

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI SANT'ALBANO STURA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
 (APPROVATO CON D.G.R. N. 61-9216 DEL 20/01/1991)

**VARIANTE PARZIALE N. 3 su variante 2006**  
 (ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**RELAZIONE**

---

<b>PROGETTO PRELIMINARE</b> <b>ADOTTATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b> 52	<b>DEL</b> 28/11/2017
<b>PRONUNCIA DELLA PROVINCIA</b>	<b>D.D. NR.</b> 162	<b>DEL</b> 05/02/2018
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b> <b>APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b> 16	<b>DEL</b> 22/03/2018

---

**Sindaco:**  
 BOZZANO Giorgio

**Segretario Comunale:**  
 PEZZINI Dott.ssa Roberta

**Responsabile del Procedimento:**  
 BUSSONE Geom. Massimo

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
 Arch. Alberto BOCCACCI

**Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA:

### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	6
3.1	Individuazione nuova area residenziale (estratto 1).....	pag.	7
3.2	Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano (estratto 1) .....	pag.	8
3.3	Riduzione di aree produttive (estratto 4).....	pag.	9
3.4	Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti (estratti 3 - 5) .....	pag.	10
3.5	Assegnazione destinazione d'uso commerciale a fabbricato esistente in area agricola (estratto 2) .....	pag.	13
3.6	Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC (estratto 6) .....	pag.	13
3.7	Aggiornamenti documentazione di P.R.G. (estratti 1, 6, 7 e 8) .....	pag.	14
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	16
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	26
5.1	Premessa .....	pag.	26
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	26
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	27
5.4	Conclusioni.....	pag.	27
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	29
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	32

PARTE SECONDA:  
RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 36
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag. 36
1.2	Le norme regionali .....	pag. 36
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag. 37
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 39
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 39
2.2	Generalità.....	pag. 39
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag. 40
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 83
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 85
2.6	Misure di mitigazione.....	pag. 86

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI VAS ED ALLA FA- SE DI PUBBLICAZIONE .....	pag. 87
--	---------

ALLEGATI .....	pag. 96
----------------	---------

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

---

## **1. PREMESSA**

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

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

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

## **2. LA SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Sant'Albano Stura è dotato di Piano Regolatore Generale, ai sensi del Titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., approvato con D.G.R. n. 61-9216 del 20/01/1991.

Una prima variante fu approvata con D.G.R. 42-12185 in data 20/01/1992.

Una successiva variante (la n. 3) venne approvata con D.G.R. 12-25923 in data 28/10/1999.

La variante n. 4 venne formata contestualmente al Piano Particolareggiato denominato "Casone" ed approvata con D.G.R. n. 14-25925 in data 16/11/1998.

Lo strumento urbanistico, così modificato, è stato ulteriormente variato adeguandolo, di volta in volta, alle necessità e ai fabbisogni che nel frattempo sono emersi.

Si tratta, ovviamente, di modifiche compatibili con gli indirizzi programmatici dell'originario P.R.G. e, nella maggior parte dei casi, in ragione della modesta entità delle modifiche, è stato possibile operare mediante le procedure semplificate entrate in vigore con la L.R. n. 41/97.

Nel dettaglio sono state formate le seguenti varianti al P.R.G.:

- Variante strutturale n. 5, approvata con D.G.R. 5-3559 del 23/07/2001;
- Variante parziale n. 6, approvata con d.c. n. 44 del 29/07/1999;
- Variante parziale n. 10, approvata con d.c. n. 64 del 26/11/1999;
- Variante parziale 2000 (n. 11), approvata con d.c. n. 5 del 30/01/2001;
- Variante parziale n. 12, approvata con d.c. n. 24 del 23/04/2001;
- Variante parziale n. 13, approvata con d.c. n. 28 del 19/09/2002.

Infine, rispettivamente con d.c. n. 26 del 27/04/1999 - d.c. n. 27 del 27/04/1999 - d.c. n. 19 del 30/05/2002 - d.c. n. 20 del 30/05/2002 e d.c. n. 18 del 27/06/2003, sono state apportate modifiche al vigente strumento urbanistico che, ai sensi dell'8° comma art. 17 della L.U.R. non costituiscono variante al P.R.G.

Con d.c. n. 17 del 27/06/2005 è stata approvata la variante parziale n. 1/2005 al fine di soddisfare le specifiche esigenze del settore produttivo ed agricolo.

Con d.c. n. 27 del 18/12/2008 è stata approvata la variante parziale n. 1/2008 al fine di rendere congruenti le previsioni di P.R.G. con il nuovo assetto della viabilità provinciale in corrispondenza dell'innesto della diramazione verso Trinità sulla strada provinciale n. 3 nel tratto di circonvallazione dell'abitato di Sant'Albano.

Con D.G. R. nr. 39-10682 del 02/02/2009 è stata definitivamente approvata la Variante 2006 di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Po (P.A.I.), oltre che alla nuova disciplina sul commercio al dettaglio e al Regolamento edilizio approvato.

La Variante 2006 è stata approvata con l'introduzione "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e succ. m. e int. di alcune modificazioni cartografiche e normative.

Con la delibera consiliare n. 20 del 27 aprile 2010 è stata definitivamente adottata la Variante parziale n. 1 redatta sulla variante 2006.

La variante aveva per oggetto il formale recepimento delle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva della Variante strutturale 2006, l'ampliamento di una zona produttiva già occupata da una azienda con necessità di espandersi, la riduzione di una corrispondente area produttiva prevista dal Piano sulla quale non sono previsti insediamenti a breve termine e la rilocalizzazione dell'area per la raccolta differenziata su un sito di proprietà pubblica.

Tra la fine dell'anno 2010 e l'inizio del 2011, al fine di soddisfare alcune richieste ricevute dall'amministrazione Comunale, è stata elaborata ed approvata la Variante Parziale n. 2, redatta sempre sulla Strutturale 2006.

Ad oggi per la manifesta necessità di soddisfare alcune esigenze specifiche principalmente di carattere residenziale e produttivo, si rende necessario predisporre la presente variante al P.R.G. denominata Variante Parziale 3, su variante 2006.

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

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

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

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in

particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

### **3.1 Individuazione nuova area residenziale (estratto 1)**

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

Nel caso specifico trattasi di individuazione di una nuova area residenziale che si andrà a denominare come R3.1.1 incidente sul mappale n. 845 e parte del n. 546 censiti al foglio n. 6 del catasto comunale, a sud del centro cittadino, attualmente facenti parte delle aree agricole di rispetto per gli abitati E1. L'area individuata misura mq. 1.239 e le verrà assegnata una cubatura realizzabile di mc. 450. Come detto, tale operazione risulta possibile grazie al meccanismo di rilocalizzazione (si ricorda che con precedenti varianti si sono operate riduzioni di capacità edificatorie in ambiti residenziali non impiegate e dunque si hanno ancora a disposizione mq. 1.468) che lo strumento della variante parziale consente insieme alla possibilità di sfruttare i volumi residui messi a disposizione con varianti precedenti. Le modifiche apportate al presente punto, come ai punti successivi, non vanno

a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre l'area risulta essere adiacente ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte nello scorso anno (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Sant'Albano Stura si è già dotato di tale strumento ricomprendendo l'ambito in oggetto in tale perimetrazione.

Per le verifiche quantitative relative al presente ed ai successivi interventi relativi alle aree residenziali si rimanda al successivo punto quattro.

### **3.2 Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano (estratto 1)**

Come descritto precedentemente, con alcune modifiche effettuate nel corso delle precedenti varianti, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento, senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale. Pertanto i maggiori volumi non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

Nel primo caso che si va a descrivere la modifica consiste sostanzialmente

nell'incremento di mc. 110 della volumetria di un edificio situato in un ambito residenziale di completamento R5.6 esistente a sud del Capoluogo in Via Monsignor Ravina, insistente sul mappale n. 164 censito al foglio 11 del catasto comunale. Durante la costruzione dell'intero complesso immobiliare era stata utilizzata tutta la volumetria disponibile e con questa richiesta di modifica la proprietà vuole ottenere la cubatura necessaria per poter ampliare una parte di edificio annettendo il locale autorimessa adiacente. Tale operazione non comporterebbe ampliamenti esterni all'attuale struttura o alla sagoma dei fabbricati ed i lavori da eseguire saranno di modesta entità e riguarderanno principalmente la creazione di una o due aperture esterne.

Nel secondo caso specifico si illustra la modifica consistente nell'incremento di mc. 120 della volumetria di un altro edificio situato sempre in ambito residenziale di completamento R5.6 a sud del Capoluogo in Via Monsignor Ravina, censito catastalmente al foglio 11, mappale n. 202. L'intervento richiesto riguarda la chiusura di un porticato attualmente esistente e tale operazione non richiederà ampliamenti esterni o modifiche estetiche all'attuale sagoma del fabbricato.

L'operazione descritta al presente punto comporterà nel suo complesso un incremento di volumetria di circa mc. 230 (110 + 120 mc.).

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

Per le verifiche di tipo quantitativo descritte ai punti 3.1 e 3.2 si rimanda al successivo punto 4 ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R..

### **3.3 Riduzione di aree produttive (estratto 4)**

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

Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente

decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di una singola zona riconvertendola parzialmente in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene momentaneamente mantenuta in disponibilità (totale superficie territoriale stralciata pari a mq. 13.175) assieme agli altri residui oggetto di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale. Tale necessità è emersa già in sede della presente variante come descritto al successivo punto.

L'area in oggetto si trova a pochi chilometri sud-est dal centro abitato di Sant'Albano Stura su Via Mondovì (SP 43). La modifica descritta al presente punto, attinente al settore produttivo, riguarda l'area per "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" classificata con la sigla P1.11, dove viene previsto lo stralcio di una porzione di area di mq. 13.175 insistente sui mappali 7, 254 e 255 del foglio 35 e la sua riconversione ad area a destinazione agricola. Si avrà pertanto un decremento di superficie territoriale dell'area produttiva pari a mq. 13.175.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché che trattasi di una semplice operazione di riduzione di area produttiva con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'agricoltura.

### **3.4 Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti (estratti 3 - 5)**

Come detto per quanto riguarda l'ambito residenziale, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive vi sia una sostanziale "datazione" delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale, ma soprattutto perché con i precedenti interventi si è tornati in possesso di capacità edificatoria inutilizzata mediante riduzione di ambiti previsti dal P.R.G. vigente. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella prima previsione di variante trattasi di ampliamento di circa mq. 7.600 di area riconosciuta in piano regolatore con destinazione produttiva (P1.8) già urbanizzata, e dotata dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Sant'Albano Stura si è già dotato di tale strumento ricomprendendo l'ambito in oggetto in tale perimetrazione. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

L'area oggetto di cambio destinazione e che verrà annessa all'area P1.8 (che come detto misura mq. 7.600), attualmente è catalogata come area agricola ed insiste su parte di un mappale (n. 96 del foglio 13) situato a sud-est dell'abitato sulla Strada Provinciale n. 43 in direzione Mondovì.

Per quanto attiene l'idoneità geologica trattasi di sito idoneo (classe I di idoneità geologica priva di problematiche) sul quale in sede esecutiva verrà ancora comunque effettuato uno studio puntuale utile per la progettazione edilizia. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previ-

sione in sé. Infatti come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L.. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante, pertanto nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno schermo riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Province le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con la presente variante si è effettuata una riduzione di area e che pertanto questa dotazione è divenuta nuovamente in disponibilità potendola così reimpiegare.

La seconda modifica, interessante sempre un ambito produttivo, ha quale unico obiettivo la ripermimetrazione e il parziale ampliamento di un'area produttiva esistente nominata P1.13, sita in Località Ceriolo a sud-ovest del concentrico lungo la SP 3 in direzione Montanera. Per quest'area è da considerarsi assolutamente valido lo stesso discorso affrontato per l'area precedente per quanto riguarda le urbanizzazioni, la perimetrazione e l'aspetto geologico (classe I di idoneità). Nel presente caso l'incremento risulta essere di mq. 3.000 e riguarda parte del mappale n. 160 censito al foglio 27. Tale operazione non genera problematica alcuna di incompatibilità o squilibrio nei confronti dell'ambito produttivo nel quale viene ad essere introdotto. Se poi si lega la presente previsione con le riduzioni effettuate di aree produttive per le porzioni non ancora attuate, si vede come vi sia un'azione complessiva di riordino volta a perseguire gli obiettivi della pianificazione eco-compatibile. Per quanto attiene alle verifiche si anticipa, rimandando al successivo punto quattro, che la previsione rispetta tutte le condizioni imposte dalla L.U.R.

### **3.5 Assegnazione destinazione d'uso commerciale a fabbricato esistente in area agricola (estratto 2)**

L'operazione descritta al presente punto riguarda la richiesta specifica pervenuta dal proprietario di un edificio sito in Località Ceriolo, insistente sul mappale n. 90 del foglio 24 e anche proprietario dei limitrofi mappali 289 e 291 censiti sempre al foglio n. 24, attualmente indicati in area agricola. Il fabbricato in questione è stato già oggetto di norma specifica nel corso delle precedenti varianti per cambi di destinazione d'uso riguardanti la possibilità di somministrazione alimenti e bevande, come da art. 8 punto C3 delle norme di attuazione. Con la presente variante si richiede di praticare un ulteriore aggiornamento per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso inserendo la possibilità di esercitare anche le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio per una superficie massima netta di mq. 65, di cui rispettivamente alle categorie C1 e C2 dell'articolo n. 8 delle norme tecniche di attuazione. Questa operazione comporterà un aggiornamento dell'articolo n. 42 delle N.T.A. in cui si andrà ad indicare tali specifiche ricadenti sulla singola area. Per quanto concerne la verifica dei parametri si puntualizza che la presente modifica non determina alcun incremento di superfici e dunque non risulta necessario procedere in tal senso, anche in considerazione che la destinazione commerciale è già prevista.

### **3.6 Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC (estratto 6)**

La modifica consiste in una specificazione/integrazione di carattere normativo, con marginale ridefinizione dell'ambito per raccordo con limiti catastali, atta a definire in modo univoco alcune possibilità edificatorie aggiuntive all'interno dell'area IDC posta in via Circonvallazione (SP 3) a est dell'abitato, contigua alle zone sia residenziali che commerciali e produttive. Lo strumento urbanistico vigente regola in modo dettagliato e compiuto queste aree per impianti di distribuzione carburanti attraverso le Norme di Attuazione ed in particolare dell'articolo 28 di queste. In tale disposto oltre a stabilire ove sono ammessi questi impianti si definiscono anche le attività e destinazioni assentite quali accessorie e di completamento a quella principale di distribuzione carburanti quali ad esempio officine, lavaggio auto, vendita accessori, giornali, ristorazione e ricettività. In particolare vengono fissati dei limiti quantitativi di superficie sia S.U.L. che rapporti di copertura. La presente modifica consiste, esclusivamente per la stazione indicata, nella specificazione e puntualizzazione della destinazione d'uso del mappale n. 509 e della restante parte del mappale n. 19 censiti al foglio 13 del catasto, attualmente indicati come terreni agricoli e nella loro conversione alla destinazione IDC, al fine di consentire alla proprietà richiedente il prosieguo e lo sviluppo della propria attività lavorativa. Si tratta di una superficie totale di mq. 1.978 di cui l'area per distributore carburante necessita per

l'inserimento della distribuzione GPL e del servizio di lavaggio auto. Anche in questo caso non risultano necessarie verifiche in quanto l'ambito oggetto d'intervento è già oggi compatibile con la previsione secondo le norme di attuazione vigenti.

### **3.7 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. (estratti 1, 6, 7 e 8)**

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate, quali ad esempio rotatorie, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni.

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

Di seguito vengono elencati e brevemente affrontati alcuni aggiornamenti cartografici ed errori materiali corretti con la presente variante, dopo essere stati esaminati e valutati insieme al tecnico competente:

- Fascia di rispetto viabilità ferroviaria: con la presente variante è stata inserita la fascia di rispetto mancante riguardante un tratto di viabilità ferroviaria statale a sud-est del territorio comunale (estratto 7);
- Fascia di rispetto strada vicinale: con la presente variante è stata rimossa la fascia di rispetto erroneamente attribuita alla strada vicinale Fosso della Valle a ovest del concentrico (estratto 1);
- Cambio destinazione da "area per attività estrattiva" PE ad "area agricola di salvaguardia ambientale" E2: con la presente variante è stato preso atto dell'esaurimento dell'area per attività estrattiva di mq. 123.360 indicata in Piano come PE ed il suo passaggio ad area agricola di salvaguardia ambientale (estratto 8). Quest'area ricade in una Zona di Protezione Speciale (IT1160059), in un'area SIC e fa parte del Parco Fluviale Gesso e Stura;
- Individuazione impianto di telefonia mobile: con la presente variante è stato individuato un impianto di telefonia mobile in area compromessa su una superficie di mq. 364, indicato in Piano come G 1.3, situato a sud-est del territorio comunale sulla particella n. 182 e precedentemente non indicato (estratto 7);

- Individuazione area servizi parcheggio: con la presente variante è stato individuato un lotto (part. n. 253 foglio 13) in procinto di essere acquistato dal Comune per servire il cimitero comunale di un'area a servizio parcheggio. Al momento della redazione della presente variante, il lotto è a destinazione agricola, misura mq. 1.515 ed appartiene all'Istituto Diocesano Sostentamento Clero della Diocesi di Mondovì, che ha acconsentito al cambio di destinazione d'uso del suddetto mappale (estratto 6);
- Individuazione nuovo impianto sportivo: con la presente variante è stato individuato all'interno di un'area attualmente indicata come ad uso verde pubblico, un nuovo impianto sportivo già esistente all'interno dell'abitato, occupante una superficie di mq. 13.505 ed individuato come C2.4 (estratto 1).

Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, atti normativi, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

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

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

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico,

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

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede di individuare una nuova area residenziale e di incrementare la capacità edificatoria su alcuni terreni. Queste modifiche nel loro insieme vengono a determinare un aumento di volumetria, sfruttando quantità volumetriche accumulate con le precedenti varianti e restando comunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Si provvede a ridurre un'area produttiva e ad ampliarne altre due, determinando un avanzo di superficie utilizzabile per future esigenze di settore. Si procede ad aggiornare la destinazione commerciale a parte di un edificio attualmente in area agricola. Si provvede infine a correggere alcune imprecisioni cartografiche riguardanti per lo più il posizionamento delle fasce di rispetto degli assi viari ed ad effettuare altri aggiornamenti cartografici al fine di rendere attuale e conforme lo strumento urbanistico vigente, senza comunque modificarne le previsioni quantitative.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 3.134 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che, con gli interventi previsti ai punti 3.1 e 3.2 precedenti si prevedono alcune modifiche che nel complesso producono un incremento di cubatura. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura stessa. Si provvede ad elencare le aree residenziali che producono tale incremento di cubatura e a dimostrare infine che si vanno a comunque a rispettare pienamente i limiti di ampliamento imposto per legge.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

R3.1.1 .....	mc.	+ 450
R5.6 .....	mc.	+ 230
.....		_____
Totale cubatura .....	<b>mc.</b>	<b>+ 680</b>

Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc. 709 che pertanto può essere utilizzato con la presente variante, impedendo l'impiego dell'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).

Pertanto dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc. 29 (709 – 680) mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano modifiche interessanti tali ambiti.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 3.134 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 3.134 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 1.567 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati si è dimostrato di aver operato con la presente variante parziale una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. +1.515 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } 1.515 \leq 1.567 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apportano una riduzione di Superficie Territoriale e due incrementi. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

	S.T.
P1.8 .....	.....mq. + 7.600
P1.13 .....	.....mq.+ 3.000
.....	
P1.11 .....	.....mq. - 13.175
.....	.....
Totale .....	<b>.....mq. - 2.575</b>

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 452.821, l'incremento ammesso del 6% risulta pari a mq. 27.169; ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq. 25.701 e con questa variante si produce una riduzione di ST di mq. 2.575 a fronte di un saldo complessivo di superficie residua disponibile di 1.468, ottenendo una nuova possibilità di incremento per future esigenze di settore di mq. 4.043 (1.468 + 2.575).

