia di rispetto stradale antistante il fabbricato da m. 10 a m. 5.

L’Amministrazione Comunale intende accogliere parzialmente la richiesta, prevedendo l’ampliamento della destinazione artigianale. Mentre non è ipotizzabile lo spostamento dell’area a servizi sul lato destro dell’ampliamento, perché si tratterebbe di spostare un servizio di uso pubblico, ora contiguo alla strada, in una posizione di fatto non direttamente raggiungibile, se non attraversando l’intera superficie fondiaria produttiva. Tale area a servizi può invece essere diversamente distribuita, tenuto conto che l’attuale disegno della stessa sulla cartografia di Piano va ad incidere sul fabbricato esistente.

Infine per quanto riguarda la riduzione della fascia di rispetto dalla strada, di tipo F, va considerato che le norme di attuazione vigenti, all’articolo 58, comma 1, punto A2, già prevedono:

“Fuori dai centri abitati ma all’interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ad eccezione delle zone “SP”, “FP” ed EE, e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi S.U.E. già approvati e vigenti, diversamente dalle indicazioni grafiche presenti sulle tavole di progetto, le distanze dal confine stradale, non possono essere inferiori a 30 m per le strade di tipo A, a 20 m per le strade di tipo B, a 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R 16/12/1992 n. 495 s.m.i.) e 5 m per le strade di tipo F.”

Contenuti:

Si amplia l’area destinata ad attività artigianali consolidate “BM 292” (che viene ad assumere una superficie complessiva di mq. 1.958) in parte sul mappale posto alla sua destra ed in parte sul lato sinistro occupando una porzione interna al nucleo edificato destinata ad area a servizi esistenti “SE/e 683”; quest’ultima viene ridistribuita lungo la strada comunale su di un appezzamento di terreno in proprietà della stessa azienda (con superficie complessiva di mq. 550, corrispondente ad oltre il 20% dell’area artigianale).

L’ampliamento di mq. 913 dell’area 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 descritto nel successivo capitolo 3.

L'ampliamento non costituisce un lotto autonomo, bensì è parte dell'attività artigianale insediata ed utilizza le opere di urbanizzazione che già servono la stessa; si allega comunque l'estratto della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'ambito oggetto di variante.

L'area di ampliamento ricade nella classe di pericolosità geomorfologica II-1p (Settori sub-pianeggianti, interessati da problematiche geotecniche, superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni, e/o condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia, per i quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi), che consente sul sito la realizzazione di volumi edilizi, a determinate condizioni fissate dalle norme di attuazione.

Infine si individua in cartografia la fascia di rispetto stradale ridotta a m. 5 nel tratto antistante il lotto produttivo, in applicazione della norma sopra richiamata, ancorché la stessa già ammetta la riduzione della fascia differentemente dall'indicazione grafica.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività artigianali consolidate "BM 292"; Aree per servizi pubblici di livello comunale esistenti – non costruiti – afferenti le attività produttive "SE/e 683"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/8

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'articolo 39 si prescrivono misure di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale

Modifiche alle Schede d'area:

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

Superficie territoriale produttiva: + mq 913.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 5 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO



MODIFICA n° 10 – VARIANTE PARZIALE n° 6 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola delle urbanizzazioni primarie esistenti



Schema opere di urbanizzazione primaria esistenti

- Acquedotto
- Fognatura
- Metano
- ● ● Energia elettrica

- P Parcheggi
- == Viabilità

MODIFICA n° 6) Modifica normativa attinente ad area per attività produttive consolidate

BI

Ubicazione: Via Antonio Rolfo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 213”

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

L’area destinata ad attività produttive consolidate “BI 213” (ex PIP) ospita, in Via Antonio Rolfo angolo Via Maestri del Lavoro, il polo logistico di un’azienda operante con più sedi nel territorio nazionale nel settore dei cristalli per autoveicoli. L’azienda ha evidenziato la necessità di disporre di locali (configurabili come foresteria) che consentano la permanenza temporanea degli addetti impegnati nei processi di logistica.

Le aree BI sono regolate dall’articolo 40 delle norme di attuazione vigenti, le quali ammettono le seguenti destinazioni d’uso principali produttive: p1, p2, p4, p5, mentre le destinazioni d’uso compatibili sono: c1, c2 (commerciali), d1, d2 (direzionali), tr3, tr4, tr7, tr6 (turistico-ricettive e di servizio).

La destinazione d’uso produttiva è definita nell’articolo 9 delle NTA, suddivisa in sei sottocategorie. L’attività insediata nell’area in oggetto rientra nella sottocategoria “p4” (attività di servizio alla produzione ed al mercato) comprendente:

- attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci, logistica;
- immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
- amministrazione aziendale;
- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
- locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all’attività e funzionali al singolo impianto.

Nella sottocategoria “p4” la voce sopracitata *“locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all’attività e funzionali al singolo impianto”* si presenta in modo diverso dall’analoga voce della sottocategoria p1, che invece recita *“locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto”*.

Quest’ultima disposizione fa dunque espresso riferimento a “locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive”, cioè a locali identificabili in “foresterie” per la permanenza temporanea degli addetti all’attività produttiva.

L’esigenza manifestata dall’azienda è appunto quella di poter disporre di locali simili e l’Amministrazione Comunale è favorevole ad accogliere la richiesta a determinate condizioni, sia in termini di superficie massima ammissibile che di effettivo utilizzo legato all’attività produttiva svolta nell’azienda.

Per una valutazione complessiva della portata della modifica va ancora segnalato che relativamente alla voce *“abitazione del proprietario e/o del personale di custodia”*, l’articolo 40, comma 2 lettera a), rimanda all’art. 39, comma 2 lettera a), che recita

“È ammessa un’unica unità abitativa per il proprietario e/o per il personale di custodia per una

quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 5% della SUL destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 200 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona.”

Contenuti:

In analogia a quanto previsto per la sottocategoria “p1”, nell’articolo 40 delle norme di attuazione, relativamente al polo logistico dell’azienda insediata nell’area “BI 213”, si ammette la destinazione a locali di foresteria per la permanenza temporanea degli addetti alle attività svolte nell’azienda, nella quota massima del 5% della superficie utile lorda destinata effettivamente all’attività produttiva (percentuale che comprende anche l’unità abitativa prevista per il proprietario e/o personale di custodia). La specifica destinazione a locali di foresteria deve essere stabilita con un vincolo notarile di pertinenzialità con l’attività produttiva insediata e decade con il cessare della stessa attività.

Tale modifica non interviene sulla 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).

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate “BI 213”

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: Articolo 40

Modifiche alle Schede d’area:

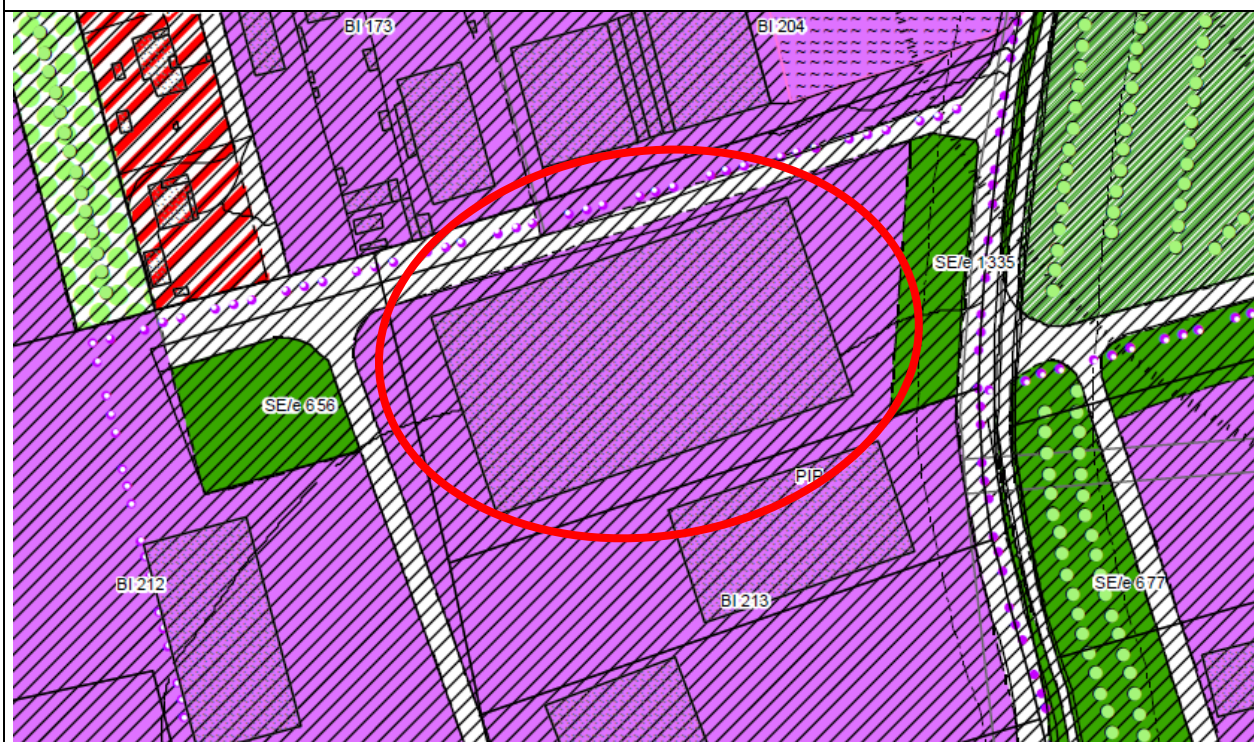
Riepilogo dati per la verifica dell’art. 17, comma 5, LR 56/1977 e smi:

Superficie territoriale produttiva inserita/stralciata: //.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 6 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/7 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO

Non sono previste modifiche cartografiche

MODIFICA n° 7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC

Ubicazione: Via Cuneo - Via Gabotto

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree di riqualificazione con finalità preminentemente residenziale “TR 2021”

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-2p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Il PRGC vigente individua tra Via Cuneo e Via Gabotto l’area di riqualificazione con finalità preminentemente residenziale “TR 2021”, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, al cui interno sono previste: una superficie fondiaria su cui costruire gli edifici residenziali, previa demolizione dei volumi produttivi esistenti, un’area per servizi pubblici sui lati sud e ovest, ora in larga parte occupata dagli stessi volumi produttivi.

I principali dati dimensionali dell’area “TR 2021”, desunti dalla Scheda d’area, sono:

- Superficie territoriale: mq 21.696
- Superficie Utile Lorda complessiva in progetto: mq 8.678 (di cui 50% residenza e 50% terziario-commerciale secondo il mix funzionale, pari a mq 4.339 per ogni destinazione)
- Superficie minima a servizi dovuti: mq 7.051 (di cui mq 2.712 per residenza e mq. 4.339 per terz-com., in ragione di 25 mq/40 mq di Sul per abitante e 100% di Sul per terz-com.)
- Superficie complessiva a servizi in progetto: mq 7.518 (di cui mq 2.857 per residenza e mq. 4.661 per terz-com., calcolati in misura percentuale con riferimento al riparto dei servizi dovuti)
- Abitanti insediabili: 108.