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche né alla Superficie Territoriale, né alla S.U.L.. Pertanto la situazione ine-

rente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere quella della variante parziale precedente.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 6.769 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 406; con le precedenti varianti parziali no si sono effettuate modifiche inerenti questo settore, quindi rimangono a disposizione ancora mq. 406 per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante 2006	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 3.134		S.T. aree Produttive	S.T. aree Terziarie
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	452.821	6.769
			0,06	0,06
	<b>1.567 mq</b>	<b>mc</b>	<b>27.169 mq</b>	<b>406 mq</b>

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP1	/	/	+ 27.000	/
VP2	/	- 708,5	- 1.299	/
VP3	+ 1.515	+ 680	- 2.575	/
TOTALE MODIFICHE	+ 1.515	- 29	+ 23.126	/
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 52 mq</b>	<b>29 mc</b>	<b>ST a disposizione: 4.043 mq</b>	<b>ST a disposizione: 406 mq</b>
	<b>- 52 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>	<b>SUL a disposizione: 2.021,5 mq.</b>	<b>SUL a disposizione: 203 mq.</b>

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

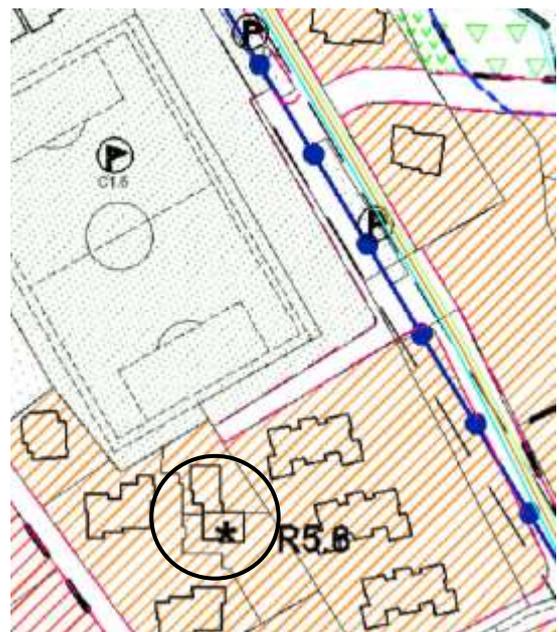
## ESTRATTO URBANIZZAZIONI

### LEGENDA

-  Rete idrica comunale
-  Rete fognaria comunale
-  Rete illuminazione pubblica
-  Rete gas



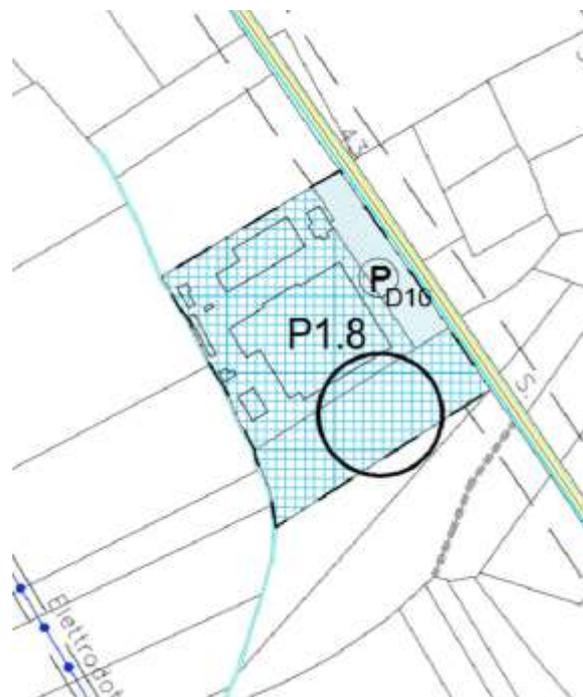
Area R5.6



Area R5.6



Area R3.1.1



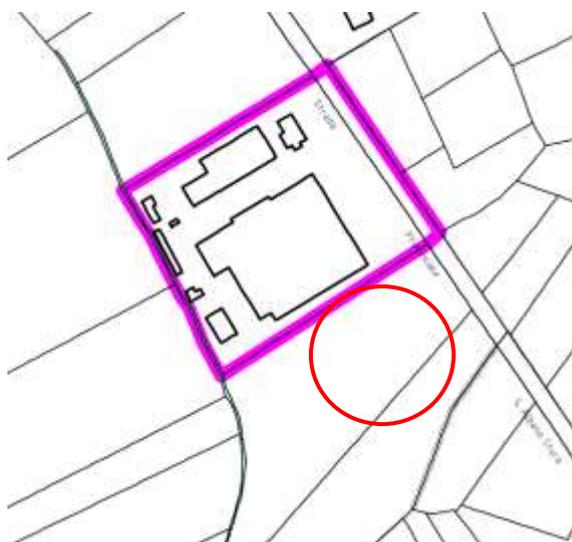
Area P1.8



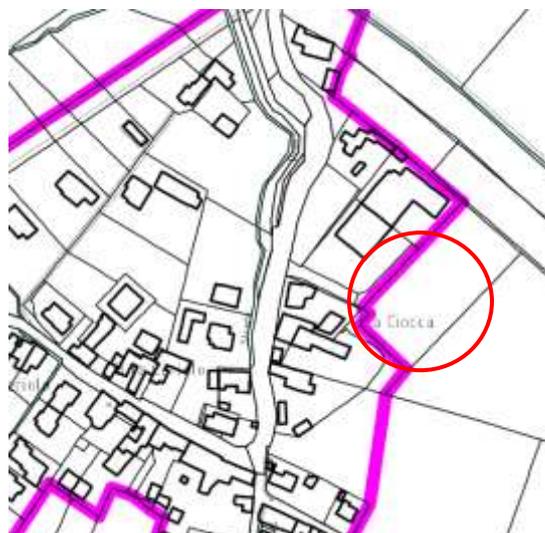
Area P1.13

- Viste le modifiche di nuova previsione o incrementi di volumetria (descritta ai punti 3.1, 3.2 e 3.4) si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui è stata individuata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di varian-





Area P1.8



Area P1.13

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

Comune di Romano Canavese (Torino)  
**Piano di zonizzazione acustica comunale (L.R. 52/2000).  
 Provvedimento definitivo di classificazione**

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Vista la L.R. n. 52 del 20.10.2000 e la D.G.R. n. 85-3802 del 6.8.2001,

*avvisa*

che con deliberazione C.C. n. 8 del 4.3.2005 è stata definitivamente approvata la classificazione acustica del Comune di Romano Canavese.

Romano Canavese, 8 maggio 2006

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
 Claudio Rizzo

Comune di S. Albano Stura (Cuneo)  
**Avviso di pubblicazione e deposito del progetto preliminare di Variante Strutturale 2006 al P.R.G.C. Vigente**

Il Responsabile del Procedimento

In esecuzione della Deliberazione Consiliare n. 9 del 11.04.2006 di adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale 2006 al Vigente P.R.G.C.

Vista la legge regionale 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.

*rende noto*

Che il progetto preliminare di Variante Strutturale 2006 è pubblicato per estratto all'albo pretorio comunale ed è depositato presso la Segreteria Comunale per trenta giorni consecutivi, e precisamente da 28.04.2006 al 27.05.2006, durante i quali chiunque potrà prenderne visione in orario d'ufficio.

Che nei successivi trenta giorni, e precisamente entro il 26.06.2006, chiunque potrà presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, redatte in duplice copia di cui una in bollo mediante invio o consegna agli uffici comunali.

Che nei termini e con le modalità precedentemente previsti chiunque potrà presentare osservazioni ai sensi dell'art. 20, 4° comma, della L.R. 40/1998 in ordine alla compatibilità ambientale, inoltrando le stesse alla Regione Piemonte oltre che agli uffici comunali.

S. Albano Stura, 27 Aprile 2006

Il Responsabile del procedimento  
 Massimo Bussone

Comune di Settimo Vittone (Torino)  
**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28.03.2006 "Sdemanzializzazione di un tratto di mulattiera comunale"**

Il Consiglio Comunale

(omissis)

*delibera*

1. Di sdemanializzare il tratto di mulattiera comunale sito in mappa al Foglio 7, n. 283 (ex strada lettera b) di mq. 241, come da frazionamento depositato in questo Comune in data 30.08.2005 a approvato dal catasto il 27.09.2005.

2. Di alienare la porzione di mulattiera sdemanializzata, come sopra dettagliatamente descritta, per il prezzo di euro 4.500,00 da pagarsi, prima del rogito, dagli acquirenti Sig.ri Orlassino Delfino e Nicoletta Stefanina;

3. Omissis;

Il Segretario Comunale  
 Giovanni Marione

Comune di Torino  
**Nuovo Regolamento Edilizio in attuazione della L.R. 8 luglio 1999 n. 19. Specificazione di alcuni parametri ed indici edilizi ed urbanistici**

(omissis)

La Giunta Comunale

(omissis)

*propone al Consiglio Comunale*

per i motivi espressi nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano:

1. di approvare le modifiche al regolamento edilizio relative agli articoli 13,15,16,18,21,31,34,40,67,68 e 70, nonché l'introduzione del nuovo articolo 27 bis "Disposizione transitoria", quali risultano dall'allegato testo coordinato dei medesimi articoli (all. 1 - n. );

2. di approvare le modifiche all'Allegato Energetico-Ambientale quali risultano dall'allegato testo coordinato (all. 2 - n. );

3. di dare atto che le modifiche al Regolamento Edilizio allegate alla presente deliberazione sono sostanzialmente conformi al Regolamento Tipo formato dalla Regione e sono pertanto soggette alle procedure approvative di cui ai commi 3,4 e 10 dell'art. 3 della Legge Regionale 8 luglio 1999 n. 19;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e che, quindi, non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

5. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Comune di Torino  
**Avviso di pubblicazione e deposito Variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.**

Il Dirigente

- Visto il P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

- Visto l'art. 17 della L.U.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;

- Vista la deliberazione n. 20 del Consiglio Comunale del 30 gennaio 2006 (mecc. n. 2005 07984/09), con la quale è stata adottata la Variante parziale n. 90 al vigente P.R.G., concernente gli immobili siti in via Antonio Bertola 53, in via Ilarione Petitti 24, in via Alasio 36/E

*rende noto*

Che la suddetta deliberazione, ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art.17 della L.U.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., è depositata presso l'Albo Pretorio della Città' per la durata di trenta giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo stesso e precisamente dal 8 maggio 2006 al 6 giugno 2006 compresi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Il presente Avviso è pubblicato sul B.U.R. del

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

### **5.1 Premessa**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Sant'Albano Stura con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvata nell'anno 2005.

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

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

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

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area R3.1.1	I	II	NO	NO
Area P1.8	Cusc. (IV)	III - V	NO	SI
Area P1.11	Cusc. (IV)	III - V	NO	SI
Area P1.13	Cusc. (IV) e V	III - V	NO	SI

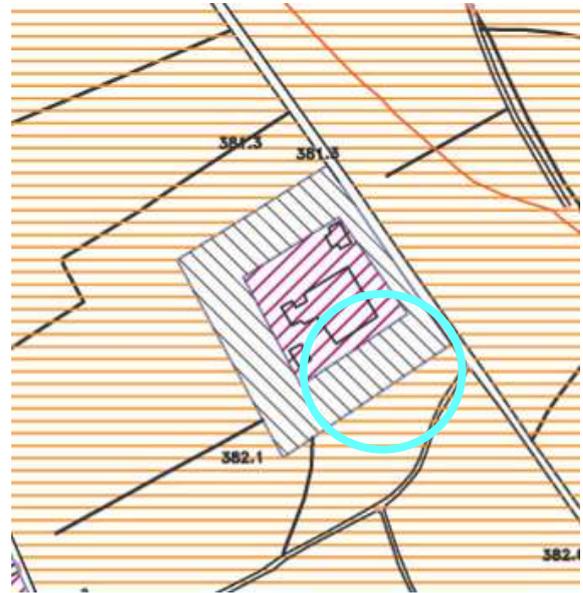
Cusc.: Area cuscinetto

### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Sant'Albano Stura non determinano contatti critici, risultando però necessario l'aggiornamento del piano di classificazione acustica del territorio..



Area 1 R3.1.1



Area P1.8



Area P1.11



Area P1.13

**LEGENDA**

CL.	DEFINIZIONE	RETINO	COLORE
		L.R. 52/2000	L.R. 52/2000
I	aree particolarmente protette	[Green hatched pattern]	verde
II	aree ad uso prevalentemente residenziale	[Yellow hatched pattern]	giallo
III	aree di tipo misto	[Orange hatched pattern]	arancione
IV	aree di intensa attività umana	[Red dotted pattern]	rosso
V	aree prevalentemente industriali	[Purple diagonal hatched pattern]	viola
VI	aree esclusivamente industriali	[Blue solid color]	blu

FASCE CUSCINETTO  
LARGHEZZA 50 mt



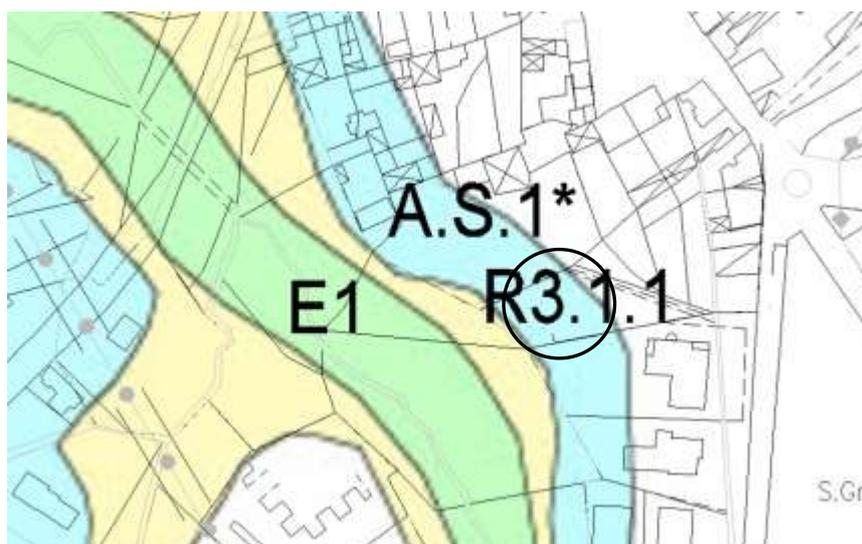
## 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

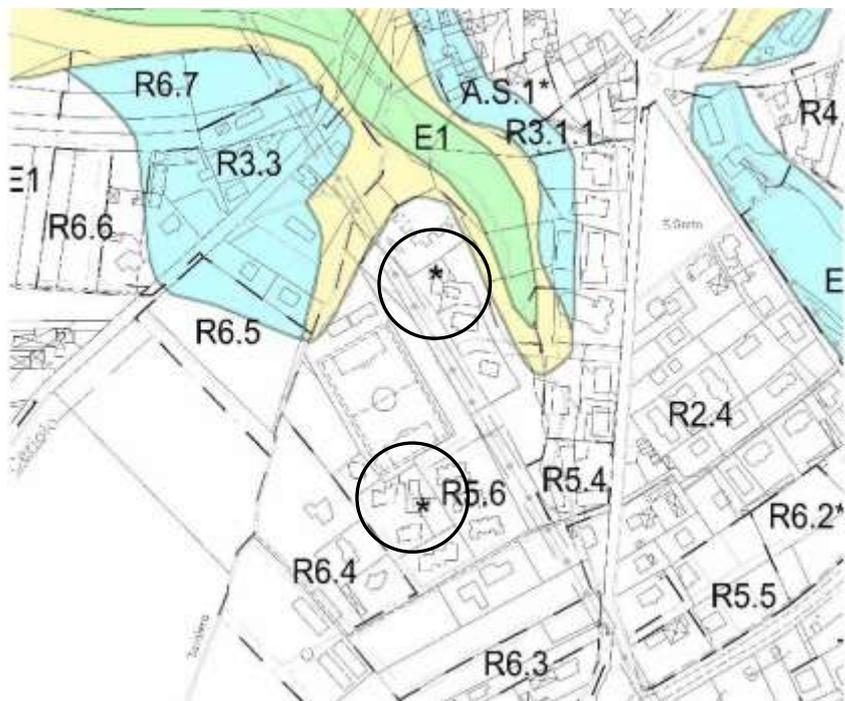
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato

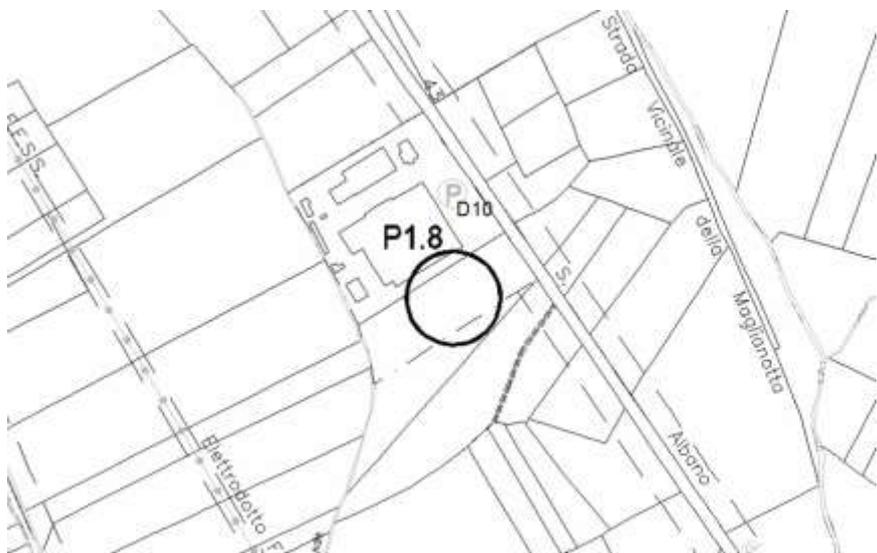
	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area R3.1.1	residenziale	1 - 2	1
Area R5.6	residenziale	1	2
Area P1.8	produttiva	1	3
Area P1.13	produttiva	1	4



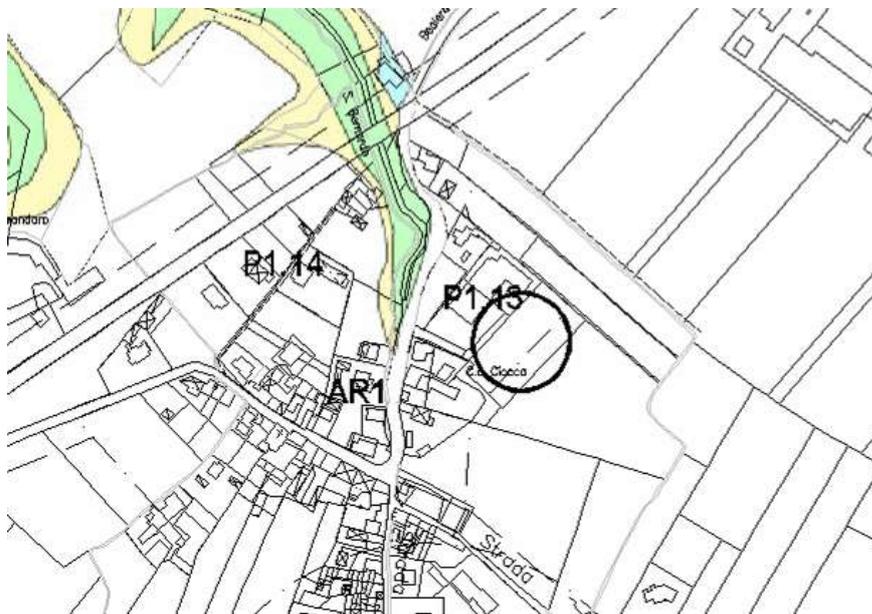
Stralcio 1: Area R3.1.1



Stralcio 2: Area R5.6



Stralcio 3: Area P1.8



Stralcio 4: Area P1.13

**LEGENDA**

**CLASSE I**

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/85 n°47.

**CLASSE II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderate pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di moderni accorgimenti tecnici applicabili a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1985 n°47 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo insediamento.

**CLASSE IIIa.1**

Porzioni di territorio prevalentemente inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità paleo-geomorfologica (legate soprattutto alle condizioni di attività o di dinamica fluvio-lomentezza) scoraggiano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche.

**CLASSE IIIa.2**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIIb (SITO SOGGETTO A BONIFICA)**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio ambientale sono tali da imporre in ogni caso interventi di bonifica.

**FASCE FLUVIALI (P. S.F.F.)**

**Fascia A - fascia di deflusso delle piene**

**Fascia B - fascia di esondazione**

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

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire si gli atti di adeguamento che di verifica, in quanto il Progetto Preliminare viene redatto a pochi giorni dall’approvazione del P.P.R. (ottobre/novembre), si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Individuazione nuova area residenziale; 2) Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano; 3) Riduzione di aree produttive; 4) Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti; 5) Assegnazione destinazione d’uso commerciale a fabbricato esistente in area agricola; 6) Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC; 7) Aggiornamenti documentazione di P.R.G..

Tale elenco con annessa numerazione viene impiegato per sviluppare la tabella di compatibilità della Variante con il P.P.R..

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.3 al P.R.G. di Sant'Albano Stura						
		1	2	3	4	5	6	7
P A R T E I	Art. 1							
	Art. 2							
	Art. 3							
	Art. 4							
	Art. 5							
	Art. 6							
II	Art. 7							
	Art. 8							
III	Art. 9							
	Art. 10							
	Art. 11							
P A R T E I V	Art. 12							
	Art. 13							
	Art. 14							
	Art. 15							
	Art. 16							
	Art. 17							
	Art. 18							
	Art. 19							
	Art. 20							
	Art. 21							
	Art. 22							
	Art. 23							
	Art. 24							
	Art. 25							
Art. 26								
Art. 27								
Art. 28								
Art. 29								
Art. 30								

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.3 al P.R.G. di Sant'Albano Stura						
		1	2	3	4	5	6	7
IV	Art. 31	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 32	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 33	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 34	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 35	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 36	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 37	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 38	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 39	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 40	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 41	■	■	■	■	■	■	■
V	Art. 42	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 43	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 44	■	■	■	■	■	■	■
VI	Art. 45	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 46	■	■	■	■	■	■	■

■ compatibilità

■ necessità di approfondimento

■ incompatibilità

Come intuibile già dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere sostanzialmente coerente con le previsioni ed obiettivi del P.P.R.. Infatti due degli interventi presi in esame non necessitano in alcun modo di approfondimento, mentre per i restanti (cinque) si genera la necessità di fare alcune riflessioni ed approfondimenti per codificare se risultino esservi criticità di previsione.

Per quanto attiene alla modifica 1) "Individuazione nuova area residenziale" e la 2) "Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano", si può evidenziare che in nessuno dei casi evidenziati in tabella (in particolare nella valutazione della parte "IV Componenti e Beni Paesaggistici") risultino "attivarsi" criticità. Si evidenzia come le operazioni prese in esame comportino sostanzialmente la definizione del bordo urbano non interferendo sulle relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31) bensì prevedendo urbanisticamente un completamento di un lotto compreso tra aree già edificate, in un caso, e l'assegnazione di volume su edifici già esistenti, nell'altro caso. Si specifica inoltre che le aree interessanti tali ambiti d'intervento sono di ridotte dimensioni e non si determina la necessità di fornirle di servizi data la loro contiguità o corrispondenza ad aree urbane consolidate (art. 35).

Per quanto riguarda l'obiettivo 6) "Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC" si precisa che l'intervento riguarda i tessuti discontinui suburbani, normati all'articolo n. 36 delle norme di attuazione del P.P.R., e che si tratta di un'area per distributore carburante già presente che necessita solamente di una specifica grafico – normativa al fine di consentire il prosieguo e lo sviluppo dell'attività lavorativa in oggetto, senza necessitare di verifiche in quanto l'ambito oggetto d'intervento è già oggi compatibile con la previsione secondo le norme di piano vigenti.

In riferimento all'intervento 4) "Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti" si specifica che gli interventi descritti al sopra citato punto riguardano aree di dispersione insediativa e aree di insediamenti rurali, normate agli articoli n. 38 e 40, e si tratta di ampliamenti a completamento di aree produttive edificate per necessità aziendali (P1.8 e P1.13), con specifiche opere di mitigazione derivanti dal procedimento di V.A.S., possibili grazie allo stralcio di un'area produttiva avulsa dal contesto edificato. Queste operazioni riguardanti le aree produttive, si collocano anche in aree caratterizzate da elementi critici con detrazioni visive (art. 41), ma vedono la loro sostenibilità garantita da operazioni di rilocalizzazione e dall'impiego di accorgimenti derivanti da procedimento di V.A.S..

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n.3 al P.R.G. del Comune di Sant'Albano Stura alle previsioni del P.P.R..

## **PARTE SECONDA: RAPPORTO PRELIMINARE**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 "*D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi*" contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)*" contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1\_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in maniera contestuale*";

J.1\_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in sequenza*".

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato "*in maniera contestuale*". Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

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

### **2.1 Riferimento normativo**

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

### **2.2 Generalità**

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

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

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

- 3.1 Individuazione nuova area residenziale
- 3.2 Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano
- 3.3 Riduzione di aree produttive
- 3.4 Ripерimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti
- 3.5 Assegnazione destinazione d'uso commerciale a fabbricato esistente in area agricola
- 3.6 Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC
- 3.7 Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

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

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 3 del Comune di Sant'Albano Stura, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare un'ampia tipologia di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accomunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree sono praticamente tutti, chi in modo maggiore chi minore, coinvolti: residenziale, produttivo, agricolo, ecc..

### **3.1 Individuazione nuova area residenziale**

<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b><i>Oggetto:</i></b> individuazione dell'area residenziale R3.1.1 (estratto 1)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b> <u>Localizzazione:</u> Via Morozzo <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 6 mapp. 845, 546p <u>Destinazione vigente:</u> area agricola di rispetto degli abitati (E1) <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di recente edificazione (R3.1.1) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> area per edificazione fabbricato residenziale <u>Classificazione acustica:</u> Classe I <u>Classificazione geologica:</u> Classe I - II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

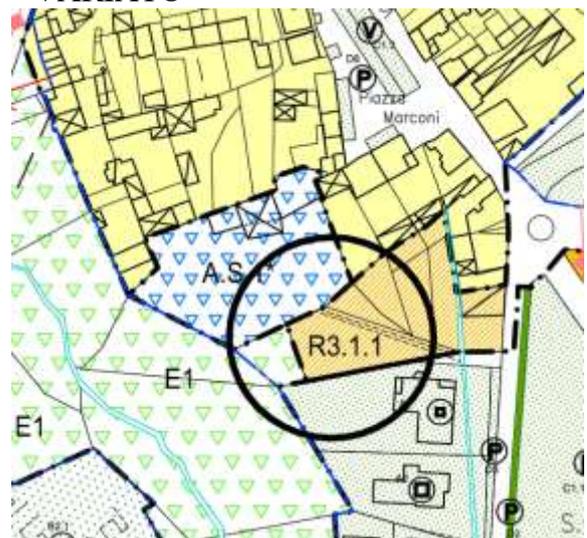
Il caso descritto nella tabella precedente riguarda l'individuazione di una nuova area residenziale che si andrà a denominare come R3.1.1 e che andrà ad occupare il mappale n. 845 e parte del n. 546 censiti al foglio n. 6 del catasto comunale, a sud del centro cittadino, attualmente facenti parte delle aree agricole di rispetto per gli abitati E1. L'area individuata misura mq. 1.239 e le verrà assegnata una cubatura realizzabile di mc. 450. Come detto, tale operazione risulta possibile grazie al meccanismo di rilocalizzazione precedentemente approfondito nella parte prima, che lo strumento della variante parziale consente insieme alla possibilità di sfruttare i volumi residui messi a disposizione con varianti precedenti. Le modifiche apportate al presente punto, come ai punti successivi, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre l'area risulta essere adiacente ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili, andando a rispettare quanto imposto da un nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Sant'Albano Stura si è già dotato di tale strumento ricomprendendo l'ambito in oggetto in tale perimetrazione. Sul piano ambientale e paesaggistico, dunque, si avranno degli impatti minimi e risolvibili con valutazioni durante il corso di approvazione della variante, poiché come detto l'area in questione è strettamente confinante con altre aree residenziali già urbanizzate e non si necessita dunque di particolari interventi urbanistici.

## ESTRATTI PRG

### VIGENTE



### VARIATO



Area R3.1.1

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		EVENTUALMENTE NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito periurbano con possibili integrazioni normative
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
 impatto medio     
 impatto elevato



Area R3.1.1

### 3.2 Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> assegnazione volumetria in area residenziale di completamento R5.6 (estratto 1)
-----------------------------	---



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

Localizzazione: Via Monsignor Ravina, 3B

Identificativi catastali: Fg. 11 mapp. 164

Destinazione vigente: area residenziale di completamento (R5.6)

Destinazione in variante: area residenziale di completamento (R5.6)

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla residenza per completamento di edificazione esistente (+ 110 mc)

Classificazione acustica: Classe II

Classificazione geologica: Classe I

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

**Proposta di variante**

**Oggetto:** assegnazione volumetria in area residenziale di completamento R5.6 (estratto 1)



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

Localizzazione: Via Monsignor Ravina, 6

Identificativi catastali: Fg. 11 mapp. 202

Destinazione vigente: area residenziale di completamento (R5.6)

Destinazione in variante: area residenziale di completamento (R5.6)

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla residenza per completamento di edificazione esistente (+ 120 mc)

Classificazione acustica: Classe II

Classificazione geologica: Classe I

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

Come descritto nella parte prima del presente documento, con alcune modifiche effettuate nel corso delle precedenti varianti, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. In questo caso specifico tale modifica permette di soddisfare fabbisogni abitativi di modeste dimensioni, che risultano essere legati alle normali necessità di singoli nuclei famigliari locali. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio “perequativo” ambientale. Pertanto i volumi assegnati in questo caso non corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero, posto a confine con gli ambiti urbani; si applica pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

L'intervento qui descritto consiste sostanzialmente nell'incremento di mc. 110 della volumetria di un edificio situato su un ambito residenziale di completamento R5.6 esistente a sud del Capoluogo in Via Monsignor Ravina, insistente sul mappale n. 164 censito al foglio 11 del catasto. Durante la costruzione dell'intero complesso immobiliare era stata utilizzata tutta la volumetria disponibile e con questa richiesta di modifica la proprietà vuole ottenere la cubatura necessaria per poter ampliare una parte di edificio annettendo il locale autorimessa adiacente. Tale operazione non comporterebbe ampliamenti esterni all'attuale struttura o alla sagoma dei fabbricati ed i lavori da eseguire saranno di modesta entità e riguarderanno principalmente la creazione di una o due aperture esterne. Nel secondo caso specifico la modifica consiste nell'incrementare di mc. 120 la volumetria di un altro edificio situato sempre sull'ambito residenziale di completamento R5.6 a sud del Capoluogo in Via Monsignor Ravina, censito in catasto al foglio 11, mappale n. 202. L'intervento richiesto riguarda la chiusura di un porticato attualmente esistente e tale operazione non richiederà ampliamenti esterni o modifiche estetiche all'attuale sagoma del fabbricato. L'operazione descritta al presente punto comporterà dunque nel suo complesso un incremento di volumetria di circa mc. 230 (110 + 120 mc.).

Si precisa che non si vanno a determinare variazioni di estensione delle superfici della zona e si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che paesaggistico - ambientale.

ESTRATTI PRG

VIGENTE

VARIATO



Area R5.6



Area R5.6

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

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato



Area R5.6

### 3.3 Riduzione di aree produttive

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> riduzione area produttiva P1.11 (estratto 4)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <p><u>Localizzazione:</u> Via Mondovì (SP 43)</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> Fg. 7 mapp. 7p, 254, 255</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area produttiva (P1.11)</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area agricola (E)</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> area agricola di pertinenza di fabbricati esistenti</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> Classe V e area cuscinetto (IV)</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> Classe II</p> <p><u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali</p>	

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

Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di una singola zona riconvertendola parzialmente in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene momentaneamente mantenuta in disponibilità (totale superficie stralciata pari a mq. 13.175) assieme ad altri residui risultato di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

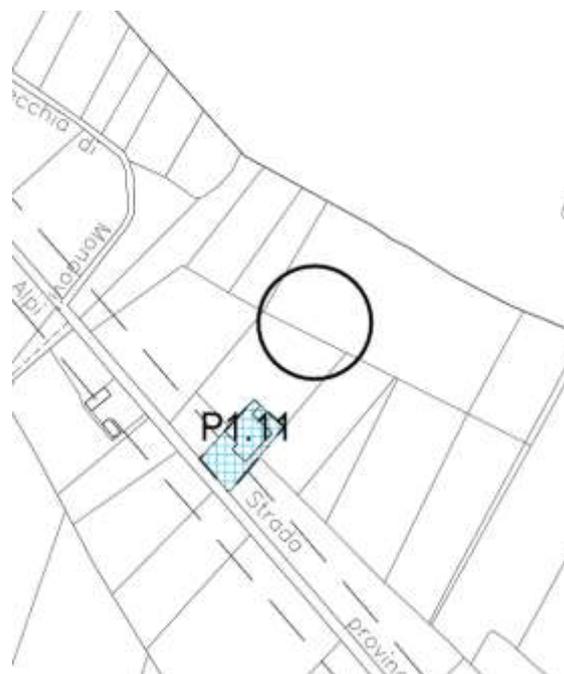
L'area in oggetto si trova a sud-est lontano dal centro abitato di Sant'Albano Stura su Via Mondovì (SP 43). La modifica descritta al presente punto, attinente al settore produttivo, riguarda l'area per "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" classificata con la sigla P1.11, dove viene previsto lo stralcio di una porzione di area di mq. 13.175 insistente sui mappali 7, 254 e 255 del foglio 35 e la sua riconversione ad area a destinazione agricola. Si avrà pertanto un decremento di superficie territoriale dell'area produttiva pari a mq. 13.175.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché trattasi di una semplice operazione di riduzione di area produttiva con recupero di capacità edificatoria e dunque anche le valutazioni ambientali e paesaggistiche risultano essere evidentemente positive poiché esclusivamente connesse alla conservazione di suolo destinato all'agricoltura.

# ESTRATTI PRG

VIGENTE

VARIATO



Area P1.11

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato



Area P1.11

### **3.4 Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti**

<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> incremento superficie area produttiva P1.8 (estratto 5)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <p><u>Localizzazione:</u> Via Mondovì (SP 43)</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> Fg. 13 mapp. 96p</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area agricola (E)</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area produttiva (P1.8)</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione produttiva</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> Area cuscinetto (Classe IV)</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> Classe I</p> <p><u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali</p>	

**Proposta di variante**

**Oggetto:** incremento superficie area produttiva P1.13 (estratto 3)



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

Localizzazione: Via Ceriolo

Identificativi catastali: Fg. 27 mapp. 160p

Destinazione vigente: area agricola (E)

Destinazione in variante: area produttiva (P1.13)

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva

Classificazione acustica: Area cuscinetto (Classe IV)

Classificazione geologica: Classe I

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

Nelle tabelle precedenti si descrivono due ripermetrazioni di aree produttive con parziale ampliamento delle stesse. Il primo caso riguarda l'ampliamento di circa mq. 7.600 di un'area riconosciuta in piano regolatore con destinazione produttiva (P1.8) già urbanizzata, e dotata dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte nello scorso anno (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Sant'Albano Stura si è già dotato di tale strumento ricomprendendo l'ambito in oggetto in tale perimetrazione. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

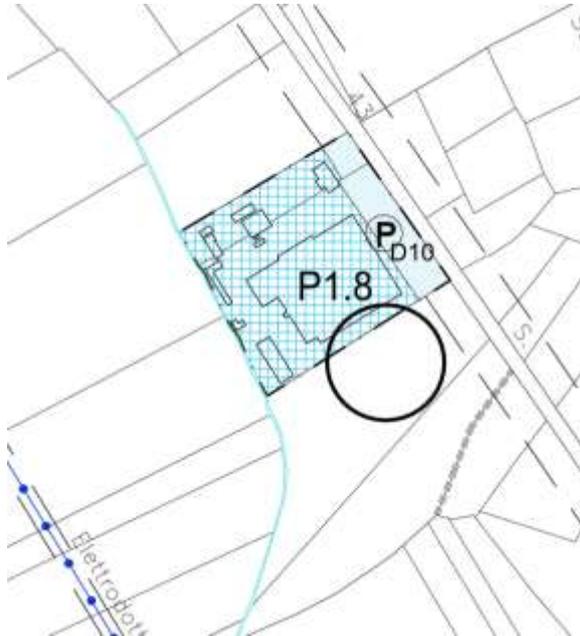
L'area oggetto di cambio destinazione insiste su parte di un mappale (mq 7.600 del mapp. n. 96 censito al foglio 13) attualmente catalogato come area agricola sita a sud-est dell'abitato sulla Strada Provinciale n.43 in direzione Mondovì.

Per quanto attiene l'idoneità geologica trattasi di sito idoneo (classe I di idoneità geologica priva di problematiche) sul quale in sede esecutiva verrà ancora comunque effettuato uno studio puntuale utile per la progettazione edilizia. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti come anticipato per gli ambiti artigianali e ricettivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con la presente variante si è effettuata una riduzione di area e che pertanto questa dotazione è divenuta nuovamente in disponibilità potendola così reimpiegare.

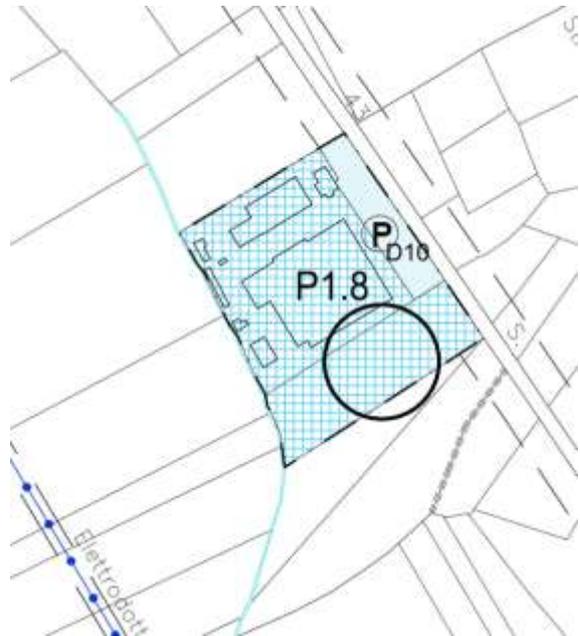
La seconda modifica, interessante sempre un ambito produttivo, ha quale unico obiettivo la ripermimetrazione e il parziale ampliamento di un'area produttiva esistente nominata P1.13, sita in Località Ceriolo a sud-ovest del concentrico lungo la SP 3 in direzione Montanera. Per quest'area è da considerarsi assolutamente valido lo stesso discorso affrontato per l'area precedente per quanto riguarda le urbanizzazioni, la perimetrazione e l'aspetto geologico (classe I di idoneità). Nel presente caso l'incremento risulta essere di mq. 3.000 e riguarda parte del mappale n. 160 censito al foglio 27. Tale operazione non genera problematica alcuna di incompatibilità o squilibrio nei confronti dell'ambito produttivo nel quale viene ad essere introdotto. Se poi si lega la presente previsione con le riduzioni effettuate di aree produttive per le porzioni non ancora attuate, si vede come vi sia un'azione complessiva di riordino volta a perseguire gli obiettivi della pianificazione ecocompatibile. Valutando l'aspetto paesaggistico si può evidenziare che non ci si trovi ad operare sui "bordi" urbani per i quali occorrerebbero delle particolari cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative. Potrà comunque seguire nell'iter di variante l'introduzione di normative e disposizioni puntuali proprio con l'obiettivo di perseguire la sostenibilità ambientale e paesaggistica atta a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed ove occorre e sia fattibile di carattere compensativo. Per la presente variante si è detto che le compensazioni quantitative sono messe in atto. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevedrà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità.