La situazione attuale mostra un insediamento in disuso e degradato, costituito da alcuni fabbricati con destinazione produttiva, in cattivo stato di conservazione, e sul fronte strada di Via Cuneo la relativa palazzina uffici. L’attuale proprietario non intende dare corso all’intervento di riconversione dell’area a fini preminentemente residenziali, bensì vuole recuperare i fabbricati esistenti mantenendo le destinazioni che hanno attualmente e riqualificare l’area ora degradata, con l’insediamento di un’attività di deposito, senza lavorazioni che possano arrecare disturbo ai vicini fabbricati residenziali.

L’Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta, considerato che si tratta comunque di un intervento che riutilizza e riqualifica un sito ora abbandonato e degradato in cui si insedia un’attività non nociva o molesta per i fabbricati residenziali vicini, a condizione che venga mantenuta una fascia verde costituente filtro di separazione dalle aree residenziali circostanti.

Contenuti:

L’intera area viene trasformata nelle due distinte previsioni descritte di seguito.

1) La maggior porzione dell’area TR, occupata dai fabbricati produttivi, viene trasformata in area destinata ad attività produttive consolidate denominata “BI 3091“, riconfermando quindi la destinazione d’uso attualmente in atto, con superficie territoriale di mq. 19.602. Trattandosi di un’area già edificata, si sottopone l’ambito a strumento urbanistico esecutivo od a permesso di costruire convenzionato.

L'aumento di superficie territoriale 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%), come verificato nel capitolo 3.

Le aree produttive sono regolate dall'art. 40 delle NTA, il quale al comma 2, lettera c) prescrive che nelle aree confinanti con lotti a prevalente destinazione residenziale i fabbricati dovranno rispettare un arretramento dai confini delle aree residenziali di almeno 10 metri o in alternativa con un'ampiezza che consenta la realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nel Rapporto Ambientale allegato al PRG. Con la finalità di minimizzare l'impatto dovuto alla modifica in progetto, si inserisce come misura mitigativa una fascia verde costituente filtro di separazione dalle aree residenziali sia sul lato nord, in prosecuzione dell'area a verde privato vincolato Vpv 1417, sia sul lato sud, per una superficie complessiva di mq. 1.119.

2) La restante area TR, occupata dalla palazzina uffici, posta su Via Cuneo, viene trasformata in area destinata ad attività terziarie e commerciali consolidate denominata "BC 3090", regolata dall'art. 41 delle norme di attuazione, con i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria: mq 2.042
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0.80 mq/mq
- Superficie Utile Lorda complessiva: mq. 1.634
- Superficie minima a servizi: pari al 80% della superficie utile lorda, da reperirsi sulla superficie fondiaria in via prioritaria mediante assoggettamento ad uso pubblico sul fronte strada, e in aggiunta con monetizzazione sostitutiva della dotazione residua qualora non possa essere soddisfatta l'intera dotazione sul lotto già edificato, da definirsi mediante permesso di costruire convenzionato.

Il PRG vigente nell'originaria area residenziale "TR 2021" riconosceva già una superficie utile lorda terziario-commerciale di mq. 4.339 secondo il mix funzionale sopra enunciato. Mentre l'intervento in Variante assegna alla nuova area "BC 3090" una superficie utile lorda di mq. 1.634, quindi con una riduzione di mq. pari a mq. 2.705.

Complessivamente le trasformazioni descritte sopra 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 per la residenza: - mq 4.339
- Abitanti insediabili: - 108
- Superficie a servizi per la residenza: - mq 2.857
- Sul per terziario-commerciale: - mq 2.705
- Superficie a servizi in progetto per terz-com: - mq 3.027
- Superficie territoriale destinata ad attività produttive: + mq 19.602.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive consolidate "BI 3091"; Aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate "BC 3090"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/11

Modifiche alle Norme di attuazione: Articolo 41

Modifiche alle Schede d'area: Si stralcia la scheda d'area "TR 2021"

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

Superficie Utile Lorda per residenza: - mq 4.339

Abitanti insediabili: - 108

Superficie a servizi di livello comunale ex art. 21 LR 56/1977: - mq 2.857

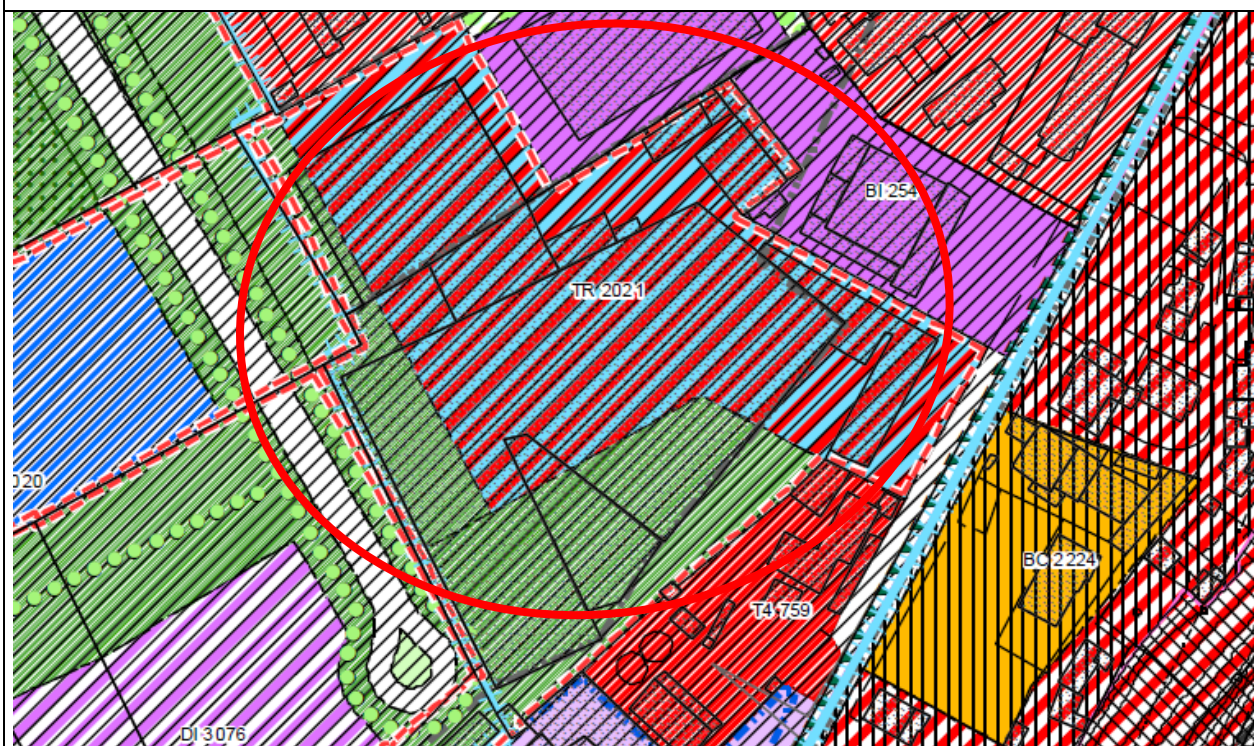
Superficie Utile Lorda per terziario-commerciale: - mq 2.705

Superficie territoriale produttiva: + mq 19.602.

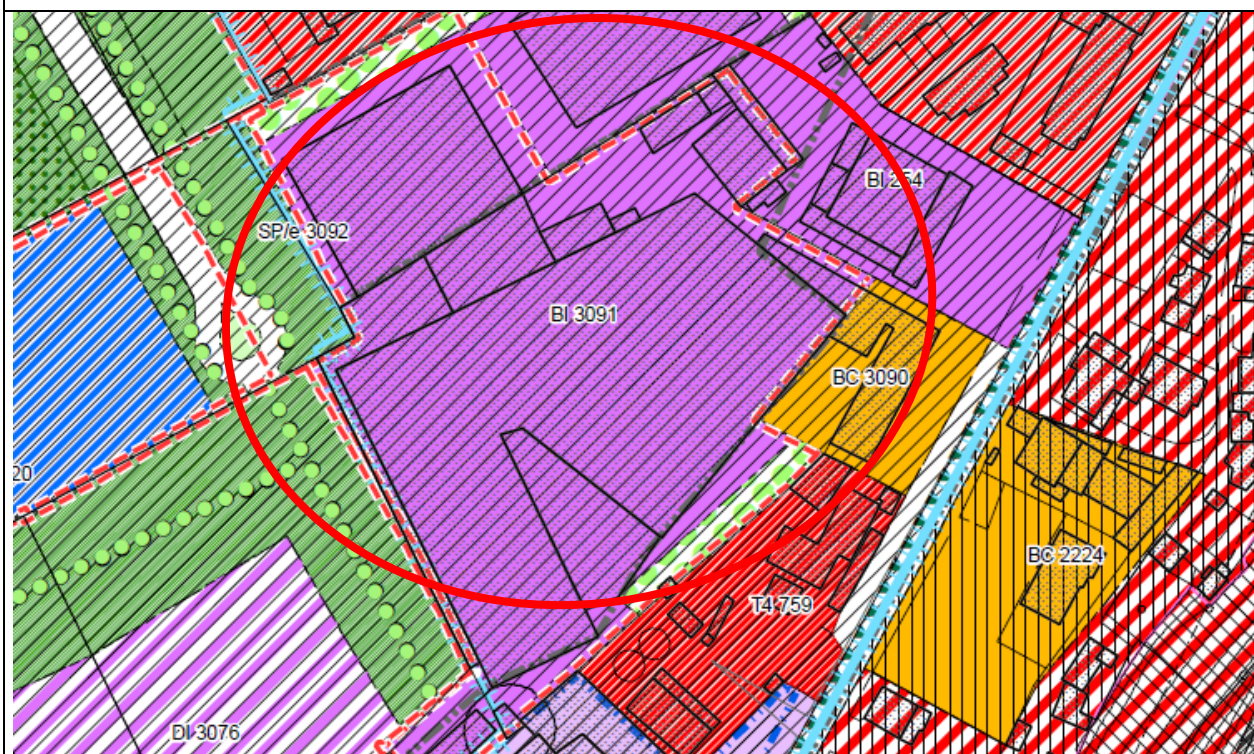
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 7 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO



MODIFICA n° 8) Stralcio di viabilità in area produttiva di nuovo impianto DI

Ubicazione: Via Gabotto

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto “DI 3076”; 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:

Nella zona compresa tra Via Cuneo e Via Gabotto la cartografia del PRGC individua un tratto di viabilità in progetto che attraversa l’area residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2020” e l’area destinata ad attività produttive di nuovo impianto “DI 3076”, infine termina con una rotatoria di inversione all’interno di quest’ultima.

L’azienda proprietaria dei terreni interni all’area “DI 3076” (facendo riferimento anche alla precedente modifica n. 7 che prevede la trasformazione dell’area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI) fa presente che il tratto terminale della strada in progetto è ora superfluo in quanto da accesso alla sola area DI, e non ad altre proprietà, mentre l’accesso alla vicina area BI è garantito dalla strada già realizzata. Pertanto chiede di eliminare la previsione di viabilità all’interno dell’area “DI 3076” e limitarla a monte al confine con l’ambito residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2020”.

Le trasformazioni previste nella vicina area di riqualificazione TR giustificano l’accoglimento della richiesta, in quanto si tratta di una previsione di viabilità ora superflua, ferma restando la necessità di riproporre la rotatoria di inversione.

Contenuti:

Si elimina il tratto di viabilità all’interno dell’area “DI 3076” e si ridisegna la rotatoria di inversione a monte, nell’ambito residenziale di nuovo impianto “T5-ni 2020”, su terreni già destinati a servizi pubblici. Tale modifica cartografica non interviene sulla 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), in quanto rimane invariato l’indice di utilizzazione territoriale.

Inoltre si rileva che la perimetrazione della stessa area “T5-ni 2020” si estende sul lato destro della strada fino a ricomprendere un mappale estraneo alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo della stessa area, per cui si esclude tale mappale dalla perimetrazione. La limitata riduzione di superficie territoriale dell’area “T5-ni 2020” comporta le seguenti modifiche:

- Superficie territoriale: - mq 1.685
- SUL in progetto: - mq 253 (70% residenziale e 30% terz-com secondo il mix funzionale di Piano, suddivisi in mq 177 per residenza e mq 76 per terz-com.)
- Abitanti insediabili: - 4
- Superficie complessiva a servizi in progetto: viene mantenuta inalterata la quantità prevista nella scheda d’area (mq. 9.082), pur in presenza di una riduzione di superficie territoriale, in quanto tale quantità discende dalla seguente particolare prescrizione contenuta nella scheda, che si intende confermare: *“I servizi pubblici sono da reperire in eccedenza all’art. 21 della L.R. 56/77, nella quota minima indicata nella presente scheda in ”superficie complessiva a servizi in progetto”, in quanto l’area del S.U.E. origina da aree in parte a servizi non attuate, garantendo una dismissione di circa il 50% della superficie territoriale”.*

Tale mappale viene individuato come standard urbanistico in progetto con la destinazione a parcheggi pubblici “SP/e 3092” con superficie di mq. 1.513 (al netto della parte occupata dalla rotatoria di inversione), a servizio della vicina area produttiva BI 3091 inserita con la precedente modifica n. 7.

Modifiche apportate agli elaborati:

Zona di Piano: Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto “DI 3076”; Aree residenziali di nuovo impianto “T5-ni 2020”; Aree per servizi pubblici di livello comunale in progetto – non costruiti – parcheggi “SP/d 3092”

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/11

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d’area: Si modificano le schede d’area “DI 3076” e “T5-ni 2020”

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

Superficie utile lorda per residenza: - mq 177

Abitanti insediabili: - 4

Superficie utile lorda per terziario-commerciale: - mq 76

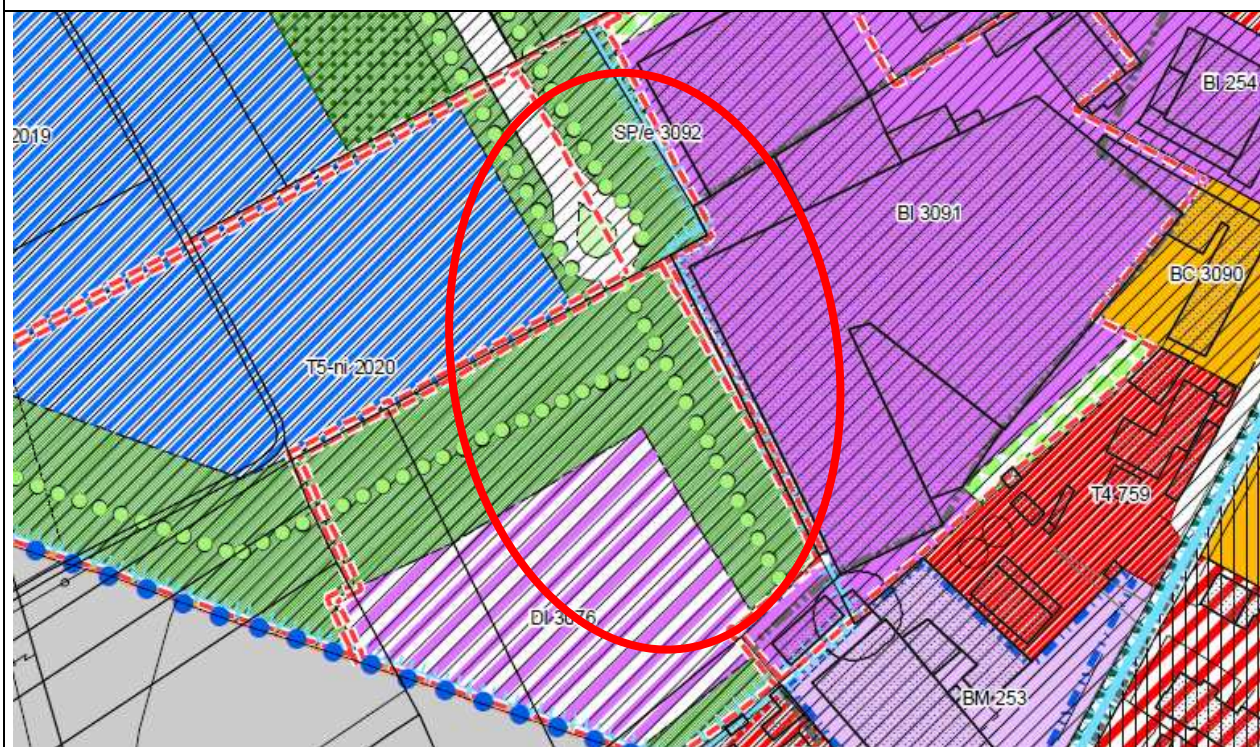
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 8 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - PROGETTO



MODIFICA n° 9) Modifica della viabilità in area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto DM

Ubicazione: Corso Monviso

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Unità di paesaggio agrario EE

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

Classe di pericolosità geomorfologica: II-3p

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

In Corso Monviso la cartografia del PRGC individua l'area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto "DM 2018", confinante con la zona agricola (Unità di paesaggio agrario EE).

L'area ha una superficie territoriale di mq. 92.693, è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, non ancora attuato.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è in corso di redazione e dai progettisti incaricati sono state evidenziate le difficoltà tecniche dovute all'innesto della nuova strada prevista dal PRGC con la rotatoria esistente, nell'incrocio tra Corso Monviso e Via Antonio Rolfo, in quanto sulla cartografia di Piano il nuovo innesto non è perpendicolare alla stessa rotatoria.

I proprietari dell'area richiedono un limitato adeguamento del perimetro dell'area produttiva in modo tale che la nuova viabilità in progetto abbia un innesto perpendicolare alla rotatoria, inoltre altre modifiche ai parametri urbanistico-edilizi (maggiore altezza dei fabbricati, riduzione della dotazione di standard urbanistici, aumento del rapporto di copertura).

L'Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta di modifica del tracciato stradale perché risponde a miglioramenti tecnici della viabilità in progetto, mentre le restanti richieste comportano un eccessivo dimensionamento dell'ambito in termini di superficie edificabile ed altezza degli edifici, con impatto ambientale negativo, a fronte di un drastico ridimensionamento della dotazione di standard urbanistici previsti.

Contenuti:

Nella cartografia si disegna la modifica di innesto della nuova strada prevista dal PRGC con la rotatoria esistente, che comporta un aumento della superficie territoriale del Piano Esecutivo Convenzionato di mq. 228.

Tale incremento 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 artigianali di nuovo impianto "DM 2018"

Modifiche cartografiche: Tavola n. P2.4/7

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Schede d'area: Si modifica la scheda d'area "DM 2018"

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

Superficie territoriale produttiva: + mq 228.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE n° 10

MODIFICA n° 9 – Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/7 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 10 - 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)
2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c	- 5.988	- 150
3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC	- 1.545	- 44
7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC	- 4.339	- 108
8) Stralcio di viabilità in area produttiva di nuovo impianto DI	- 177	- 4
TOTALE	- 12.049	- 306

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. 12.049** e di capacità insediativa pari a **306 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)
2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c	+ 618
3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC	+ 1.392
7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC	- 2.705
8) Stralcio di viabilità in area produttiva di nuovo impianto DI	- 76
TOTALE	- 771

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie utile lorda pari a **mq. 771**. 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 per cento 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)
5) Ampliamento di area ad attività artigianali consolidate BM e ridefinizione di area a servizi SE/e	+ 913
7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC	+ 19.602
9) Modifica della viabilità in area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto DM	+ 228
TOTALE	+ 20.743

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di superficie territoriale pari a **mq. 20.743** (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)
2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c	+ 1.595
3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC	- 1.472
7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC	- 2.857
TOTALE	- 2.734

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 pari a **mq. 2.734**. 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

Dalla disamina seguente risulta che gli interventi previsti dalla Variante riguardano principalmente trasformazioni della pianificazione vigente, ancorché non attuata, oppure interessano aree già edificate e consistono in trasformazioni interne alle stesse. Per le sole modifiche n. 5 e 9 vi è occupazione di nuovo suolo agricolo, rispetto alle previsioni del PRGC vigente, per un ammontare complessivo di circa mq. 1.164, riguardanti nel primo caso l'ampliamento di un'attività produttiva esistente e nel secondo caso una limitata modifica alla viabilità in progetto, necessaria per superare le difficoltà tecniche dovute all'innesto della nuova strada con una rotatoria esistente. Nel successivo capitolo relativo alla compatibilità con la pianificazione sovracomunale viene evidenziato come il consumo di suolo dovuto alla Variante rispetti la disposizione dell'art. 31, comma 10, delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale, la quale stabilisce che le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

modifica n°	Tipologia di modifica urbanistica
1	Si ampliano le destinazioni d'uso ammissibili in un'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, costituente già una previsione del PRGC vigente
2	Si trasforma la previsione vigente di un'area residenziale di nuovo impianto in area per attività terziarie-commerciali ed area a servizi pubblici per verde e sport
3	Si trasforma parzialmente la previsione vigente di un'area residenziale di nuovo impianto in area per attività terziarie-commerciali
4	Si inserisce una modifica normativa riguardante la modalità applicativa di un parametro urbanistico su di un complesso produttivo esistente
5	Si amplia un'area artigianale esistente già edificata e relativo parcheggio, occupando in totale mq. 936 di terreno agricolo adiacente, rispetto all'attuale disegno di PRG
6	Si inserisce una modifica normativa riguardante le destinazioni d'uso ammissibili in un complesso produttivo esistente
7	Si modifica la previsione di trasformazione d'uso di un'area già edificata su cui insiste un complesso produttivo, confermando la destinazione in atto, anziché trasformarla in residenza e terziario/commerciale
8	Si stralcia un tratto di viabilità trasformandolo in area a verde con alberatura all'interno della previsione di un'area produttiva già inserita nel PRG vigente
9	Si modifica la previsione di un tratto di viabilità pubblica in progetto, occupando soli mq. 228 di terreno agricolo.