# ESTRATTI PRG

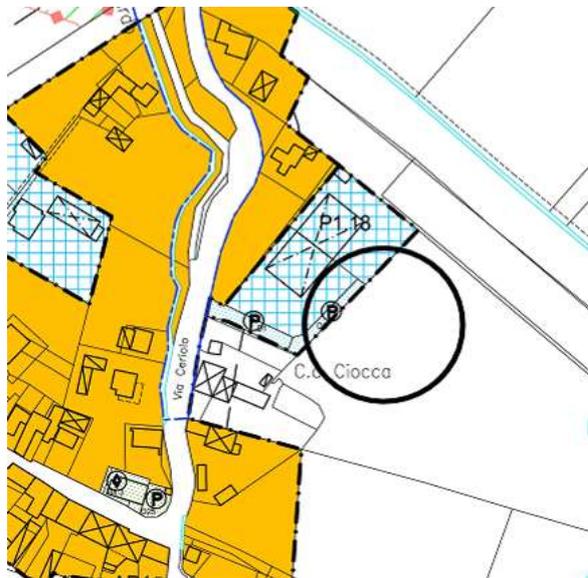
VIGENTE



VARIATO



Area P1.8



Area P1.13

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		EVENTUALMENTE NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito periurbano con possibili integrazioni normative
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato



Area P1.8



Area P1.13

### 3.5 Assegnazione destinazione d'uso commerciale a fabbricato esistente in area agricola

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> assegnazione destinazione uso commerciale a fabbricato esistente (estratto 2)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Via Mondovì (SP 43) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 24 mapp. 90 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola (E) <u>Destinazione in variante:</u> area agricola (E) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione commerciale <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

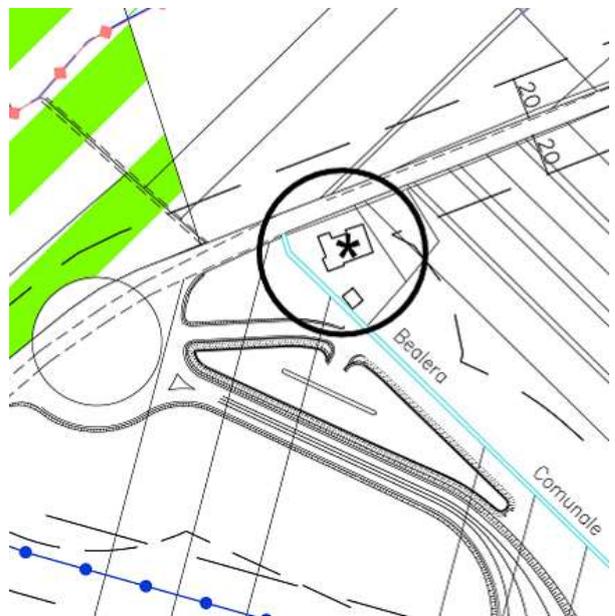
Con la tabella precedente si inquadra l'operazione riguardante l'aggiornamento della destinazione d'uso di un fabbricato sito in Località Ceriolo, insistente sul mappale n. 90 del foglio 24 e anche proprietario dei limitrofi mappali 289 e 291 censiti sempre al foglio n. 24, attualmente indicati in area agricola. Il fabbricato in questione è stato già oggetto di norma specifica nel corso delle precedenti varianti per cambi di destinazione d'uso riguardanti la possibilità di somministrazione alimenti e bevande, come da art. 8 punto C3 delle norme di attuazione. Con la presente variante si richiede di praticare un ulteriore aggiornamento per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso inserendo la possibilità di esercitare anche le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio per una superficie massima netta di mq. 65, di cui rispettivamente alle categorie C1 e C2 dell'articolo n. 8 delle norme tecniche di attuazione. Questa operazione comporterà un aggiornamento dell'articolo n. 42 delle N.T.A. in cui si andrà ad indicare tali specifiche ricadenti sulla singola area. Le ricadute a livello ambientale non sono rilevanti poiché si tratta esclusivamente di un aggiornamento riguardante la destinazione d'uso del fabbricato che non comporterà interventi di tipo urbanistico od architettonico.

## ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area agricola E

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato



Area agricola E

### **3.6 Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC**

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> ripermetrazione area IDC (estratto 6)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>	
<u>Localizzazione:</u> Via Circonvallazione (SP 3)	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 13 mapp. 19p, 509	
<u>Destinazione vigente:</u> area agricola (E)	
<u>Destinazione in variante:</u> area per distributori di carburanti (IDC)	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione IDC	
<u>Classificazione acustica:</u> Classe IV e area cuscinetto (III)	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe I	
<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

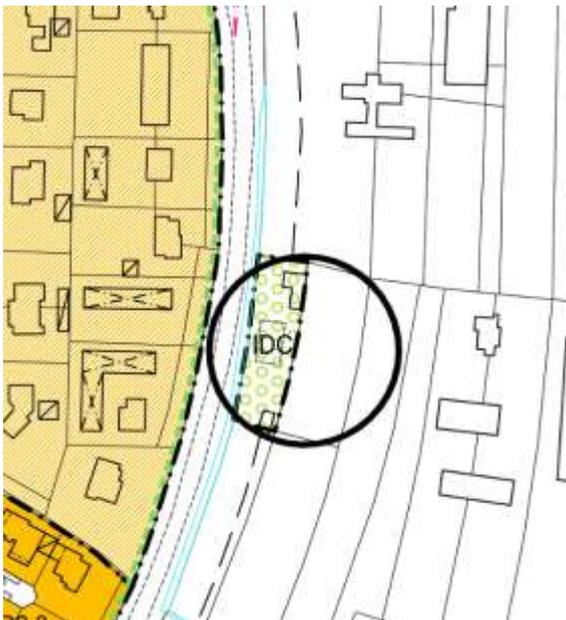
La modifica descritta nella tabella precedente consiste in una specificazione/integrazione di carattere normativo, con marginale ridefinizione dell'ambito per raccordo con limiti catastali, all'interno dell'area IDC posta in via Circonvallazione (SP 3) a est dell'abitato, contigua alle zone sia residenziali che commerciali e produttive. Lo strumento urbanistico vigente regola in modo

dettagliato e compiuto queste aree per impianti di distribuzione carburanti attraverso le Norme di Attuazione ed in particolare dell'articolo 28 di queste. In tale disposto oltre a stabilire ove sono ammessi questi impianti si definiscono anche le attività e destinazioni assentite quali accessorie e di completamento a quella principale di distribuzione carburanti quali ad esempio officine, lavaggio auto, vendita accessori, giornali, ristorazione e ricettività. La presente modifica consiste nella specificazione e puntualizzazione della destinazione d'uso del mappale n. 509 e della restante parte del mappale n. 19 censiti al foglio 13 del catasto, attualmente indicati come terreni agricoli e convertirli alla destinazione IDC, al fine di consentire alla proprietà richiedente, il prosieguo e lo sviluppo della sua attività lavorativa. Si tratta di una superficie totale di mq. 1.978 di cui l'area per distributore carburante necessità per l'inserimento della distribuzione GPL e del servizio di lavaggio auto.

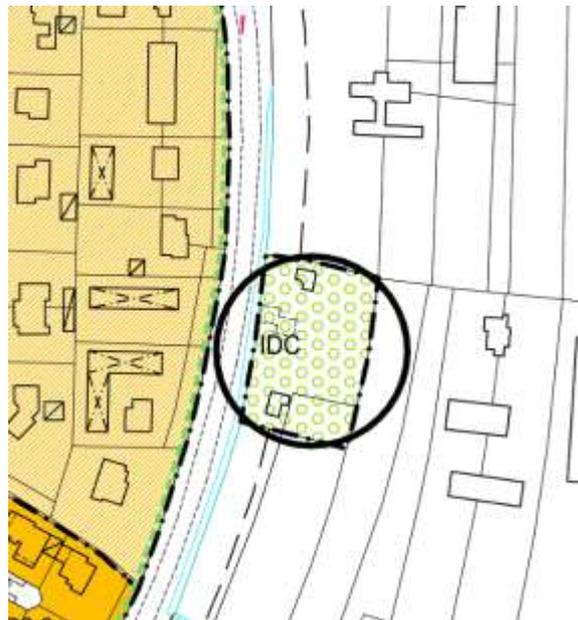
Sul piano dell'impatto ambientale e paesaggistico va considerato che l'intervento in questione riguarda l'annessione all'attuale area IDC di terreni di pertinenza sui quali sviluppare l'attività che di fatto è oggi acconsentita e prevista, pertanto non si ha alcun gravame ulteriore di incidenza ambientale. Per quanto attiene alle mitigazioni necessarie si effettueranno degli interventi mirati e si prevedrà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità.

## ESTRATTI PRG

### VIGENTE



### VARIATO



Area IDC

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		EVENTUALMENTE NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito periurbano con possibili integrazioni normative
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato



Area IDC

### **3.7 Aggiornamenti documentazione di P.R.G.**

<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> Individuazione impianto di telefonia mobile G1.3 (estratto 7)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <p><u>Localizzazione:</u> Strada Provinciale 43</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> Fg. 37 mapp. 182</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area agricola (E)</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area impianto di teleradiocomunicazioni (G1.3)</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso teleradiocomunicazioni</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> Classe III</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> Classe II</p> <p><u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali</p>	

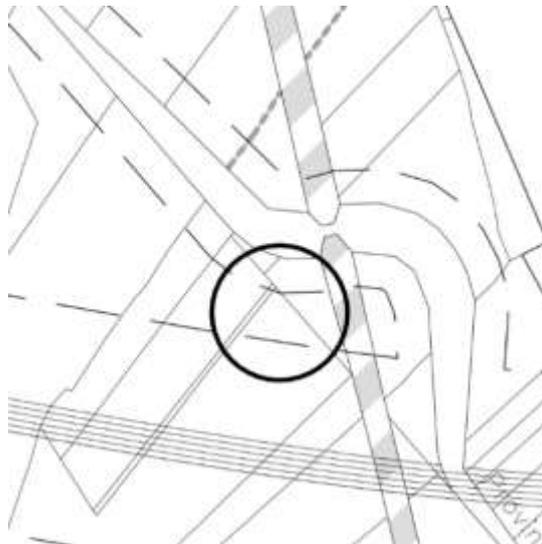
Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni.

In tal modo si cerca di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi cartografica. Questa modifica consente di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Il presente caso riguarda l'individuazione di un impianto di telefonia mobile. Con la presente variante, infatti, è stato individuato un impianto di telefonia mobile in area compromessa su una superficie di mq. 364, indicato in Piano come G 1.3, situato a sud-est del territorio comunale sulla particella n. 182 e precedentemente non indicato.

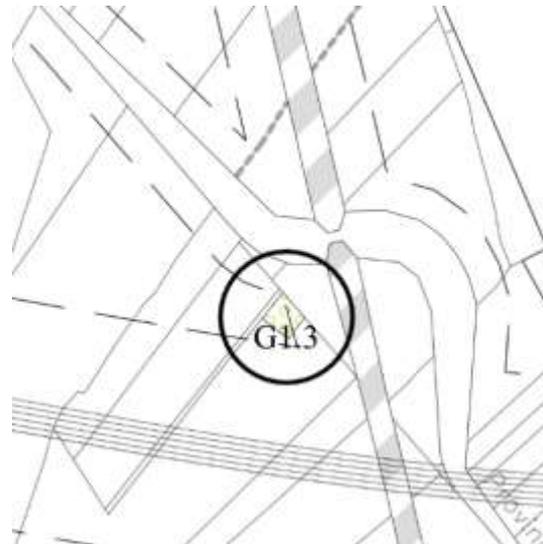
## ESTRATTI PRG

### VIGENTE



Area E

### VARIATO



Area G1.3

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
 impatto medio     
 impatto elevato



Area G1.3

**Proposta di variante**

**Oggetto:** cambio destinazione d'uso da area PE ad area agricola E2 (estratto 8)



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

Localizzazione: Sant'Albano Stura - Parco Fluviale Gesso e Stura

Identificativi catastali: Fg. 8 mapp. 27p, 170

Destinazione vigente: area per attività estrattiva (PE)

Destinazione in variante: area agricola di salvaguardia ambientale (E2)

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola di salvaguardia ambientale

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe IIIa.1 – IIIa.2

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito ZPS, SIC e fa parte del Parco Fluviale Gesso e Stura ed è dunque soggetta a vincoli paesaggistico-ambientali

Il caso analizzato nelle precedente tabella riguarda la riconversione di un'area attualmente classificata come "area per attività estrattiva" PE in "area agricola di salvaguardia ambientale" E2. Con la presente variante è stato preso atto dell'esaurimento dell'area per attività estrattiva di mq. 123.360 indicata in Piano come PE ed il suo passaggio ad area agricola di salvaguardia ambientale.

Quest'area ricade in una Zona di Protezione Speciale (IT1160059), in area SIC e fa parte del Parco Fluviale Gesso e Stura, ma l'operazione che si attua con la presente variante non comporta alcuna conseguenza dal punto di vista paesaggistico – ambientale poiché si tratta esclusivamente di una presa d'atto di un cambio di destinazione d'uso con conseguente aggiornamento cartografico.

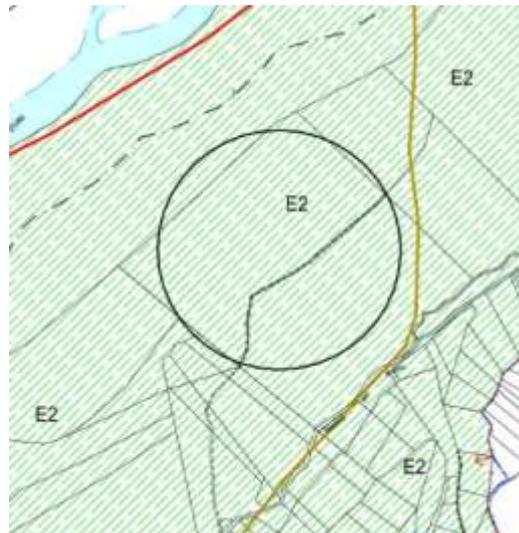
## ESTRATTI PRG

### VIGENTE



Area PE

### VARIATO



Area E2

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

**Proposta di variante**

**Oggetto:** Individuazione area servizi parcheggio (estratto 6)



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

Localizzazione: Strada Provinciale 3

Identificativi catastali: Fg. 13 mapp. 253

Destinazione vigente: area agricola (E)

Destinazione in variante: area per parcheggio (D30)

Tipologia opere realizzabili in variante: area parcheggio a servizio del cimitero comunale

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe I

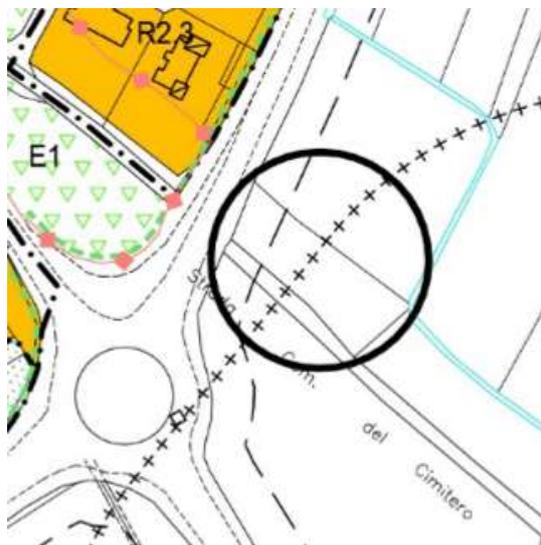
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali ed è in parte interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale

La tabella precedente illustra l'individuazione di un'area servizi parcheggio a servizio del cimitero comunale. Con la presente variante è stato individuato un lotto (part. n. 253 foglio 13) in procinto di essere acquistato dal Comune per servire il cimitero comunale di un'area a servizio parcheggio. Al momento della redazione della presente variante, il lotto è a destinazione agricola, misura mq. 1.515 ed appartiene all'Istituto Diocesano Sostentamento Clero della Diocesi di Mondovì, che ha acconsentito al cambio di destinazione d'uso del suddetto mappale.

Per quanto attiene alle mitigazioni necessarie si effettueranno eventualmente degli interventi mirati e si prevedrà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre se necessario dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre tale necessità.

## ESTRATTI PRG

### VIGENTE



Area E

### VARIATO



Area parcheggio D30

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato



Area D30

Di seguito vengono elencati e brevemente affrontati alcuni ulteriori aggiornamenti cartografici ed errori materiali corretti con la presente variante, dopo essere stati esaminati e valutati insieme al tecnico competente:

- Fascia di rispetto viabilità ferroviaria: con la presente variante è stata inserita la fascia di rispetto mancante riguardante un tratto di viabilità ferroviaria statale a sud-est del territorio comunale (estratto 7);
- Fascia di rispetto strada vicinale: con la presente variante è stata rimossa la fascia di rispetto erroneamente attribuita alla strada vicinale Fosso della Valle a ovest del concentrico (estratto 1);
- Individuazione nuovo impianto sportivo: con la presente variante è stato individuato all'interno di un'area attualmente indicata come ad uso verde pubblico, un nuovo impianto sportivo già esistente all'interno dell'abitato, occupante una superficie di mq. 13.505 ed individuato come C2.4 (estratto 1).

Tutti gli aggiornamenti descritti al presente punto della parte seconda della relazione non determinano alcun tipo di ricaduta paesaggistica o ambientale rilevante poiché riguardano aggiornamenti cartografici oppure individuazione di aree già esistenti e/o individuabili senza ricadute di alcun tipo sul territorio comunale.

## 2.4 Caratteristiche del piano

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

<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>In ambito prettamente residenziale si prevede di individuare una nuova area residenziale e di incrementare la capacità edificatoria su alcuni terreni. Queste modifiche nel loro insieme vengono a determinare un aumento di volumetria, sfruttando quantità volumetriche accumulate con le precedenti varianti e restando comunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. In ambito produttivo si provvede a ridurre un'area e ad ampliarne altre due, determinando un avanzo di superficie utilizzabile per future esigenze di settore. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p><b>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

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

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

## **2.6 Misure di mitigazione**

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

## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI VAS ED ALLA FASE DI PUBBLICAZIONE**

---

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Sant’Albano Stura avente come modifiche: Individuazione nuova area residenziale; Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano; Riduzione di aree produttive; Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree produttive esistenti; Assegnazione destinazione d’uso commerciale a fabbricato esistente in area agricola; Ridefinizione e aggiornamento perimetro area per distributori di carburanti IDC; Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

A seguito dell’attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con Det. n. 162 del 05/02/2018, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 3002 del 12/01/2018, A.S.L. CN1 con nota prot. 10795 del 26/01/2018.

L’organo tecnico comunale, istituito presso il Comune di Sant’Albano Stura ai sensi della L.R. 40/98 (in forma associata), in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso, il provvedimento di verifica, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.3 del comune di Sant’Albano Stura dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull’ambiente, ed in particolare:

Per le aree **R3.1.1, P1.13, P1.8, IDC** oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

### Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l’opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geoidrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), un’adeguata cisterna

interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.per gli edifici residenziali e di 0,03 mc/mq di superficie coperta per le aree produttive;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l' idoneità dei ricettori previsti;
- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

#### Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

#### Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a

punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
- la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee correate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.

Contenimento dell'inquinamento acustico

- dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
- si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico;

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stagionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei

cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

#### Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

#### Risparmio ed approvvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

#### Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
  - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
  - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucaure, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
  - scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
  - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
  - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
  - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.
- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni della previsione prendendo spunto da quanto previsto all'articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al

Decreto legislativo numero 112/1998 e dall'articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;

- Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- Per le aree verdi e la fascia con funzioni di filtro vivo sul lato est della nuova previsione, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arborea chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna di un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali. Inoltre si chiede di tener presente nella scelta delle essenze la DGR n. 46-5100 del 18 dicembre 2012. Per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto o suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- Dovranno essere individuate misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere importante causa di mortalità dell'avifauna in quanto i volatili non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le norme tecniche di attuazione dovranno prevedere il utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati idoneamente serigrafati evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili ai volatili evitando collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli realizzata dalla stazione ornitologica svizzera Sempach nel 2008.

In riferimento alle azioni di compensazione si rimarca quanto evidenziato in sede di variante; ovvero la diretta compensazione di aree oggetto di nuova previsione con altre

che vengono ad essere direttamente e contemporaneamente ricondotte in ambito agricolo e dunque preservandole dal consumo di suolo. Si evince dai dati che le aree in riduzione risultano essere oltretutto di quantità superiore a quelle riproposte con un saldo negativo di consumo di suolo pari a circa 2.500 mq. In riferimento al rapporto ISPRA si prende atto di tale studio, che in quanto tale non ha alcuna valenza di cogenza o riferimento normativo, e si rimanda alle fasi di attuazione delle previsioni un suo possibile richiamo ed impiego, anche solo quale riferimento di principio applicativo senza entrare nel merito degli importi economici evidenziati.

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

#### Provincia di Cuneo

Si prende atto della non presentazione di particolari prescrizioni, se non delle informazioni di carattere generale già valutate in sede di progetto preliminare e di cui si terrà conto nelle fasi attuative, in merito alla variante da parte dell'Ufficio Pianificazione evidenziando il pronunciamento sulla compatibilità con il P.T.P. così come del rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali. Con riferimento a quanto segnalato dal Settore Viabilità si provvede ad introdurre specifici disposti normativi per richiamare quanto indicato precisando però che la variante, per la modifica puntuale su singolo edificio in zona agricola, non prevede l'assegnazione di destinazione di pubblico esercizio (già prevista) ma bensì di commercio. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni di carattere generale fornite; così come si prende ancora atto della non necessità di assoggettamento a V.A.S. espressa dall'Ufficio Controllo Emissioni ed Energia e rispetto al quale si condivide la necessità di rettificare il documento di verifica di compatibilità acustica prevedendo la necessità di revisione del P.C.A. a termine variante in riferimento alle previsioni interessanti le aree produttive.

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione integrando le disposizioni di carattere normativo vigenti al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica. In riferimento al richiamo dell'art.26 del P.P.R. si evidenzia come la presente variante risulti essere frutto di un'operazione di compensazione con la quale si è provveduto a "liberare" dei terreni sui quali era prevista un'edificazione, avente pari destinazione urbanistica, riconducendoli in ambito agricolo secondo la vocazione attuale. Si richiama comunque il parere dell'O.T. Comunale.

#### ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S. prendendo atto dell'affermazione "si rileva che per gli interventi in previsione non si evidenziano, per quanto di competenza, problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità a V.A.S.". in merito al richiamo della previsione di area a parcheggio nell'ipotetica fascia di

200 mt. di rispetto cimiteriale si segnala la compatibilità della previsione con le disposizioni normative e che l'adeguamento di tale fascia è demandato a successive procedure in cui è fatto obbligo.

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

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

A seguito dell'esame e valutazione dell'osservazione si precisa che vengono accolte due osservazioni e parzialmente accolta una. Per le specifiche determinazioni in merito alle singole osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito:

- **OSSERVAZIONE NR. 1** PRESENTATA DALLA SIG.RA LENTA ANTONELLA con nota prot. n. 313 del 23/01/2018

L'osservazione chiede di modificare la distribuzione della superficie in ampliamento prevista per la sua area produttiva P1.13 oggetto di variante

-----

L'osservazione viene accolta ridefinendo la perimetrazione dell'area a parità di superficie concessa in sede di progetto preliminare occupando geometricamente in modo differente il medesimo mappale catastale interessato; si prevede solo di mantenere la superficie indicata come dismissione a servizi in adiacenza a quelli già previsti con continuità alla zone di espansione.

- **OSSERVAZIONE NR. 2** PRESENTATA DA AUTOSTRADA ASTI-CUNEO (A33) con nota prot. n. 367 del 29/01/2018

L'osservazione evidenzia la necessità di prevedere nello strumento urbanistico che l'indicazione del vincolo della fascia di rispetto stradale venga misurato dal confine catastale; viene poi ancora rimarcato il non aggiornamento della base catastale della cartografia di P.R.G.

-----

L'osservazione è parzialmente accolta in quanto si provvede a richiamare il rispetto della fascia di inedificabilità dal limite di proprietà che comunque operava ai sensi del c.6 dell'art.30 delle N. di A.. Per quanto attiene l'aggiornamento catastale si rimanda ad una successiva procedura di ridisegno della cartografia anche alla luce delle recenti disposizioni Regionali che prevedono la trasposizione della cartografia di P.R.G.C. in formato digitale shape file; anche in considerazione del fatto che il disposto normativo prevale sull'indicazione cartografica che risulta dunque essere indicativa.

- **OSSERVAZIONE NR. 3 PRESENTATA DALLA PROVINCIA DI CUNEO NELL'ESPRESSIONE DEL PARERE DI COMPETENZA** con det dir. n. 162 del 05/02/2018

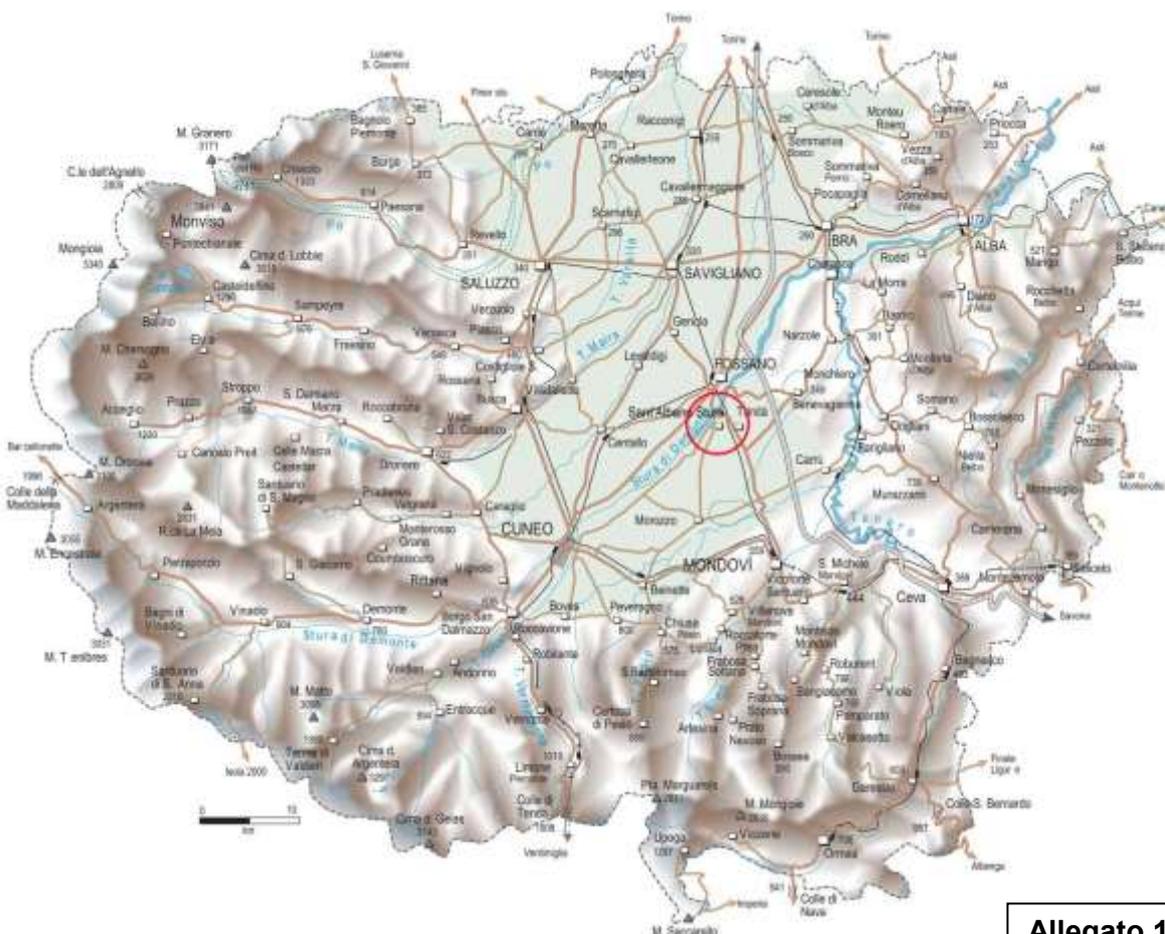
L'osservazione del Settore Viabilità si articola in tre punti interessanti tre interventi (area P1.8, fabbricato in zona agricola con assegnazione di nuova destinazione commerciale e area parcheggio d30) ponendo prescrizioni tecniche sugli accessi di queste; mentre l'Ufficio controllo energia segnala la necessità di rivedere la verifica di compatibilità acustica.

-----

L'osservazione è accolta provvedendo ad introdurre le necessarie integrazioni normative richieste e rivedendo il capitolo della relazione afferente alle verifiche di carattere acustico secondo le indicazioni fornite.

ALLEGATI:

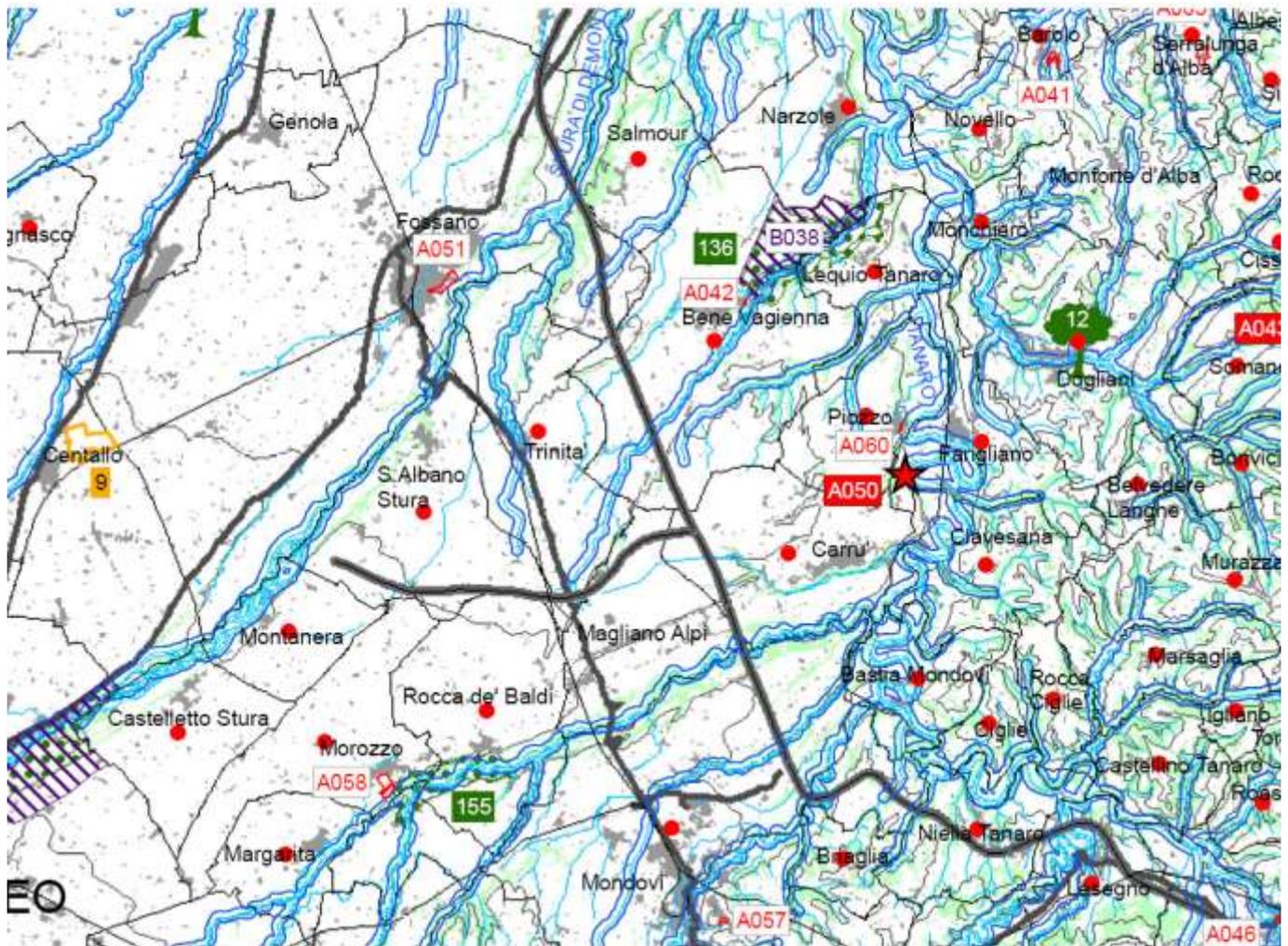
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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



**Allegato 1**



**Allegato 2**



## BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree vincolate ai sensi degli artt. 136-157 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. \*

Vincolo individuato ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)

Vincolo individuato ex artt. 136-157

Vincolo individuato ex artt. 136-157 (non rappresentabile graficamente)

Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04 e s.m.i. \*

I territori contigui ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lett. b) \*\*

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 regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. e) \*\*

Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (lett. d)

I ghiacciai e i circhi glaciali (lett. e)

I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f) (Dati Regione Piemonte – Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette)

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lett. g) e confermati dalla L.R. 4/2008 (Dati Land Cover IPLA 2003) (Le rappresentazioni non comprendono le superfici forestali minori di 1 ha, non cartografabili alla scala di acquisizione della Land Cover)

Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lett. h)

Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, lett. c) del D Lgs 42/04 e s.m.i.

Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO (art. 33 della N.d.A. PPR)

Tenimenti dell'Ordine Mauriziano (art. 33, c.7 della N.d.A. PPR)

Note

\*\*Dati in corso di verifica ai sensi della Convenzione art. 156 c. 2, D.lgs 14 gennaio 2004, n. 42

\*\*Ai fini della leggibilità della carta, in relazione alla scala di rappresentazione, fermi restando gli elenchi di cui al R. D. 11 dicembre 1933 n. 1775, per l'inclusione degli elementi fluviali tra i beni paesaggistici le fasce rappresentate sono riferite all'idrografia considerata di classe principale sulla cartografia IGM 1:100.000

**Vincoli individuati ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)**

B036 Conca di Castelmagno

B037 I Còu

**Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)**

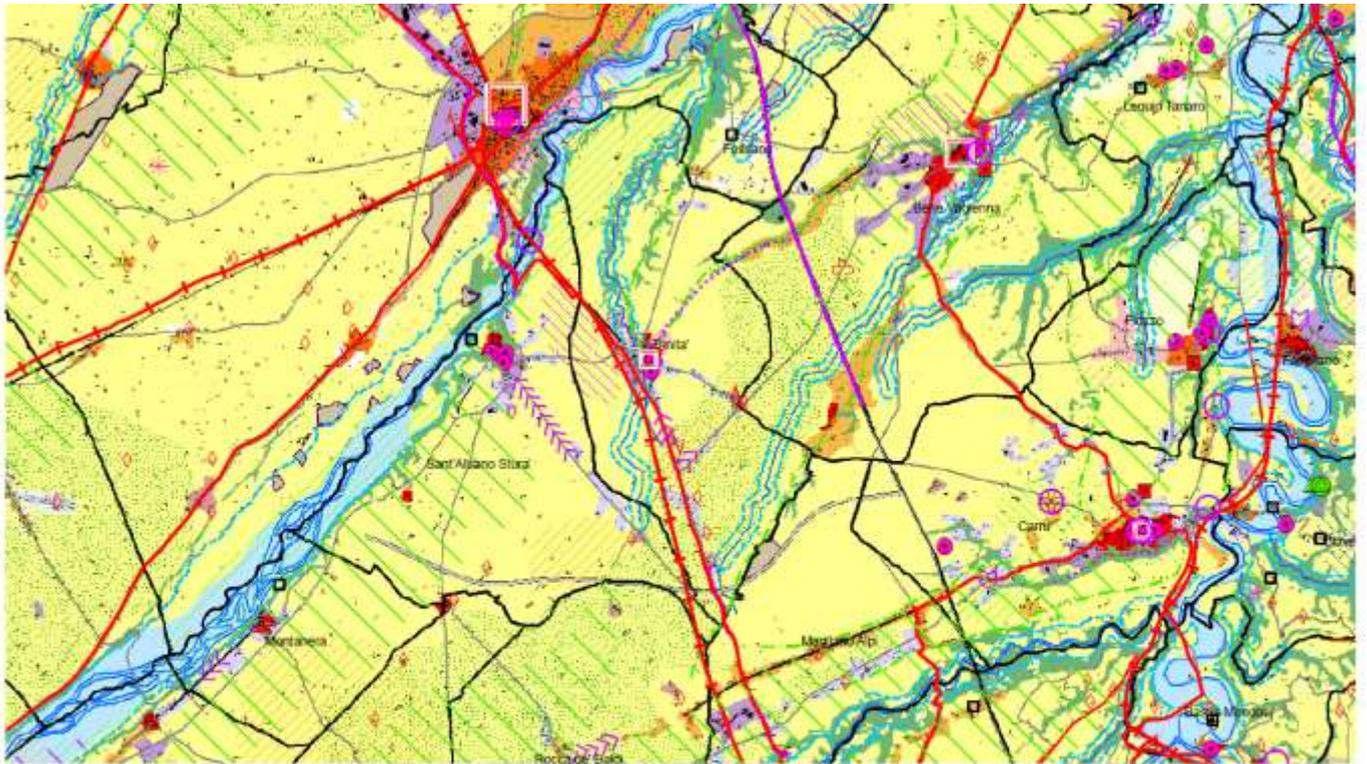
11 Demonte L'Ormo montano di Bergamolo D.G.R. 72-13581 del 4.10.2004

**Parchi e riserve nazionali e regionali**

111 R.N.S. Popolamento di *Juniperus phoenicea* di Racco S. Giovanni-Sabon

154 R.N.S. Cìou del Villar

Allegato 3



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

**Componenti e sistemi naturalistici**

- Aree di montagna (art. 13)
- Sistemi di valle e corsi d'acqua e pedemontani (art. 15)
- Sistemi di zone collinari (art. 21)
- Difese, rocce e massi (art. 15)
- Fazzo Pianico Alagato (art. 14)
- Fazzo Pianico Intimo (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Terreni e presenza copertura boschiva (art. 16)
- Cili di bosco (art. 17)
- Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (limitati da con rilevati visivi, art. 57)
- Poggio (art. 18)
- Piani, pascoli, stagni e fasce agroforestali perenni (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

**Componenti e sistemi storico-territoriali**

- Vallate storiche e patrimonio ferroviario (art. 22)
- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torioni e castelli di I-II-II tempo (art. 24)
- Torioni
- Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24)
- Sistemi di insediamento storico del territorio rurale (art. 25)
- Presenza strutturata di sistemi irrigui (art. 25)
- Nuclei storici centrali: oggi, casaglie-divi pedonali (art. 25)
- Sistemi di ville, vigne e giardini storici (art. 25)
- Luoghi di alleggerimento e centri di valle (art. 25)
- Infrastrutture e attrezzature funzionali per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ad alta intensità di interesse storico (art. 27)
- Poli della montagna (art. 28)
- Sistemi di fortificazione (art. 29)

**Componenti e caratteri percettivi**

- Elementi caratterizzanti di fruizione paesaggistica (art. 30)
- Delimitata (art. 30)
- Facci del costruito (art. 30)
- Facci naturali (art. 30)
- Portici paesaggistici (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Aree prospettive (art. 30)

**Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 37)**

- Insediamenti tradizionali con bordi poco definiti o bordi urbani confusi da edifici completi in rapporto con acque, boschi, colline
- Sistemi di nuclei urbani di costa e di fondovalle, leggeri nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti premoderni o di crisi in emergenza rispetto a nuclei collinari a morfologia premodernistica di boschi o colline
- Bordi di nuclei storici o di emergenza architettonica spiale e porte urbane
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (culturali, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

**Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)**

- Aree rurali costituite da boschi e siepi
- Sistemi paesaggistici agricoli di particolare rilevanza tra aree coltivate e bordi boschi
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione del coltivo, in base
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione del coltivo, i vigneti
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di reti insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agricole e delle relative infrastrutture storiche
- Sistemi rurali lungo fasce con reti insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle contermini rurali
- Luoghi ed elementi identitari (art. 33)

**Componenti morfologico-insediative**

- Urbani compatibili dai centri maggiori (art. 35) m.1
- Urbani compatibili dai centri minori (art. 35) m.1.2
- Tessuti urbani storici di centri (art. 35) m.1.3
- Tessuti disordinati storici (art. 35) m.1.4
- Insediamenti spazialmente organizzati (art. 37) m.1.5
- Aree a disposizione insediativa prevalentemente residenziale (art. 35) m.1.6
- Aree a disposizione insediativa prevalentemente specialistica (art. 35) m.1.7
- "Nuclei" specialistici (art. 35) m.1.8
- Complessi infrastrutturali (art. 35) m.1.9
- Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso (art. 40) m.1.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.1.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
- Aree rurali di montagna o alta collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.1.13
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 40) m.1.14
- Alpeggi e insediamenti rurali fatisma quota (art. 40) m.1.15
- Porte urbane (art. 10)
- Siepi tra aree edificato (art. 10)
- Elementi strutturali (centri urbani) (art. 10)

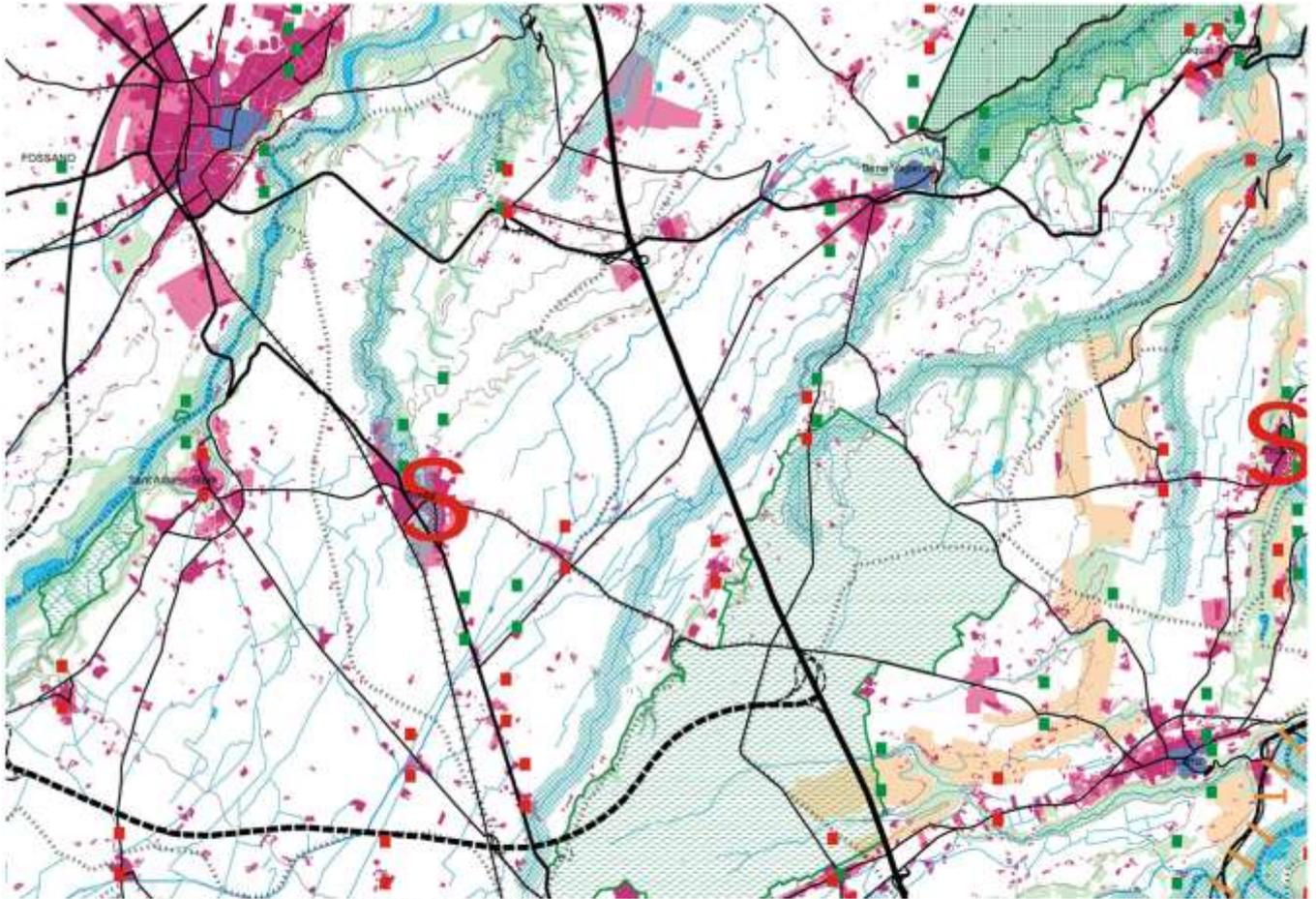
**Aree degradate, critiche e con detrazioni visive**

- Elementi di rilievo paesistico (art. 41)
- Elementi di criticità paesistica (art. 41)

**Base cartografica**

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Strade
- Sistemi idrografici
- Confini comunali
- Aree urbanizzate

**Allegato 4**



**CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI**

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

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

**2 - RETE ECOLOGICA**

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

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

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

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

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interesse 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 Argentero
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 25. alta valle Stura di Jervisette
- 26. Ormapa, fino a tutto il bacino del torrente Negrono (confine con Liguria/Nova)

Interesse da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interesse da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

- A. area oltimare e centro storico di Saluzzo
- B. Cuneo di Castelnuovo
- C. Cuneo del Villar
- D. Piano della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

**4 - INSEDIAMENTO STORICO**

Fonte: Provincia di Cuneo

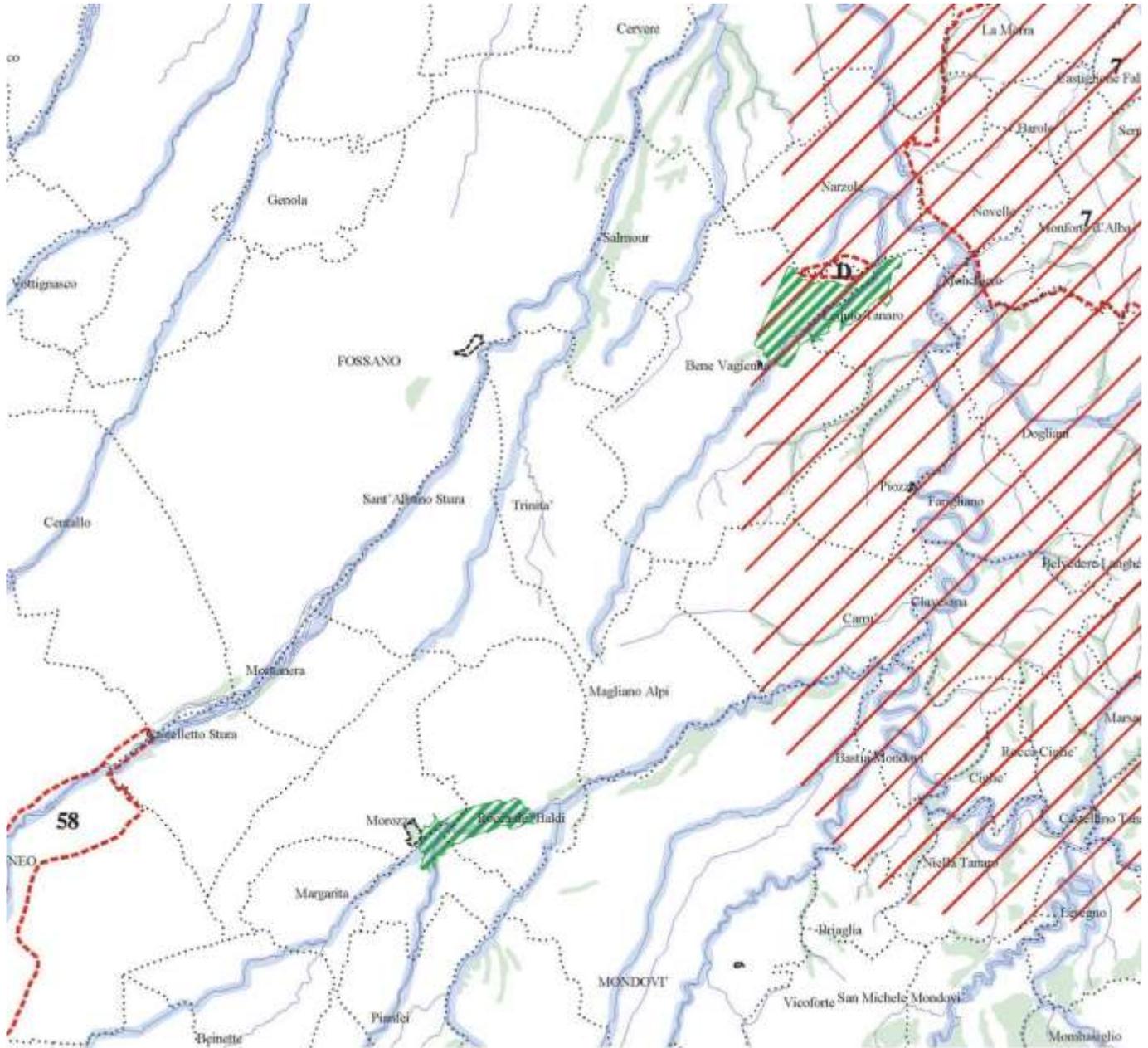
- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

**5 - ACCESSIBILITA'**

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

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

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



**LEGENDA**

-  Area boscosa
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Area protetta
-  Circhi glaciali
-  Area al di sopra dei 1600 m

-  Area soggetta o vincolo ex L. 1497/39
-  Aree di elevata qualità ambientale interessate da Piani Territoriali o/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE**

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

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

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

- 21. zona del massiccio del monte Ilvo
- 22. zona del gruppo del Moresio e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argenta
- 24. zona del gruppo del Margarita
- 35. alta Valle Stura di Demone
- 36. Ornaia, fino a tutto il bacino del torrente Segrone (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 Rossi Canosio
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

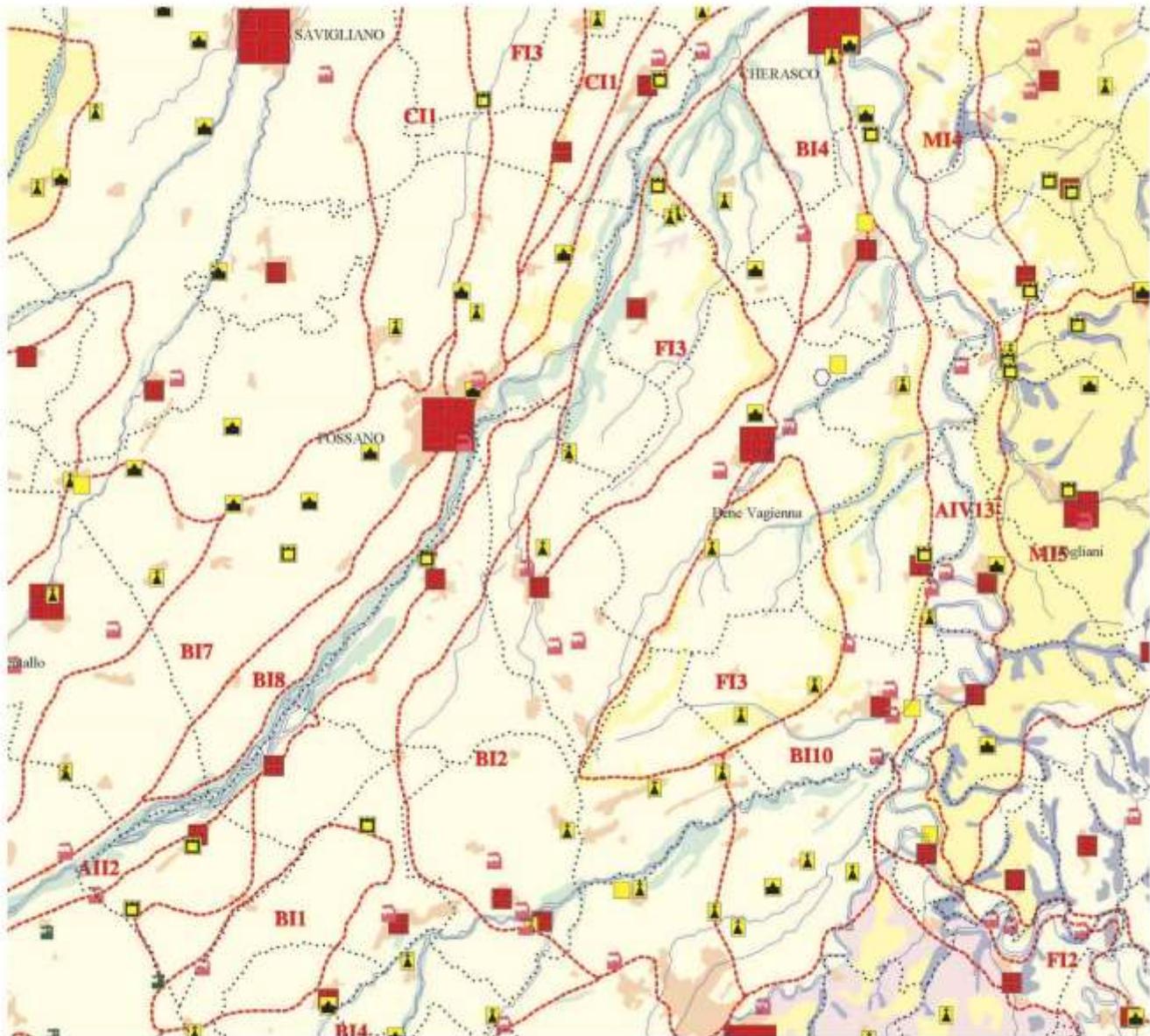
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpi di Penubruna
- 58. Parco fluviale di Canro

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Circa di Castelmagno
- C. Circa del Villar
- D. Parco della Ronaglia
- E. castello di Gutzegno