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) Le modifiche n. 1, 4 e 6 consistono in disposizioni normative attinenti ad aree le cui destinazioni d’uso sono confermate, per cui non si ha variazione del loro valore di Btc.
- 2) La modifica n. 2 riguarda una previsione edificatoria vigente a destinazione residenziale che viene trasformata parte in area terziario-commerciale, con una diminuzione del valore di capacità biologica territoriale Btc, e parte in area a servizi pubblici per impianti sportivi, con un incremento del valore Btc; per tale modifica viene richiesto di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, prevedendo le eventuali compensazioni integrative da definirsi in sede di convenzione.
- 3) La modifica n. 3 riguarda la parziale trasformazione di una previsione edificatoria residenziale in terziario-commerciale, con una diminuzione del valore di capacità biologica territoriale Btc; anche per tale modifica viene richiesto di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, prevedendo le eventuali compensazioni integrative da definirsi in sede di convenzione.
- 4) La modifica n. 5 riguarda l’ampliamento di un’area artigianale già edificata, che va ad occupare una porzione di territorio agricolo. L’intervento comporta una riduzione del valore di Btc, per cui nell’articolo 39 delle norme di attuazione si prescrivono per tale area misure di mitigazione e compensazione dell’impatto ambientale.
- 5) La modifica n. 7 riguarda un’area produttiva edificata, che il PRGC vigente prevedeva di trasformare per il 50% in area residenziale, quindi con un incremento di capacità

biologica territoriale, e per il restante 50% in area terziario commerciale, senza variazione del valore di Btc. La Variante riconferma la destinazione produttiva in atto, introducendo però l'obbligo di fasce a verde con alberature sui confini, che comunque concorrono all'incremento della capacità biologica territoriale.

- 6) La modifica n. 8, che stralcia un tratto di viabilità trasformandolo in area a verde con alberatura, comporta un incremento del valore di Btc.
- 7) La modifica n. 9, che interviene sulla previsione di un tratto di viabilità pubblica, comporta una diminuzione del valore di capacità biologica territoriale per soli mq. 228 di terreno agricolo, per cui il bilanciamento del valore di capacità biologica territoriale verrà espresso nell'ambito della progettazione dello strumento urbanistico esecutivo in cui è inserita la previsione di viabilità.

Da quanto considerato deriva che per le modifiche n. 2, 3, 5 e 9 sono individuabili misure di mitigazione e compensazione ambientale dovute alla verifica dei valori di Btc previsti dal PRGC, da definirsi in sede di progettazione e convenzionamento degli interventi, mentre per le restanti modifiche si rileva pressoché 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 Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 e s.m.i., 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),, si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l’entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all’articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le 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. Per le sole nuove previsioni di occupazione di superficie libera localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione previgente, 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.

Con riferimento alle disposizioni appena citate, come si è detto, le sole modifiche n. 5 e 9 occupano nuovo suolo agricolo, rispetto alle previsioni del PRGC vigente, per un ammontare complessivo di circa mq. 1.164, mentre i restanti interventi non costituiscono nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona agricola ai sensi della pianificazione 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 sole nuove previsioni di occupazione di superficie libera localizzate in zone con destinazione agricola, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione; ne consegue che per la Variante parziale non è previsto tale obbligo.

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:

- una riduzione di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 pari a **mq. 2.734**
- 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
Variante parziale 8	aumento di mq 520	nessuna modifica
Variante parziale 9	riduzione di mq 1.502	nessuna modifica
Presente Variante parziale 10	riduzione di mq 2.734	nessuna modifica
TOTALE	RIDUZIONE di mq. 18.087	AUMENTO di mq. 15.818

Nel complesso delle Varianti parziali la quantità delle aree a servizi pubblici ex art. 21 viene ridotta di **mq. 18.087**, 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. 18.087 dovuta alle successive Varianti parziali determina una dotazione complessiva di mq. 1.041.602, a cui corrisponde uno standard urbanistico di 29,59 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.

Alla data del 1/1/2025 la popolazione residente di Bra è di 29.722 abitanti.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di capacità insediativa residenziale pari a **306 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
Variante parziale 8	riduzione di 78 abitanti
Variante parziale 9	riduzione di 26 abitanti
Presente Variante parziale 10	riduzione di 306 abitanti
CAPACITÀ INSEDIATIVA ATTUALE	abitanti 35.199

Nel complesso le Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG comportano una riduzione di capacità insediativa residenziale pari a 992 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. 20.743**.

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
Variante parziale 8	aumento di mq. 29.018
Variante parziale 9	aumento di mq. 4.635
Presente Variante parziale 10	aumento di mq. 20.743
TOTALE	AUMENTO DI MQ 41.234

Nel complesso le Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG comportano un incremento di superficie territoriale per attività produttive pari a **mq. 41.234**, 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. 771**.

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
Variante parziale 8	riduzione di mq 3.691
Variante parziale 9	riduzione di mq 411
Presente Variante parziale 10	riduzione di mq 771
TOTALE	RIDUZIONE DI MQ 2.126

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. 2.126**, 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 da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti. 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) dalla descrizione delle modifiche si evince che le stesse non consistono in nuove previsioni insediative, mentre per l'intervento di ampliamento riguardante la modifica n. 5, che utilizza le opere di urbanizzazione che già servono il complesso produttivo esistente, si allega comunque l'estratto della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'ambito oggetto di variante.
- 3) l'esame della cartografia di Piano dimostra come gli interventi proposti nella 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 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, l'Organo Tecnico Comunale per la VAS si è espresso per la non assoggettabilità della Variante alla fase di "valutazione" della VAS.

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 alle 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:

- Riqualificazione 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), 21 (Gli insediamenti per attività produttive). 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 comportano un incremento estremamente limitato (mq. 1.949) del consumo di suolo rispetto alle previsioni del PRGC vigente, in quanto riguardano principalmente trasformazioni della pianificazione vigente, ancorché non attuata, oppure interessano aree già edificate e consistono in trasformazioni interne alle stesse.

L'articolo 31 riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, bene non riproducibile, individua gli indirizzi e le direttive per il contenimento dell'uso del suolo attraverso politiche di tutela e salvaguardia. Il comma 3 indica gli indirizzi a cui deve attenersi la pianificazione locale nella definizione delle politiche di trasformazione del suolo. Nel paragrafo "Direttive" il comma 8 individua i criteri mediante i quali il PTR definisce le soglie massime di consumo del suolo, mentre il successivo comma 9 fissa le direttive a cui deve attenersi la pianificazione locale al fine di contenere il consumo dello stesso.

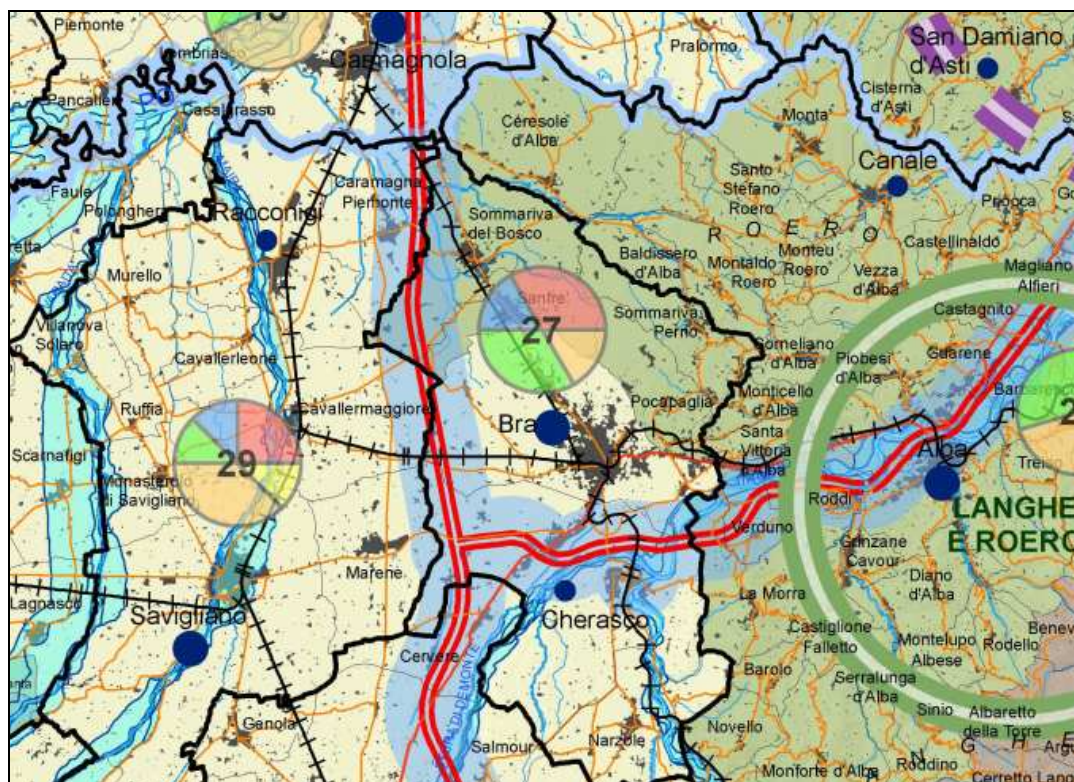
In particolare lo stesso articolo recita: *"La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:*

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;"

Sempre l'art. 31, comma 10, stabilisce che *"In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente"*.

Occorre comunque esaminare la conformità delle previsioni inserite nella Variante con il comma 10 dell'art. 31, e cioè valutare le previsioni di incremento del consumo di suolo per ogni quinquennio rapportate alla soglia massima del 3% della superficie urbanizzata.

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

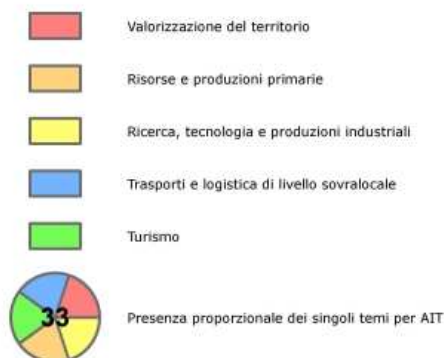
Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

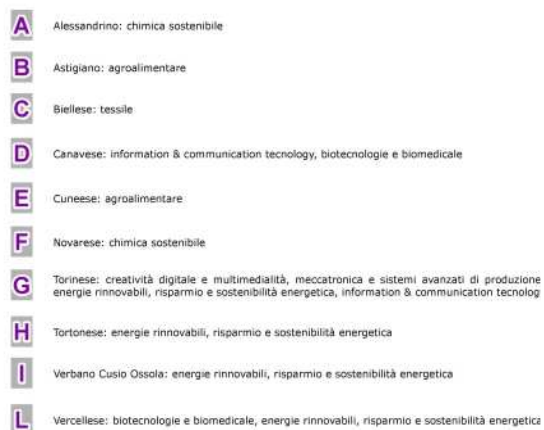
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



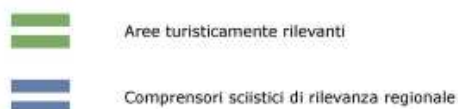
TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)



INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



BASE CARTOGRAFICA



CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (verifica dell'articolo 31 del P.T.R.)

La Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 “*Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia*”, modificata con l'art. 12 della LR 10/2024, all'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),, si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le 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.”

La DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683 “*Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Norme tecniche di Attuazione: presa d'atto del documento “Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2011, ai sensi dell'articolo 31, comma 7 e disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 3, comma 2 e dell'articolo 31, comma 11”* ha precisato nell'Allegato 2 le disposizioni applicative per l'attuazione del sopracitato articolo 31 delle norme di attuazione del P.T.R.

In particolare tale Allegato 2 (da leggersi ora in coordinamento con le successive modifiche apportate dall'art. 12 della LR 10/2024 all'art. 35 della LR 7/2022) ha specificato:

- Il valore utile per la quantificazione dell'incremento di consumo di suolo al quale i comuni devono riferirsi nella stesura delle varianti urbanistiche, al fine di verificare l'ottemperanza ai disposti dell'art. 31 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale, è quello relativo al Consumo di Suolo Urbanizzato “CSU” come definito nella edizione 2015 del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” (suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o

naturali) in relazione a ciascun comune.

- La soglia di possibile incremento di consumo di suolo si applica, in base ai disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, con cadenza quinquennale; tale periodo è calcolato a partire dalla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del PTR, pubblicato sul BURP n. 32 del 11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011. Il limite percentuale di incremento di consumo del 3% torna nuovamente in disponibilità dei Comuni per ogni periodo quinquennale.
- I procedimenti urbanistici, ai fini della verifica della soglia di consumo di suolo nel rispettivo periodo quinquennale, si intendono efficaci con l'entrata in vigore dell'atto deliberativo di approvazione per tramite della sua pubblicazione sul BURP costituente dato conclusivo e oggettivo di riferimento.
- Le soglie di consumo di suolo di cui all'art. 31 delle norme di attuazione del PTR si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente, escludendo dal conteggio le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono escluse dal conteggio le 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 (come da ultime disposizioni dell'art. 35 della LR 7/2022).
- Sono escluse da tale computo le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 21 e 22 della LR 56/1977 e s.m.i.; gli impianti sportivi e tecnici anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile; le strade, ferrovie e altre infrastrutture viarie; le cave, le discariche, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
- Non concorre al calcolo del consumo di suolo il mutamento d'uso di aree vigenti le cui destinazioni originarie già rientrano nel consumo di suolo.

Il P.T.R. ha assunto efficacia dal 26/08/2011, per cui attualmente vige il terzo quinquennio 2021 – 2026, iniziato il 26/08/2021. Successivamente a tale data il PRGC di Bra ha subito modifiche con le Varianti parziali n. 4, 5, 6, 8, 9, la Variante semplificata n. 7 e l'attuale Variante parziale n. 10.

Ne consegue che occorre considerare le previsioni inserite nelle citate Varianti, relativamente alle quali l'eventuale incremento di consumo di suolo deve essere mantenuto entro la soglia del 3% della superficie urbanizzata riferita al quinquennio, come richiesto

dalla norma del P.T.R. Per tale verifica ci si riferisce ai dati comunali contenuti nella pubblicazione regionale “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” approvata con DGR n. 34-1915 del 27 luglio 2015. Assumendo tali dati, per il Comune di Bra viene riportato un valore di consumo di suolo (CSU: consumo di suolo da superficie urbanizzata) pari a mq. 10.470.000, di cui il 3% corrisponde ad una soglia di mq. 314.100 rapportata ad un quinquennio.

Calcolando il consumo di suolo secondo la metodologia introdotta con le disposizioni dell’art. 35 della LR 7/2022 e s.m.i. e della DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683, si ottengono i seguenti dati (desunti dalle relazioni illustrative delle Varianti), dai quali ne deriva un incremento complessivo di consumo di suolo da superficie urbanizzata di mq. 1.949 nel quinquennio 2021–2026, per cui viene ampiamente rispettata la soglia del 3% della superficie urbanizzata esistente relativa al territorio di Bra, prevista dall’art. 31 del PTR.

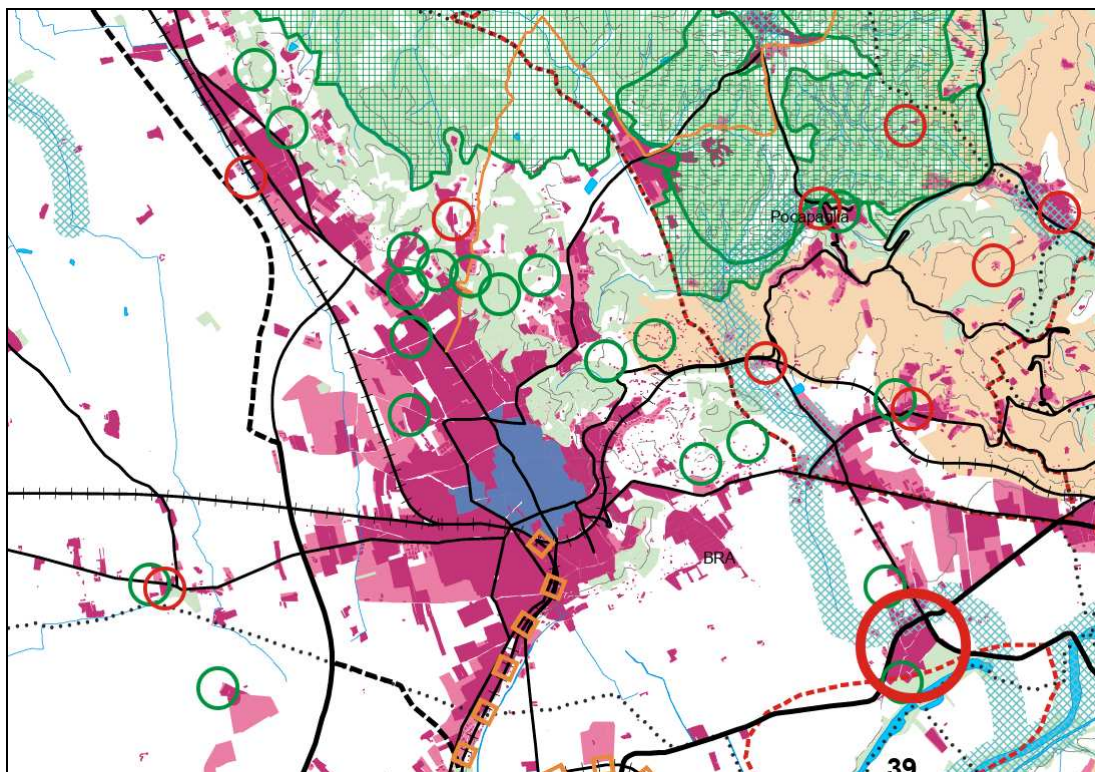
CONSUMO DI SUOLO URBANIZZATO “CSU” NEL QUINQUENNIO 2021-2026	
Variante di PRGC	Incremento/riduzione di consumo di suolo (mq)
Variante parziale 4 (approvata con D.C.C. n. 78 del 29/11/2021)	0
Nota esplicativa: La Variante ha sostanzialmente confermato il tracciato della circonvallazione della Frazione di Pollenzo, inserita nel PRGC con la Revisione Generale approvata nel 2014, con minime modifiche che non comportano consumo di suolo aggiuntivo. L’introduzione della nuova bretella di collegamento della circonvallazione con l’area produttiva DI 203 determina un consumo di suolo di circa mq. 1.300, ma trattandosi di un tratto stradale è escluso dal computo del consumo di suolo per le disposizioni sopra citate.	
Variante parziale 5 (approvata con D.C.C. n. 35 del 28/07/2022)	0
Considerando le modifiche riguardanti previsioni edificatorie che hanno comportato effettivamente nuovo consumo di suolo naturale e quelle che hanno comportato stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza nel complesso la Variante ha determinato una riduzione del consumo di suolo. Le restanti modifiche hanno riguardato trasformazioni di aree edificate o previsioni già inserite nel PRGC vigente.	
Variante parziale 6 (approvata con D.C.C. n. 13 del 27/03/2023)	0
Considerando le modifiche riguardanti previsioni edificatorie che hanno comportato effettivamente nuovo consumo di suolo naturale e quelle che hanno comportato stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza nel complesso la Variante ha determinato una consistente riduzione del consumo di suolo, rispetto alle previsioni del PRGC vigente, con un saldo in riduzione di mq 57.461. Le restanti modifiche hanno riguardato trasformazioni di aree edificate o previsioni già inserite nel PRGC vigente.	
Var. semplificata 7 ex art. 17 bis comma 6 LR 56/1977 e s.m.i. (approvata con D.C.C. n. 80 del 21/12/2023)	0
La Variante ha riguardato unicamente la riqualificazione di una parte dell’ex Ospedale Santo Spirito, che è stata destinata ad Ospedale di Comunità e Casa di Comunità, quindi ha interessato un tessuto già edificato.	
Variante parziale 8 (approvata con D.C.C. n. 4 del 26/2/2024)	0
La Variante ha operato lo stralcio di un’area edificabile, mentre le restanti modifiche hanno riguardato	

trasformazioni della pianificazione vigente, ancorché non attuata, oppure hanno interessato trasformazioni di aree già edificate.	
Variante parziale 9 (approvata con D.C.C. n. 45 del 24/09/2024)	0
La Variante ha riguardato trasformazioni della pianificazione vigente, ancorché non attuata, oppure ha interessato aree già edificate con trasformazioni interne alle stesse.	
Presente Variante parziale 10	+ 1.164
Gli interventi previsti dalla Variante riguardano principalmente trasformazioni della pianificazione vigente, ancorché non attuata, oppure interessano aree già edificate e consistono in trasformazioni interne alle stesse. Per le sole modifiche n. 5 e 9 vi è occupazione di nuovo suolo agricolo, rispetto alle previsioni del PRGC vigente, per un ammontare complessivo di circa mq. 1.164, riguardanti nel primo caso l'ampliamento di un'attività produttiva esistente e nel secondo caso una limitata modifica alla viabilità in progetto (che peraltro non rientrerebbe nel consumo di suolo secondo le disposizioni regionali sopracitate).	
Totale variazione di consumo di suolo (superficie territoriale)	+ 1.164

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 Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di 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