**Allegato 6**

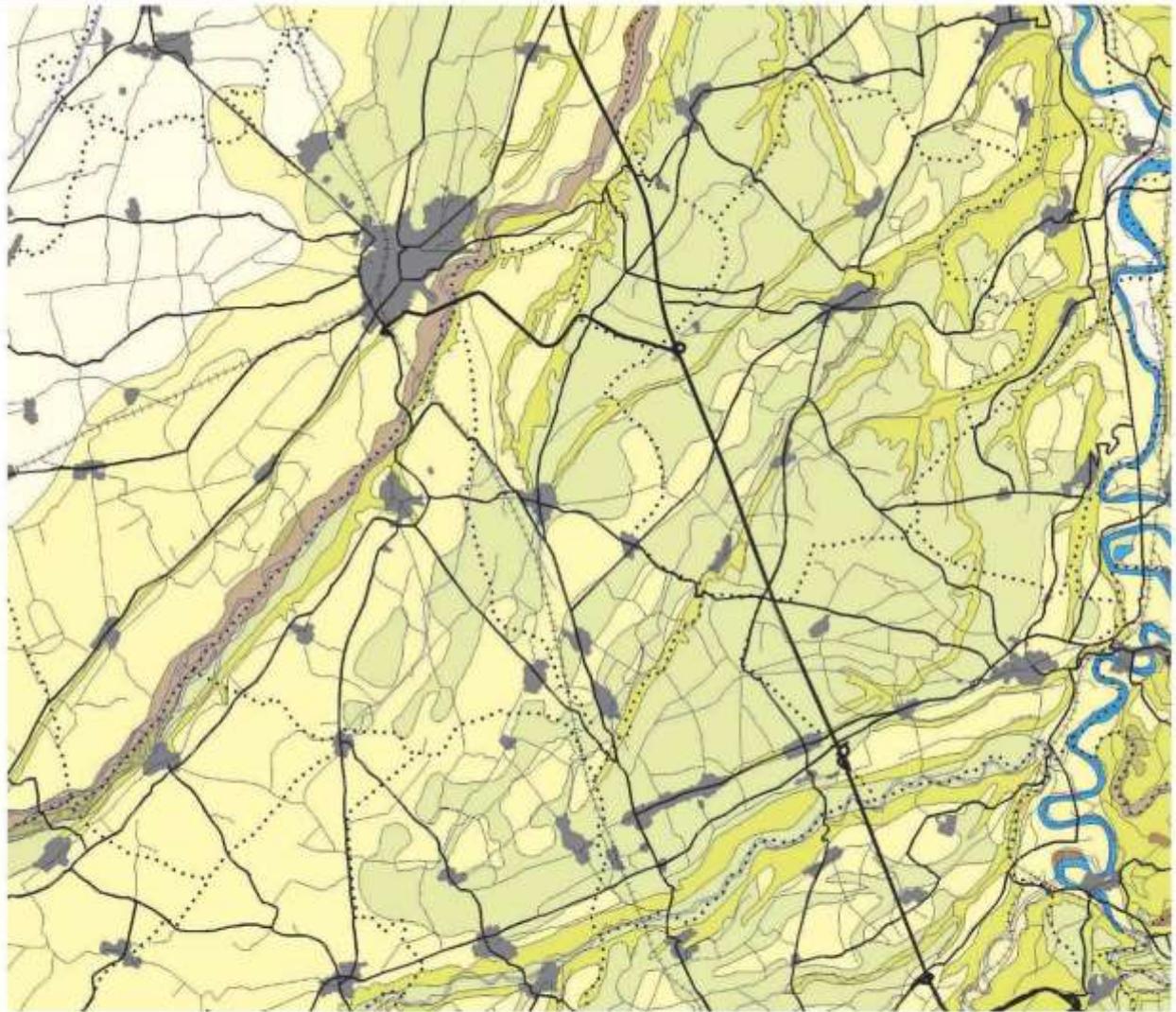


### CARTA DEI VALORI CULTURALI

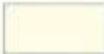
#### LEGENDA

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

Allegato 7

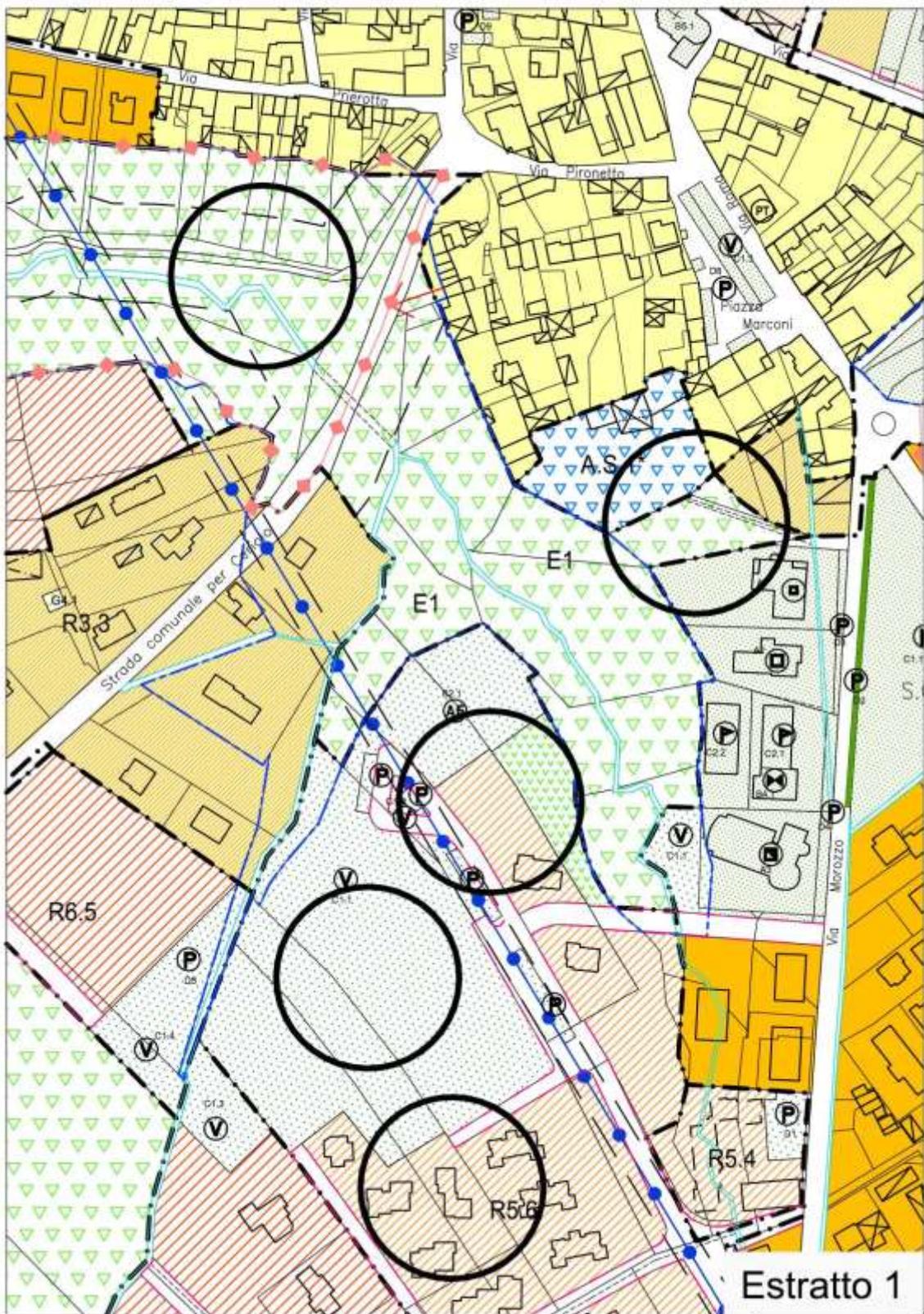


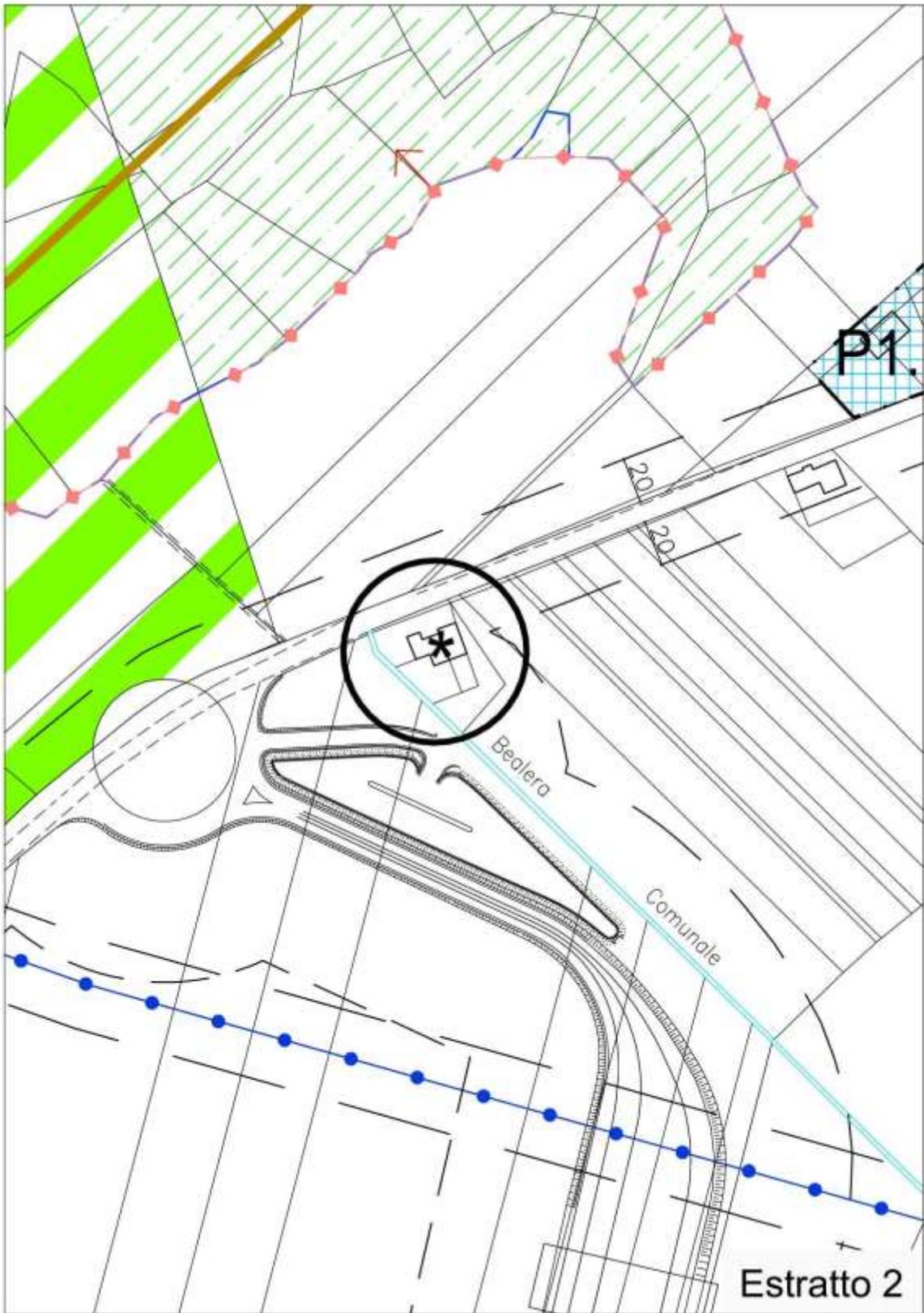
### CAPACITA' D'USO DEI SUOLI LEGENDA

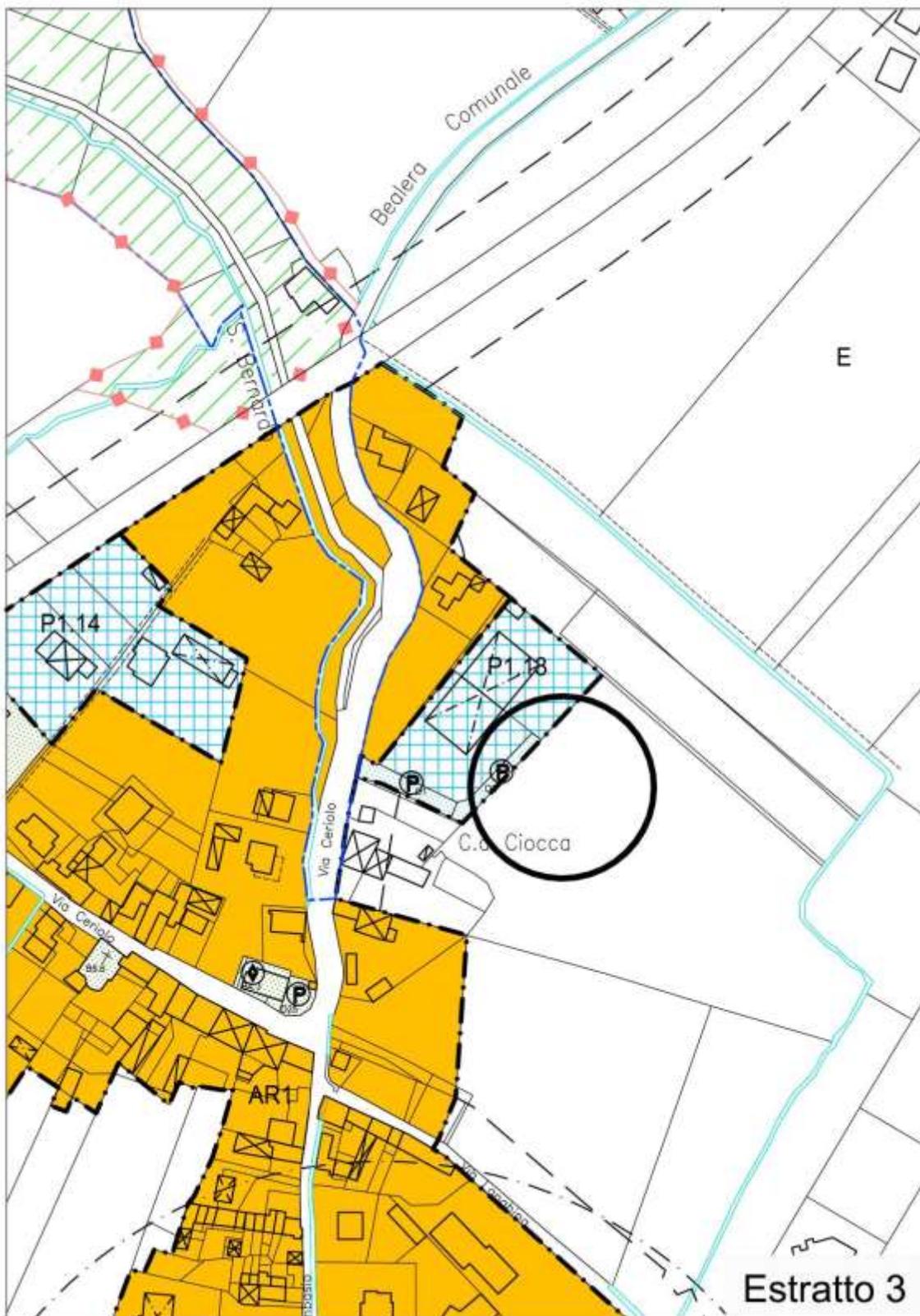
	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinc
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

**Allegato 8**

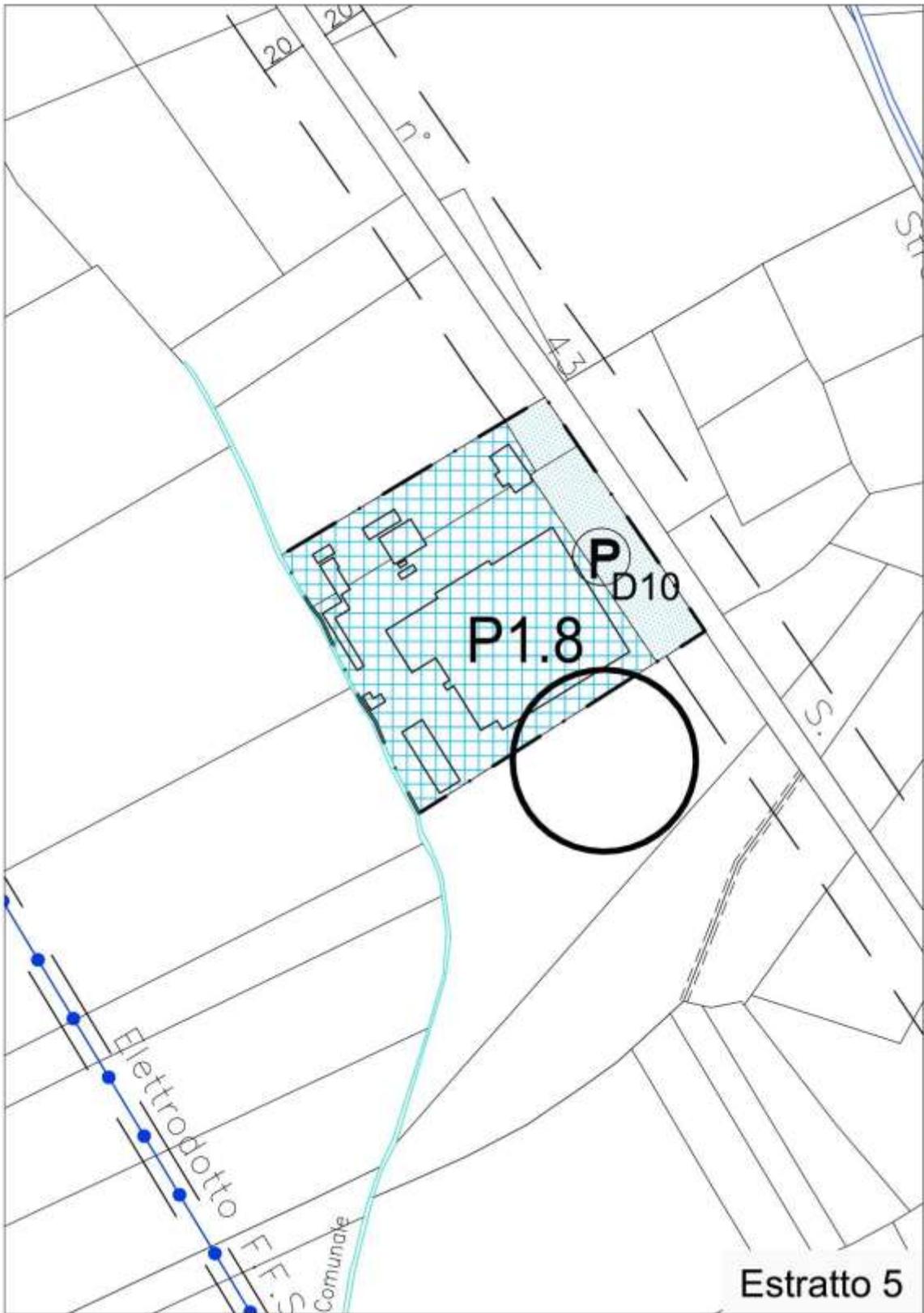
## **allegato 9: estratti PRG vigente**

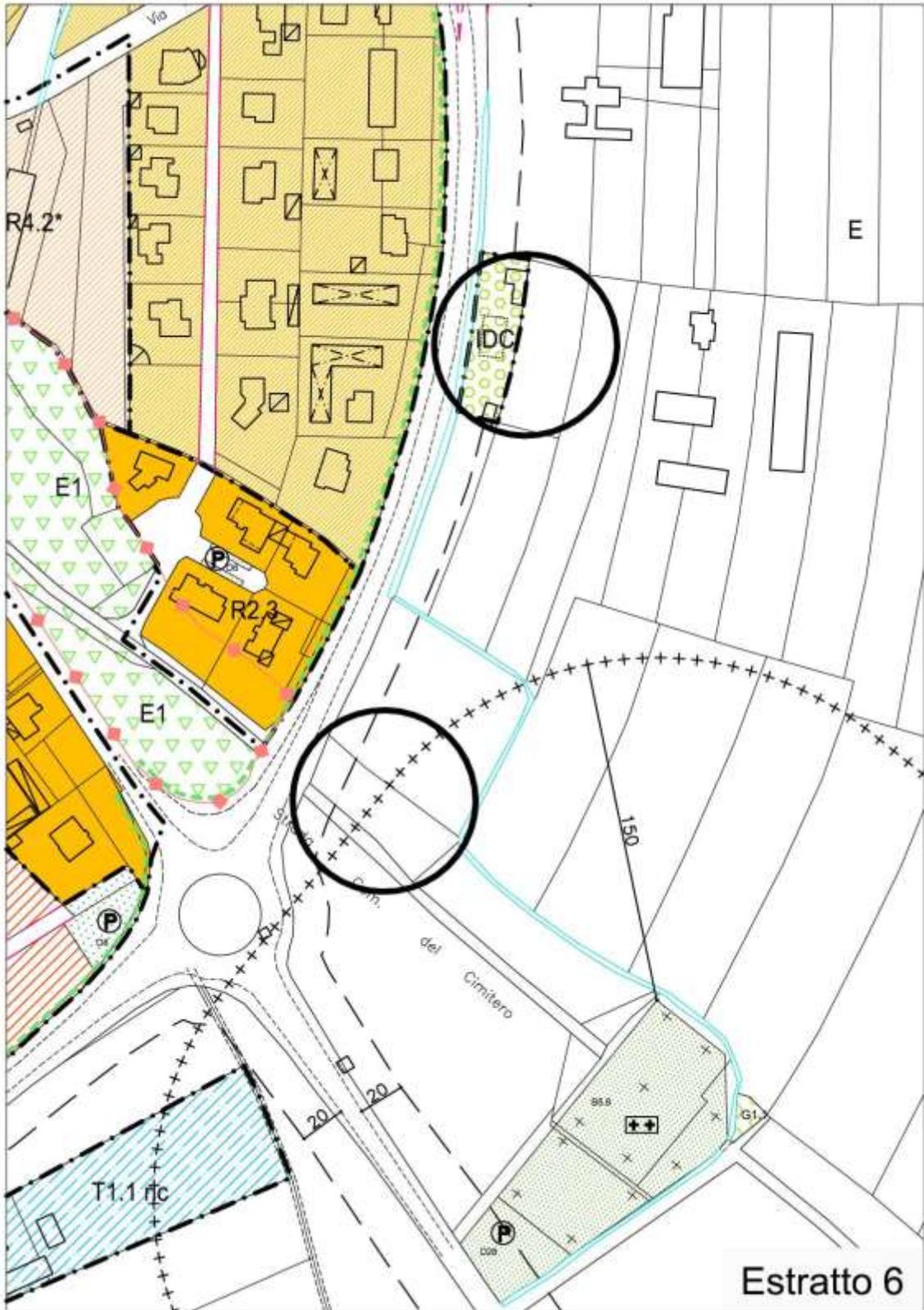


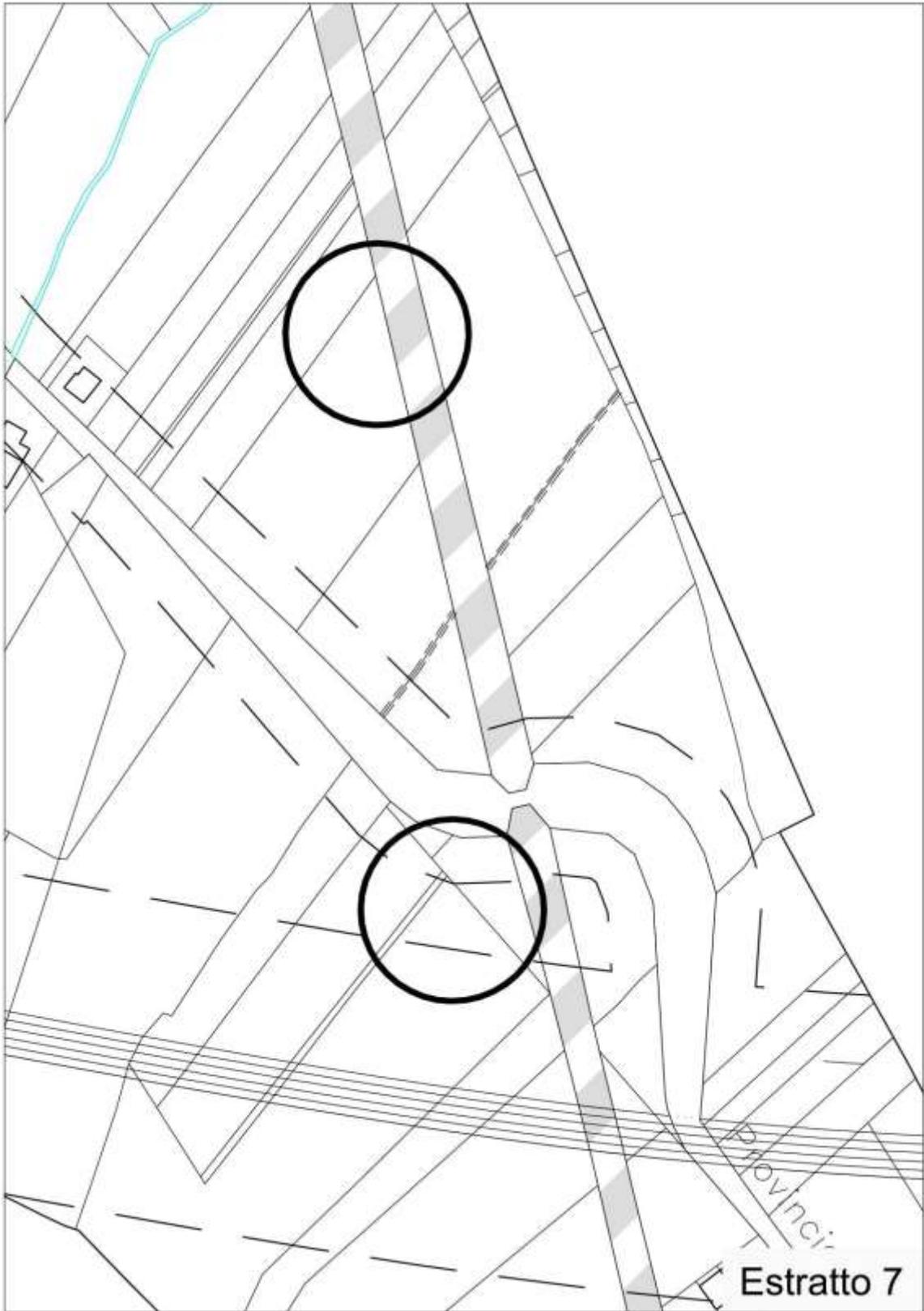


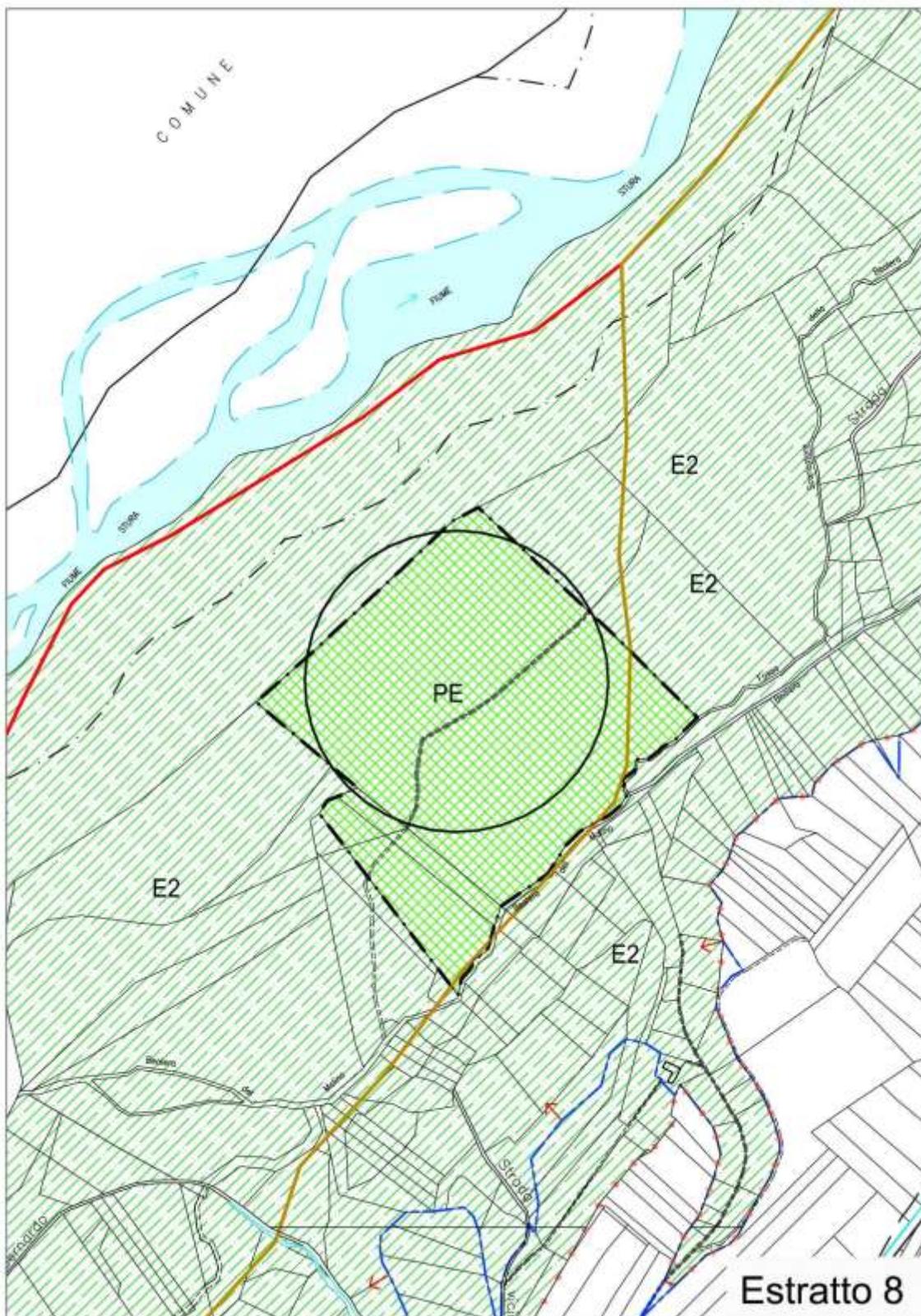












	R3.1	R3.2	R3.3	R4.1*	R4.2*
superficie territoriale	mq. 9.967	70.090	27.090	5.037	8.972
superficie destinata alla viabilità	mq. 571	11.948	2.531	0	582
superficie inedificabile	mq. 0	2.728	691	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq. 0	0	0	0	0
b	mq. 0	3.230	0	0	0
c	mq. 0	0	0	0	0
d	mq. 0	3.817	0	500	900
<b>totale</b>	mq. 0	7.047	0	500	900
superficie fondiaria complessiva	mq. 9.396	48.367	23.868	4.537	7.490
superficie fondiaria compromessa	mq. 4.553	42.501	20.873	/	/
superficie fondiaria libera	mq. 4.843	5.866	2.995	/	/
volume complessivo esistente	mc. 6.770	40.109	12.389	(1.404)	(5.490)
densità fondiaria esistente	mc./mq. 1,49	0,94	0,59	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. 1,00	1,00	0,60	/	/
volume in progetto	mc. 4.843	5.866	1.797	4.030	6.712
totale volume realizzabile in zona	mc. 11.613	45.975	14.166	4.030	6.712
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 30	129	68	5	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 48	59	18	40	67
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 78	188	86	45	67
densità territoriale prevista	nr. ab. /	/	/	0,80	0,80
rapporto copertura	% 40	40	40	40	40
altezza massima	ml. 7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitabili - accessori)	nr. 2 + 1	2 + 1	2 + 1	2 + 1	2 + 1
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	SUE	SUE
rif. prescrizioni N di A.	16	16	16	17 - 42	17 - 42