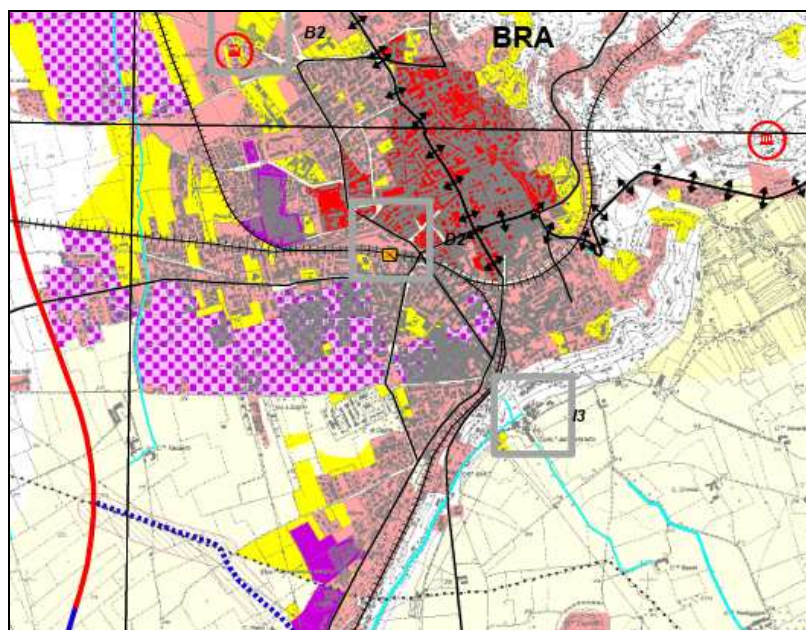
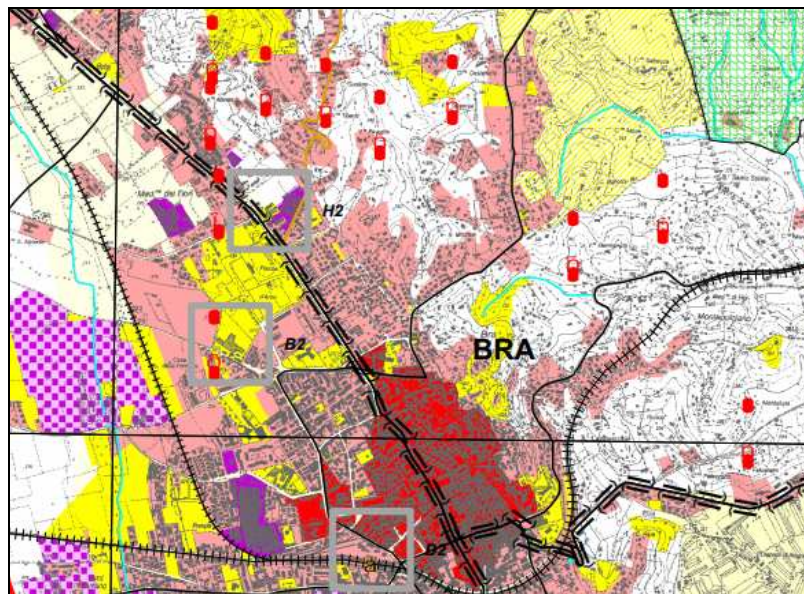
5 - ACCESSIBILITA'

-  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 norme di attuazione 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)

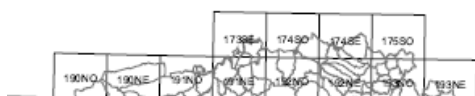
Poli funzionali

(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

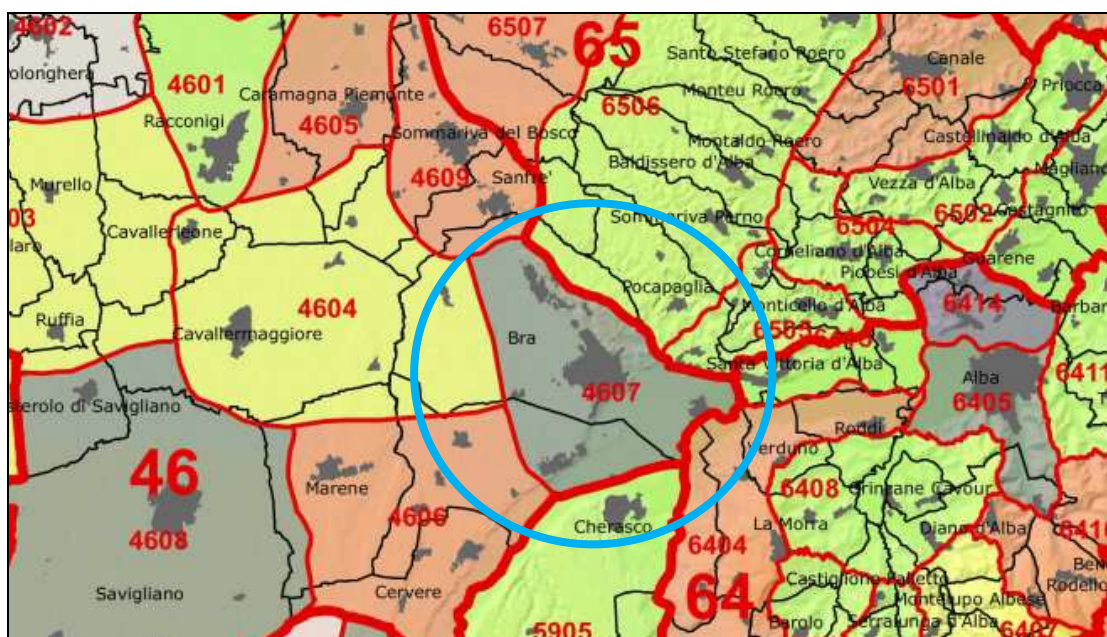
ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie 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 colturali 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 nelle successive tabelle e nello “Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico”.

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.

Per il confronto tra le previsioni del PRGC vigente con il progetto di Variante si rimanda agli estratti cartografici inseriti nelle precedenti schede relative ai vari interventi.

Legenda

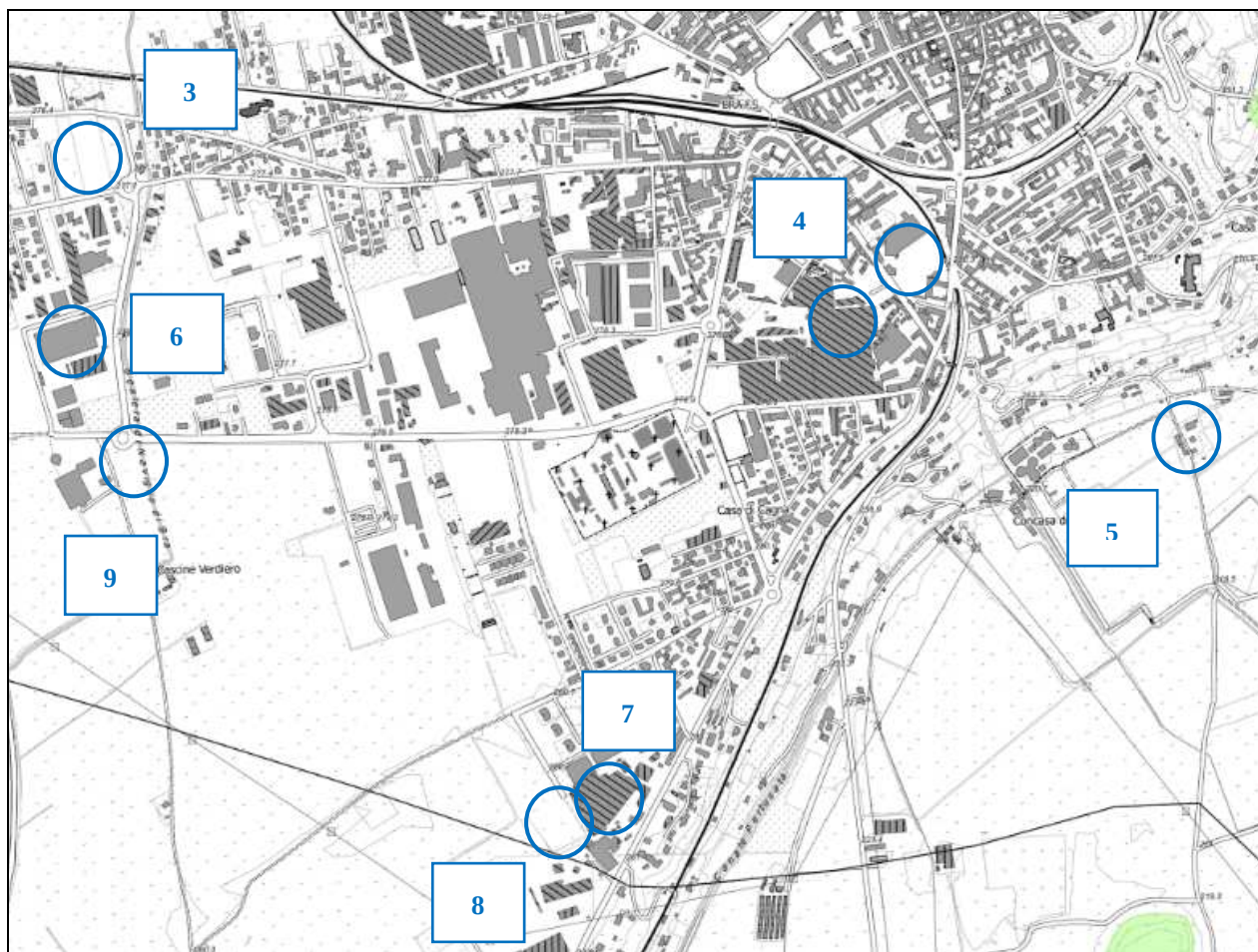
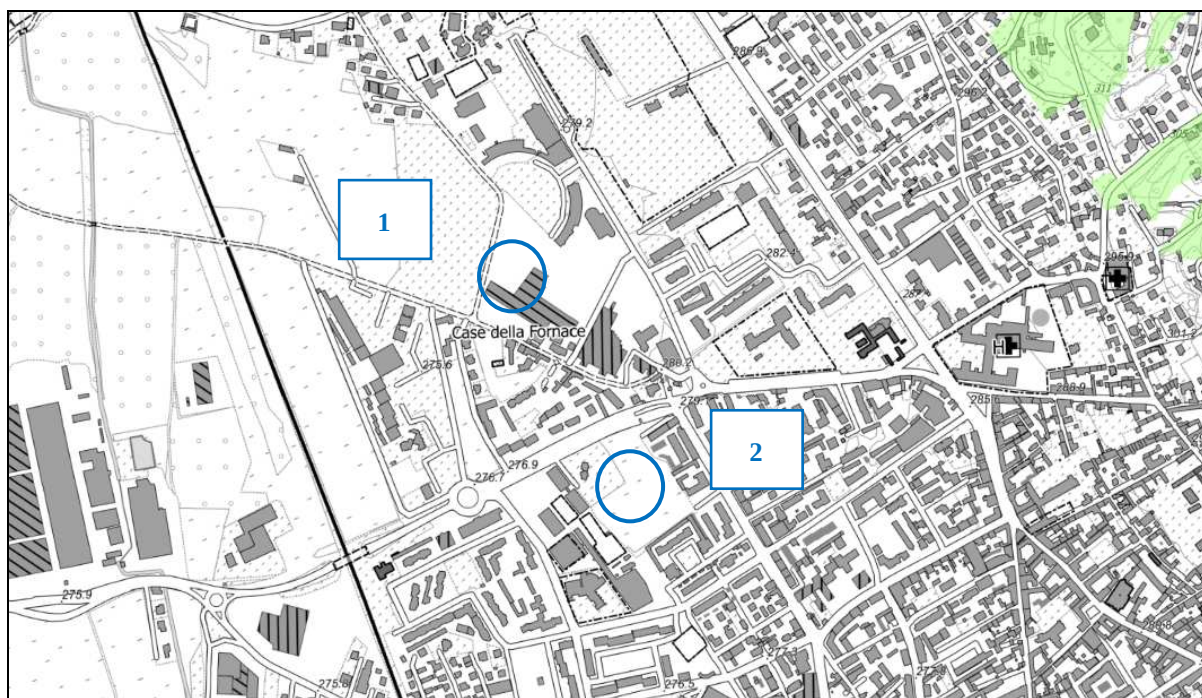
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

-  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)

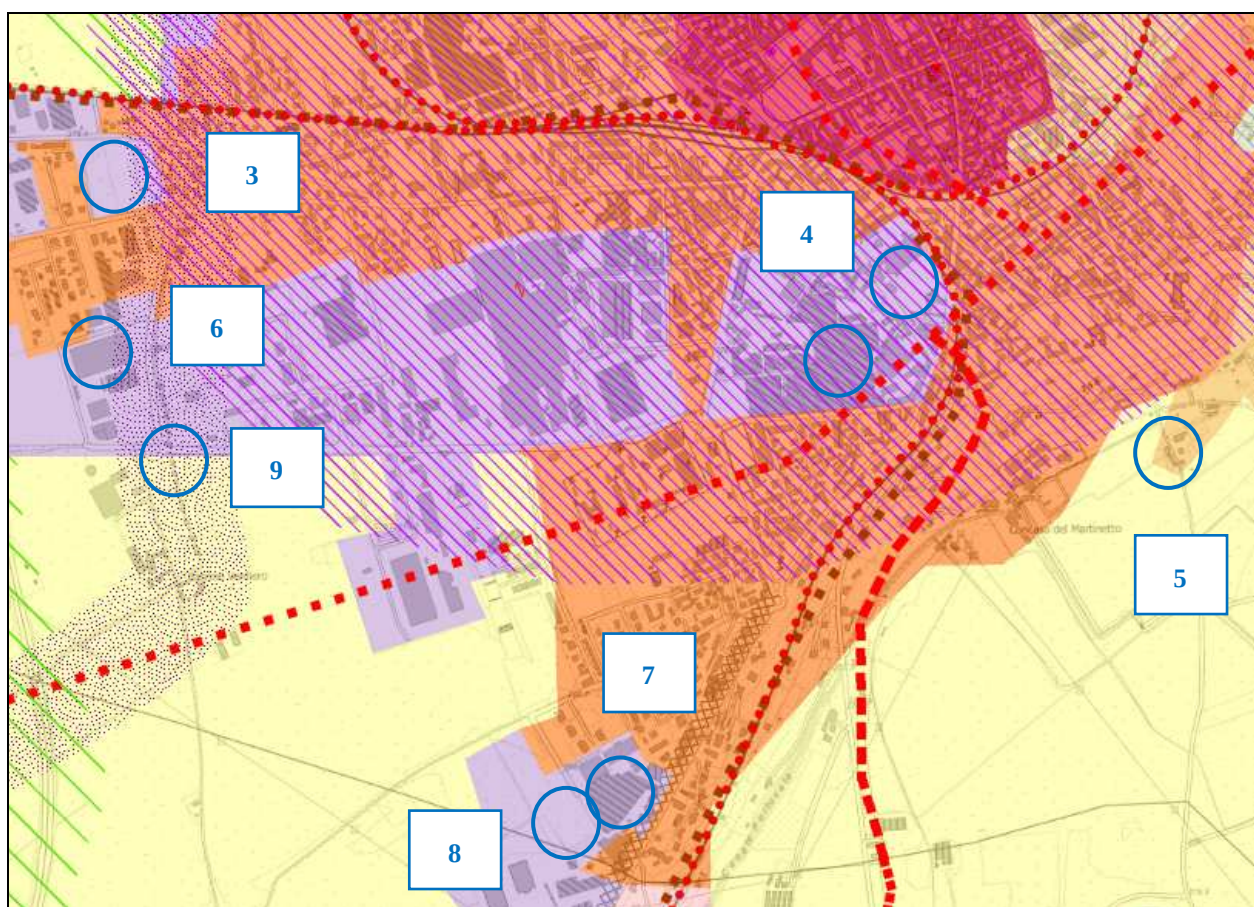
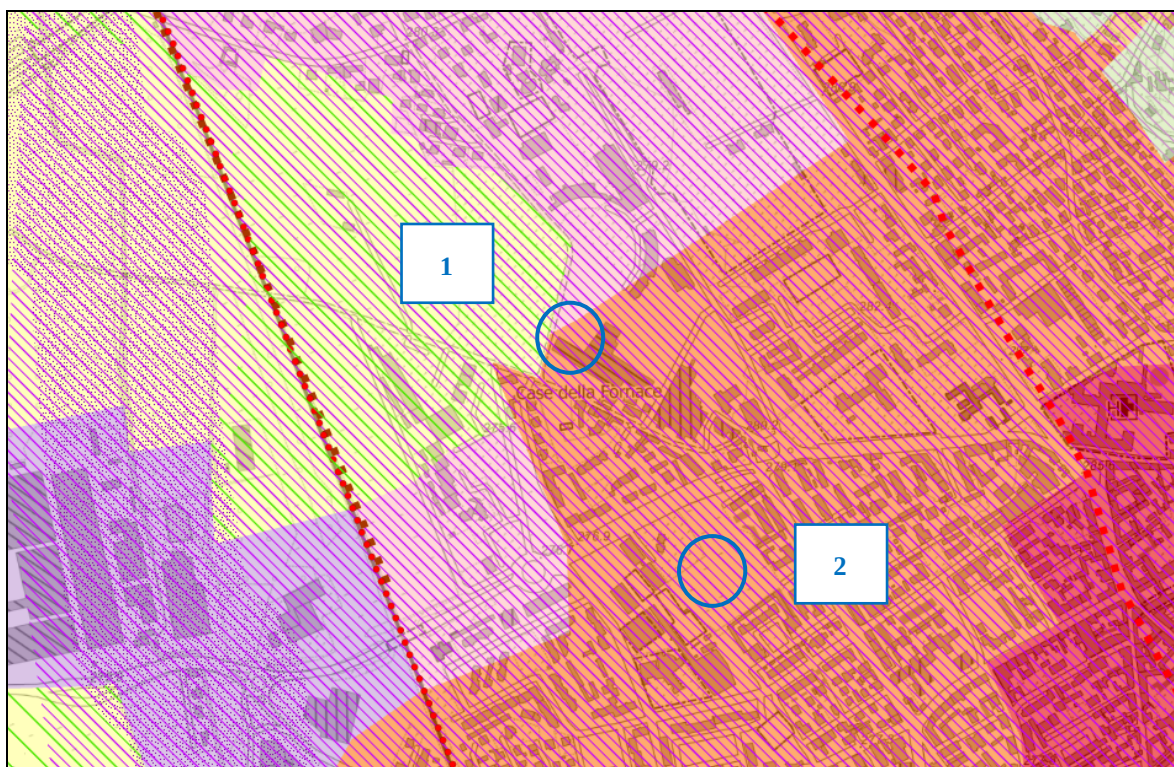
**TAVOLA P2 - BENI PAESAGGISTICI
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI
AMBITI OGGETTO DI VARIANTE**



Legenda

Componenti e sistemi naturalistici - Aree di montagna (art. 13) - Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13) - Sistemi di crinali collinari (art. 31) - Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13) - Fascia Fluviale Allargata (art. 14) - Fascia Fluviale Interna (art. 14) - Laghi (art. 15) - Territori a prevalente copertura boscata (art. 16) - Orli di terrazzo (art. 17) - Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico - Praterie (art. 19) - Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a praticoltura permanente (art. 19) - Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19) - Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)	Componenti storico-culturali Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22): - Rete viaria di età romana e medievale - Rete viaria di età moderna e contemporanea - Rete ferroviaria storica Torino e centri di I-II-III rango (art. 24): Torino - 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)
Componenti percettivo-identitarie - 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) Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31): - 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) Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32): - 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 ris - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigni	Componenti morfologico-insediative - 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 Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - Elementi di criticità puntuali (art. 41) - Elementi di criticità lineari (art. 41)

TAVOLA P4 - COMPONENTI PAESAGGISTICHE
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI
AMBITI OGGETTO DI VARIANTE



RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI DEL P.P.R. INTERESSATI DALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE		
Modifiche in Variante	COMPONENTI PAESAGGISTICHE (Tav P4) (n° art. NdA e descrizione delle componenti)	BENI PAESAGGISTICI (Tav P2) (descrizione del bene tutelato)
1) Ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse in area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere FP/b	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 – descrizione: Bra Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri (morfologia insediativa m.i. 3)	Nessuna individuazione
2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 – descrizione: Bra Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri (morfologia insediativa m.i. 3)	Nessuna individuazione
3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 – descrizione: Bra Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 – descrizione: Naviglio di Bra Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (morfologia insediativa m.i. 5)	Nessuna individuazione
4) Applicazione di parametro urbanistico unico su aree produttive consolidate BI vicine	Art. 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario: - Rete viaria di età moderna e contemporanea – SS12 - descrizione: Strada reale: Torino–Nizza, Cuneo–Cherasco, Saluzzo–Alba - Rete ferroviaria storica – SS13 - descrizione: Bra - Cavallermaggiore Art. 36. Tessuti urbani discontinui contigui ai centri (morfologia insediativa m.i. 4) Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 – descrizione: Bra Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (morfologia insediativa m.i. 5)	Nessuna individuazione
5) Ampliamento di area ad attività artigianali consolidate BM e ridefinizione di area a servizi SE/e	Art. 38. Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola, prevalentemente residenziale (morfologia insediativa m.i. 6)	Nessuna individuazione
6) Modifica normativa attinente ad area per attività produttive consolidate BI	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 – descrizione: Naviglio di Bra Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati	Nessuna individuazione

	(morfologia insediativa m.i. 5)	
7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC	Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (morfologia insediativa m.i. 5) Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - CL3 – descrizione: Lungo la SS 231	Nessuna individuazione
8) Stralcio di viabilità in area produttiva di nuovo impianto DI	Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (morfologia insediativa m.i. 5)	Nessuna individuazione
9) Modifica della viabilità in area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto DM.	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 – descrizione: Naviglio di Bra Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina (morfologia insediativa m.i. 10)	Nessuna individuazione

RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI PRESENTI NEL CATALOGO INTERESSATI DALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE	
TIPOLOGIA DEI BENI	ELENCO DEI BENI INTERESSATI
Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Le modifiche inserite nella Variante non riguardano le aree dichiarate di interesse pubblico presenti nel territorio comunale di Bra
Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Le modifiche inserite nella Variante non interessano le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

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.

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	
Nella Tav.P4 è rappresentata: - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
<u>Indirizzi</u> comma 2 Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l’uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all’articolo 42. <u>Direttive</u> comma 4 Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani	<u>Modifiche interessate:</u> 4) Applicazione di parametro urbanistico unico su aree produttive consolidate BI vicine L’area oggetto di modifica è lambita sui bordi dalle due componenti paesaggistiche lineari: “Rete ferroviaria storica – SS13 - descrizione: Bra - Cavallermaggiore”; “Rete viaria di età moderna e contemporanea – SS12 - descrizione: Strada reale: Torino–Nizza, Cuneo–Cherasco, Saluzzo–Alba”. La modifica interviene unicamente sulle norme di attuazione del PRGC e consiste nel consentire di applicare il rapporto di copertura complessivamente su due aree produttive contigue edificate, costituenti

locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	un'unica azienda ma divise da una strada comunale, senza variazione dei parametri urbanistico-edilizi vigenti che le caratterizza (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, ecc.) e quindi senza alcun incremento di capacità insediativa. L'intervento descritto non interferisce con la viabilità esistente e non sono riconoscibili segni della viabilità storica che possano essere intaccati; analogamente non interferisce con l'infrastruttura ferroviaria. Si può quindi affermare che non abbia ricadute di carattere negativo sulle componenti paesaggistiche citate.
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	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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).	
Direttive comma 2 I piani locali: a. (...) b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e	Modifiche interessate: Le modifiche elencate di seguito riguardano la componente paesaggistica "Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 - descrizione: Bra".

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.	<u>1) Ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse in area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere FP/b</u> <u>2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c</u> <u>3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC</u> <u>4) Applicazione di parametro urbanistico unico su aree produttive consolidate BI vicine</u> Mentre le seguenti modifiche riguardano la componente paesaggistica "Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 – descrizione: Naviglio di Bra". <u>3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC</u> <u>6) Modifica normativa attinente ad area per attività produttive consolidate BI</u> <u>9) Modifica della viabilità in area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto DM.</u> Le modifiche n. 1, 4 e 6 riguardano unicamente le norme di attuazione del PRGC e consistono: la prima nella definizione delle destinazioni d'uso ammesse in un'area per servizi pubblici di livello generale per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, la seconda nel consentire di applicare il rapporto di copertura complessivamente su due aree produttive contigue edificate, costituenti un'unica azienda ma divise da una strada comunale; infine la terza definisce le destinazioni d'uso ammissibili all'interno di un edificio produttivo esistente. Tutte le modifiche intervengono senza incremento dei parametri urbanistico-edilizi vigenti (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, ecc.) e quindi senza alcun incremento di capacità insediativa, per cui si può affermare che non abbiano ricadute di carattere negativo sulle componenti paesaggistiche citate. Le modifiche n. 2 e 3 (riguardanti la trasformazione di aree residenziali in aree per attività terziarie-commerciali) producono un forte ridimensionamento della superficie utile e volume previsti dal PRGC vigente ed un incremento delle aree a servizi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive. Inoltre nel caso della modifica 3 viene incrementata l'area a verde pubblico verso la componente paesaggistica rappresentata dal Canale Naviglio di Bra, che scorre sul lato sinistro oltre la strada comunale e le costruzioni che lo costeggiano, per cui non viene preclusa, bensì salvaguardata ed aumentata, la visibilità del canale, che è comunque limitata dalla presenza delle stesse costruzioni. L'intervento n. 9 consiste unicamente nella modifica di un limitato tratto di tracciato stradale nel punto in cui si innesta in una rotatoria, rispondente a miglioramenti tecnici della viabilità in progetto, che non altera le previsioni insediative del PRGC vigente per tale area, la cui attuazione è soggetta a strumento urbanistico esecutivo (e relativa Valutazione Ambientale Strategica), al quale è demandata la definizione delle modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto
--	--

	non costruito, come richiesto dalle direttive dell'art. 31. Inoltre il nuovo tracciato del tratto di viabilità attraversa pur sempre il Naviglio di Bra, ma riduce la superficie stradale che si sovrappone allo stesso canale.
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)	
<i>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <i>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.	<u>Modifiche interessate:</u> Le modifiche elencate di seguito 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). 1) Ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse in area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere FP/b 2) Trasformazione di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC ed area a servizi Sp/c La modifica n. 1 riguarda unicamente le norme di attuazione del PRGC e consiste nella definizione delle destinazioni d'uso ammesse in un'area per servizi pubblici di livello generale per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, senza incremento dei parametri urbanistico-edilizi vigenti (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, ecc.) e quindi senza alcun incremento di capacità insediativa, per cui si può affermare che non abbia ricadute di carattere negativo e risulti pienamente consona alla morfologia insediativa normata al presente articolo. La modifica n. 2 (riguardante la trasformazione di un'area residenziale in area per attività terziarie-commerciali) produce un forte ridimensionamento della superficie utile e volume previsti dal PRGC vigente per tale ambito ed un incremento delle aree a servizi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive. Si può affermare che l'intervento descritto preveda la riconversione di una porzione di territorio ad una destinazione in cui si garantiscono maggiore permeabilità e inedificabilità del suolo, con risvolti positivi dal punto di vista paesaggistico-ambientale.
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Si rimanda alla valutazione delle singole componenti paesaggistiche	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	

Insedimenti 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.

Direttive

comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;

II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;

b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

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.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.

Modifiche interessate:

3) Trasformazione parziale di area residenziale T5-ni in area per attività terziarie-commerciali DC

4) Applicazione di parametro urbanistico unico su aree produttive consolidate BI vicine

6) Modifica normativa attinente ad area per attività produttive consolidate BI

7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC

8) Stralcio di viabilità in area produttiva di nuovo impianto DI

Le modifiche n. 4 e 6 riguardano unicamente le norme di attuazione del PRGC e consistono: la prima nel consentire di applicare il rapporto di copertura complessivamente su due aree produttive contigue edificate, costituenti un'unica azienda ma divise da una strada comunale; la seconda definisce le destinazioni d'uso ammissibili all'interno di un edificio produttivo esistente. Entrambe le modifiche intervengono senza incremento dei parametri urbanistico-edilizi vigenti (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, ecc.) e quindi senza alcun incremento di capacità insediativa, per cui si può affermare che non abbiano ricadute di carattere negativo sulla componente paesaggistica.

La modifica n. 3 (riguardante la parziale trasformazione di un'area residenziale in area per attività terziarie-commerciali) produce un ridimensionamento della superficie utile e volume previsti dal PRGC vigente in tale ambito ed un incremento della dotazione a servizi per parcheggi e verde, per cui si può affermare che sia coerente con la morfologia insediativa citata e le direttive dell'art. 37.

La modifica n. 7 mantiene la destinazione d'uso produttiva in atto in un'area che rientra nella morfologia insediativa degli insediamenti specialistici organizzati, trasformandone inoltre una parte minoritaria in destinazione terziaria sul fronte strada. Si opera su un'area già attualmente edificata e urbanizzata, inserita in un tessuto costruito dove sono presenti altre attività produttive. Non si effettuano dunque di fatto particolari trasformazioni, andando sostanzialmente ad aggiornare lo strumento di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente in questo ambito territoriale. Inoltre si inserisce una disposizione normativa tesa a dotare l'area di superfici a verde al suo contorno, quale misura di mitigazione ambientale. In ragione dell'ambito in cui si opera e della natura della modifica, si può affermare che l'intervento descritto non abbia particolari ricadute di carattere negativo sulla morfologia insediativa in oggetto.

La modifica n. 8 prevede lo stralcio di un tratto di viabilità all'interno di un'area produttiva, che viene sostituito da una fascia a verde con alberature. L'intervento determina l'incremento delle aree di verde pubblico e dunque costituisce una misura positiva di

	mitigazione e compensazione degli impatti paesaggistici ed ambientali.
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> - 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). <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> 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. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: - 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; - 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; - 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; - siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	<u>Modifiche interessate:</u> La seguente modifica è compresa 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). <u>5) Ampliamento di area ad attività artigianali consolidate</u> <u>BM e ridefinizione di area a servizi SE/e</u> La modifica consiste nell'ampliamento di un'area produttiva su cui insiste un fabbricato e la relativa area a parcheggio sul fronte strada. Si tratta di un intervento di completamento che comunque non interessa 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, come richiesto dalle direttive dell'art. 38. Con la finalità di minimizzare l'impatto dovuto alla modifica in progetto, si inserisce come misura mitigativa una fascia a verde sui bordi del lotto. Inoltre le norme di attuazione richiedono 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 edilizio. In ragione delle limitate dimensioni dell'ampliamento e delle misure di mitigazione ambientale previste, che non determinano un impatto significativo nel paesaggio circostante, la modifica in oggetto non risulta avere particolari ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale.
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

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale 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

Modifiche interessate:

La seguente modifica è compresa nella componente paesaggistica: morfologia insediativa 10 - aree rurali di pianura o collina.

9) Modifica della viabilità in area destinata ad attività artigianali di nuovo impianto DM.

L'intervento consiste unicamente nella modifica di un limitato tratto di tracciato stradale nel punto in cui si innesta in una rotatoria, rispondente a miglioramenti tecnici della viabilità in progetto, che non altera le previsioni insediative del PRGC vigente per tale area, la cui attuazione è soggetta a strumento urbanistico esecutivo (e relativa Valutazione Ambientale Strategica). Si può affermare che tale intervento non abbia particolari ricadute di carattere negativo sull'area rurale contigua, poiché si attua per ragioni di indubbio interesse pubblico legate alla sicurezza viaria, in piena conformità alla normativa attualmente in vigore riguardante la progettazione stradale. Il tipo di intervento descritto risulta dunque consono alla morfologia insediativa normata al presente articolo.

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- *elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);*

- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzata).	
Direttive <i>comma 5</i> Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione. <i>comma 6</i> 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.	<u>Modifiche interessate:</u> La seguente modifica è interessata da elementi di criticità lineari (sistemi arteriali lungo strada); descrizione: CL3 - Lungo la SS231. <u>7) Trasformazione di area di riqualificazione TR in area produttiva consolidata BI ed area terziario-commerciale consolidata BC</u> La modifica mantiene la destinazione d'uso produttiva in atto in un'area, trasformandone inoltre una parte minoritaria in destinazione terziaria. In particolare quest'ultima è già occupata da un edificio a carattere direzionale posto sul fronte strada, ora dismesso, che viene riutilizzato e riqualificato con l'inserimento di un'area a parcheggio. Nel sistema arteriale lungo strada non si effettuano dunque di fatto particolari trasformazioni, andando sostanzialmente ad aggiornare lo strumento di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente. Non prevedendosi nuovo consumo di suolo ed in ragione dell'ambito in cui si opera e della natura della modifica, si può affermare che l'intervento descritto non abbia particolari ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale, ed anzi elimini una situazione di degrado in un ambito edificato che necessita di essere debitamente riqualificato.
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
<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>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 8</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000. <i>comma 9</i> 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. <i>comma 11</i> Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a: 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	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.

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.	
--	--

A seguito delle valutazioni espresse nel precedente schema, si dichiara che la Variante è coerente e rispetta il dettato normativo del Piano Paesaggistico Regionale.

6) INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

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

- gli articoli: 6, 39, 40, 41, 49 e 68 delle norme di attuazione;
- le schede d'area: T5-ni 1427, T5-ni 2020, DM 2018, DI 3076; T5-ni 2085 (stralcio), TR 2021 (stralcio), DC 3088 (nuova), DC 3093 (nuova).

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 e dei soggetti competenti in materia ambientale, 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 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
- P3.1 - Norme tecniche di attuazione: Prescrizioni generali
- P3.2 - Norme tecniche di attuazione: Schede d'Area
- Tavola n. P2.3/4 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico - Territorio comunale, in scala 1:5.000
- Tavole n. P2.4/4; P2.4/7; P2.4/8; P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000.