	R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5	R5.6	R5.7
superficie territoriale	mq.	722	5.025	3.471	6.035	56.278	5.080
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	939	126	1.101	8.853	80
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	1.558	0
spazi pubblici previsti:							
a	mq.	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	19.639	500
d	mq.	0	102	501	199	1.028	500
<b>totale</b>	mq.	0	102	501	199	20.667	1.000
superficie fondiaria complessiva	mq.	722	3.984	2.844	5.335	25.200	4.000
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	3.984	2.844	5.335	25.200	0
superficie fondiaria libera	mq.	722	/	/	/	/	4.000
volume complessivo esistente	mc.	0	2.450	(4.121)	1.500	9.347	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,00	1,00	/	/	/	1,00
volume in progetto	mc.	722	892	4.944	3.000	9.224	4.000
totale volume realizzabile in zona	mc.	722	892	4.944	4.500	18.571	4.000
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	5	0	6	30	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	7	13	49	30	92	40
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	7	18	49	36	122	40
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	(2)	/	/	/
rapporto copertura	%	40	40	40	/	/	40
altezza massima	ml.	7,50	7,50	9,50	/	/	7,50
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	3	/	/	38.719
modalità di intervento	DIR	DIR	SUE (1)	PCC	SUE (1)	SUE (1)	SUE
rif. prescrizioni N di A.	art.	18	18	18	18	18	18

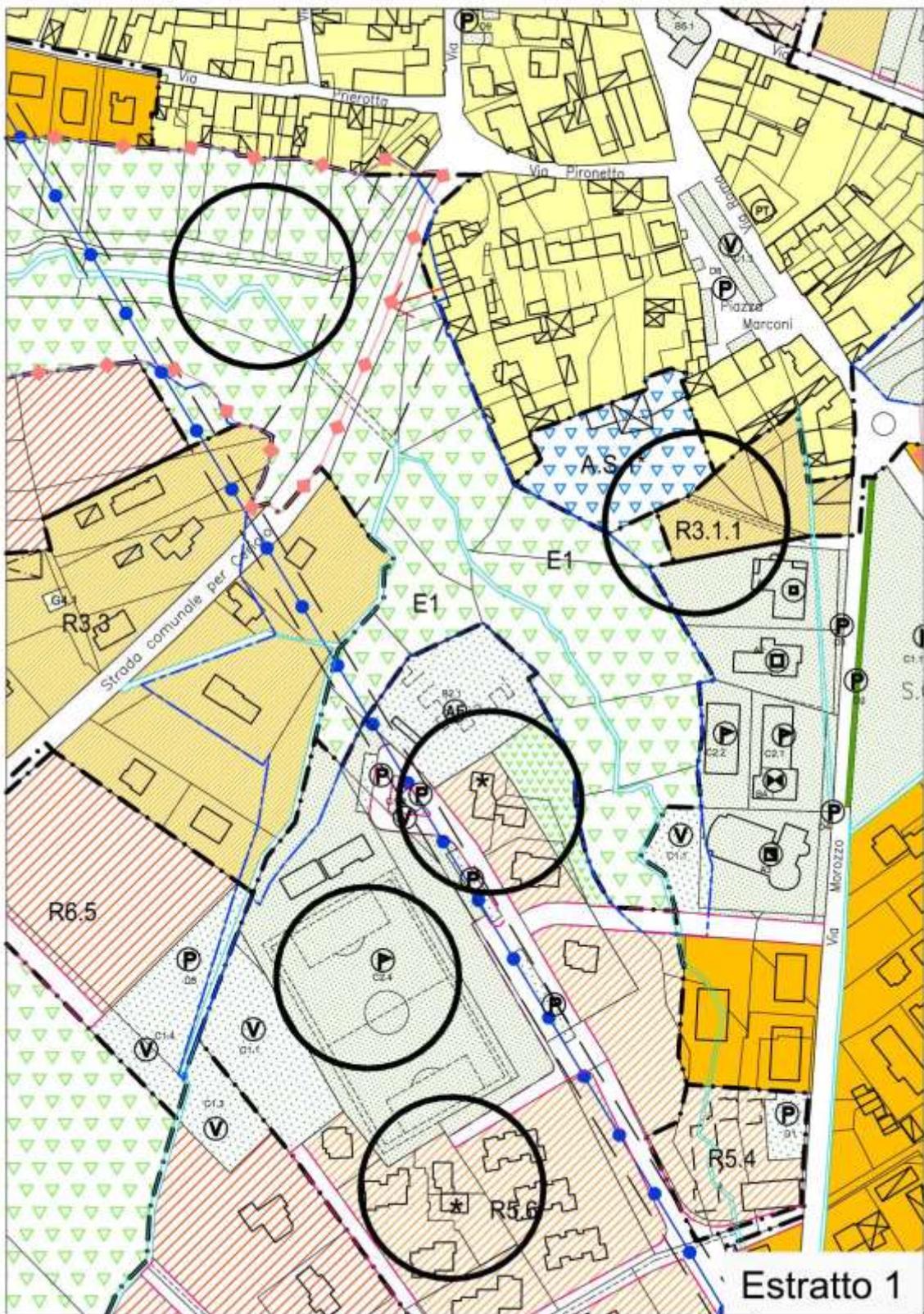
(1) SUE vigente

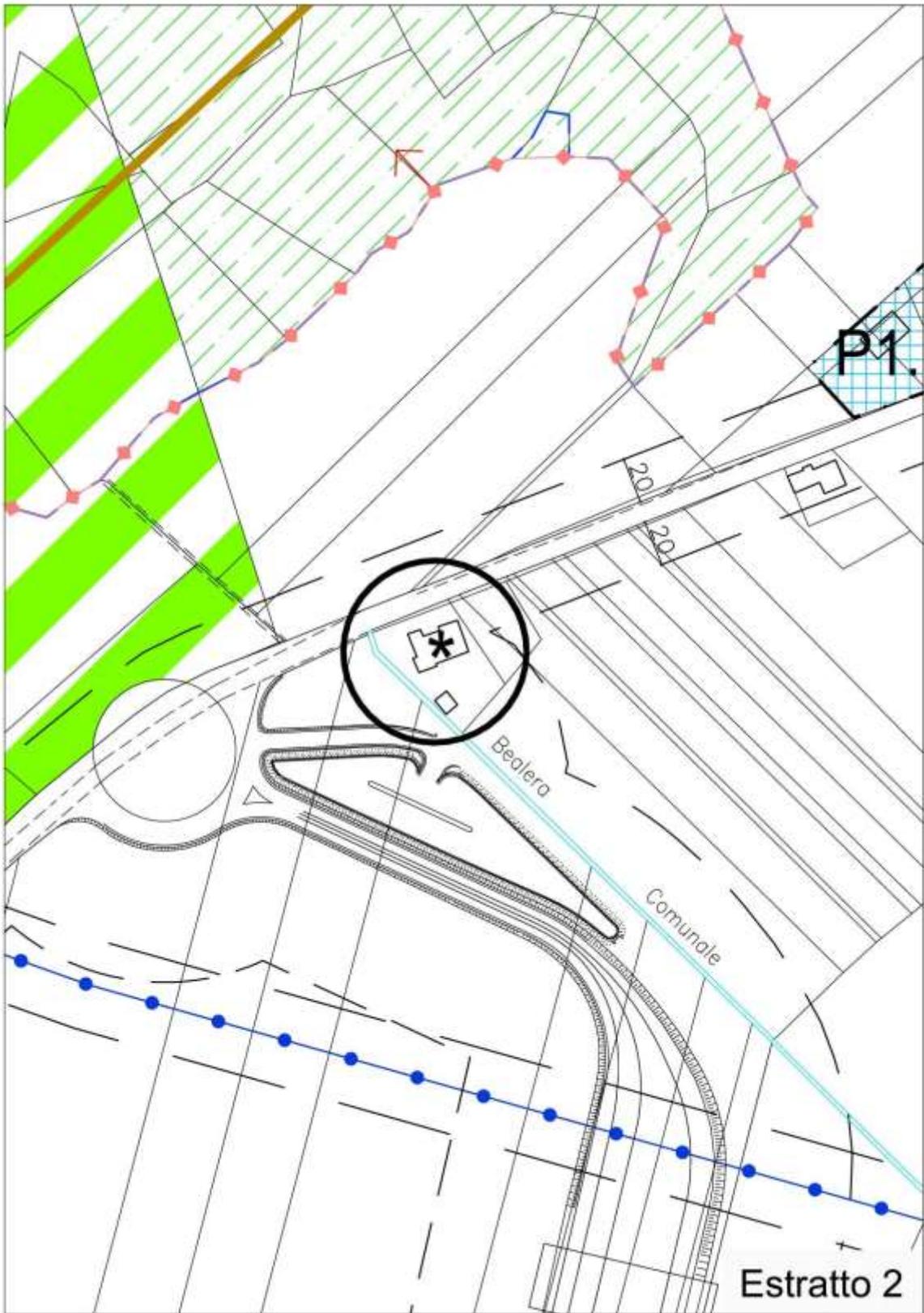
(2) P.C.C. in corso di realizzazione

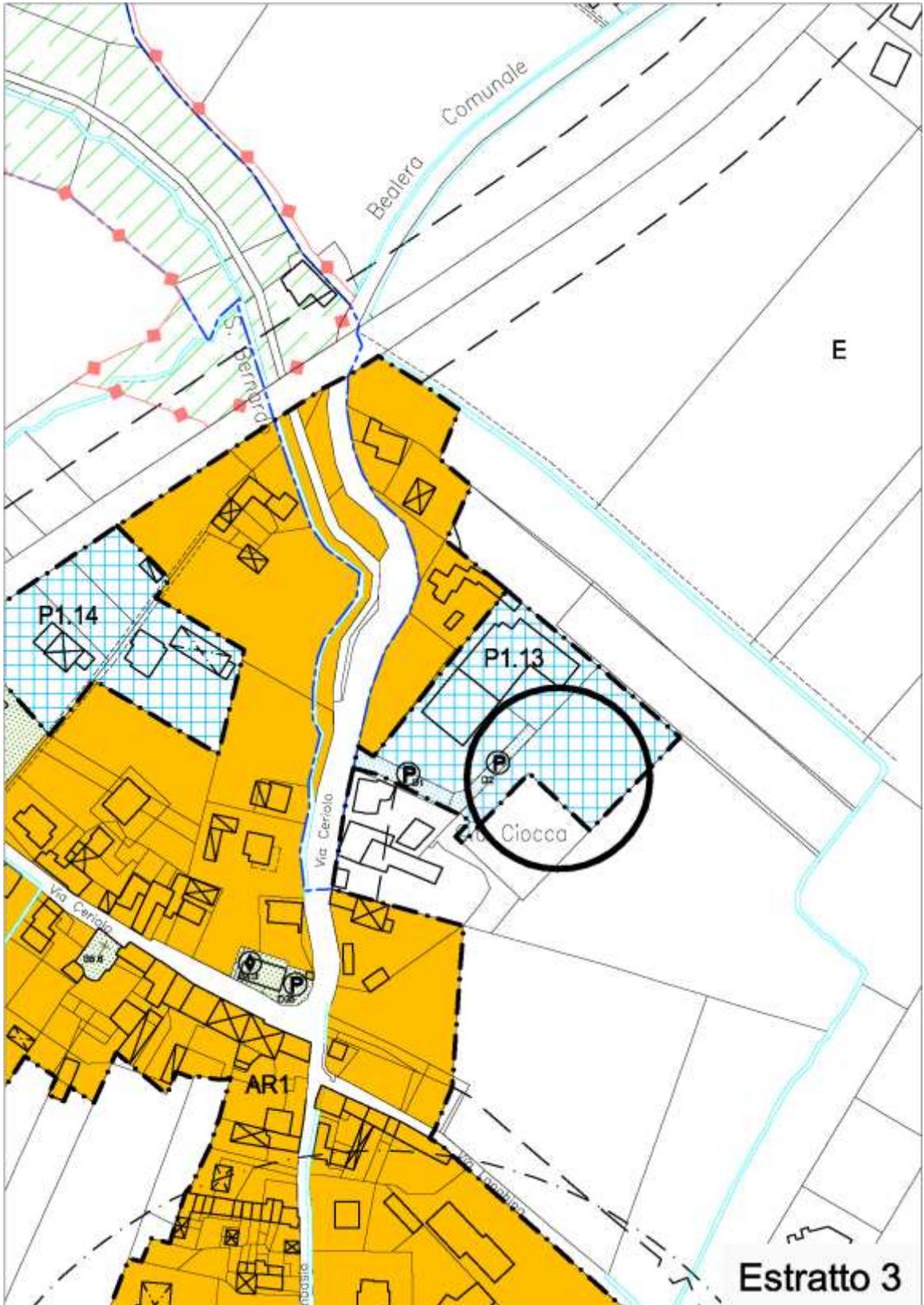
	P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.3*	P1.6*	P1.7*	P1.8	P1.9*	P1.10
superficie territoriale	mq. 53.216	15.380	37.445	8.710	17.383	36.857	18.551	17.633	75.319	54.519
superficie destinata alla viabilità	mq. 467	889	4.748	0	1.094	0	0	0	2.722	0
superficie inedificabile	mq. 36	349	0	0	30	0	0	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq. 3.645	962	3.197	0	0	4.488	2.680	2.992	0	2.667
spazi pubblici - verde	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq. 3.645	962	3.197	0	0	4.488	2.680	2.992	0	2.667
superficie fondiaria	mq. 49.068	13.180	29.500	8.710	16.259	32.369	15.871	14.641	72.597	51.852
superficie coperta esistente	mq. 15.828	3.014	632	1.359	3.599	9.899	1.200	6.175	1.551	4.855
rapporto di copertura in progetto	% 50	50	50	50	50	50	50	50	/	50
superficie utile lorda in progetto	mq. /	/	/	/	/	/	/	/	1.000	/
n. piani f.t. ed. resid. (ablt.-acc.)	nr. 2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/	2 - 1
altezza fuori terra ed. residenziali	m. 7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	/	7,50
altezza fuori terra ed. produttivi	m. 9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
ref. prescrizioni N.di A.	22	22	22	22	22 - 42	22 - 42	22	22	22 - 42	22

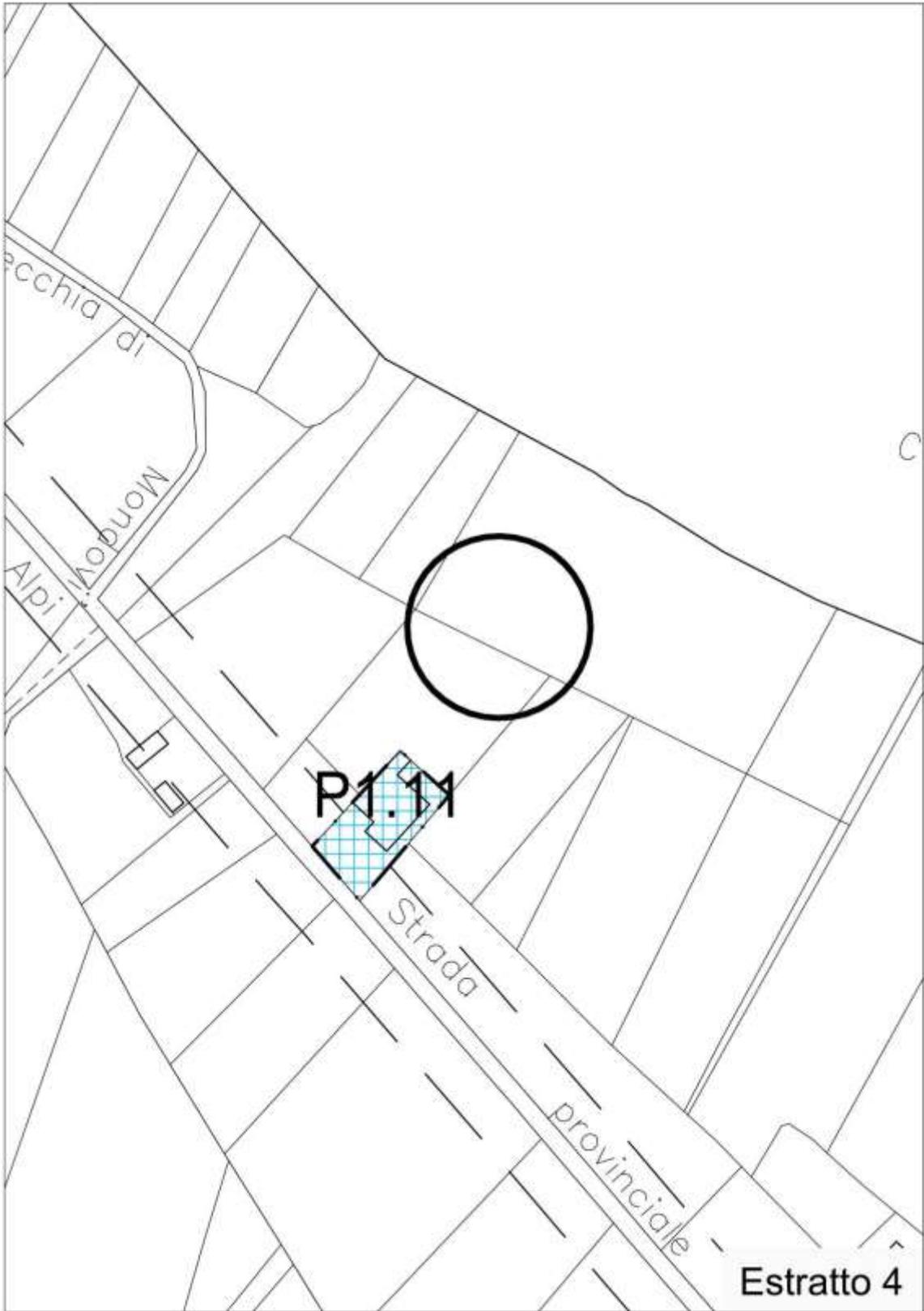
	P1.11	P1.12	P1.13	P1.14	P1.15	P1.16			
superficie territoriale	mq.	7.166	4.601	6.354	3.287	5.015			
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0			
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0			
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	603	0	140	689			
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0			
spazi pubblici - totale	mq.	0	603	0	140	689			
superficie fondiaria	mq.	14.945	3.998	6.354	3.147	4.326			
superficie coperta esistente	mq.	587	1.211	769	433	1.205			
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50			
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/			
n. piani f.t. ed. resid. (ablt.-acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1			
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50			
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00			
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR			
rif. prescrizioni N.di A.	art.	22	22	22	22	22			

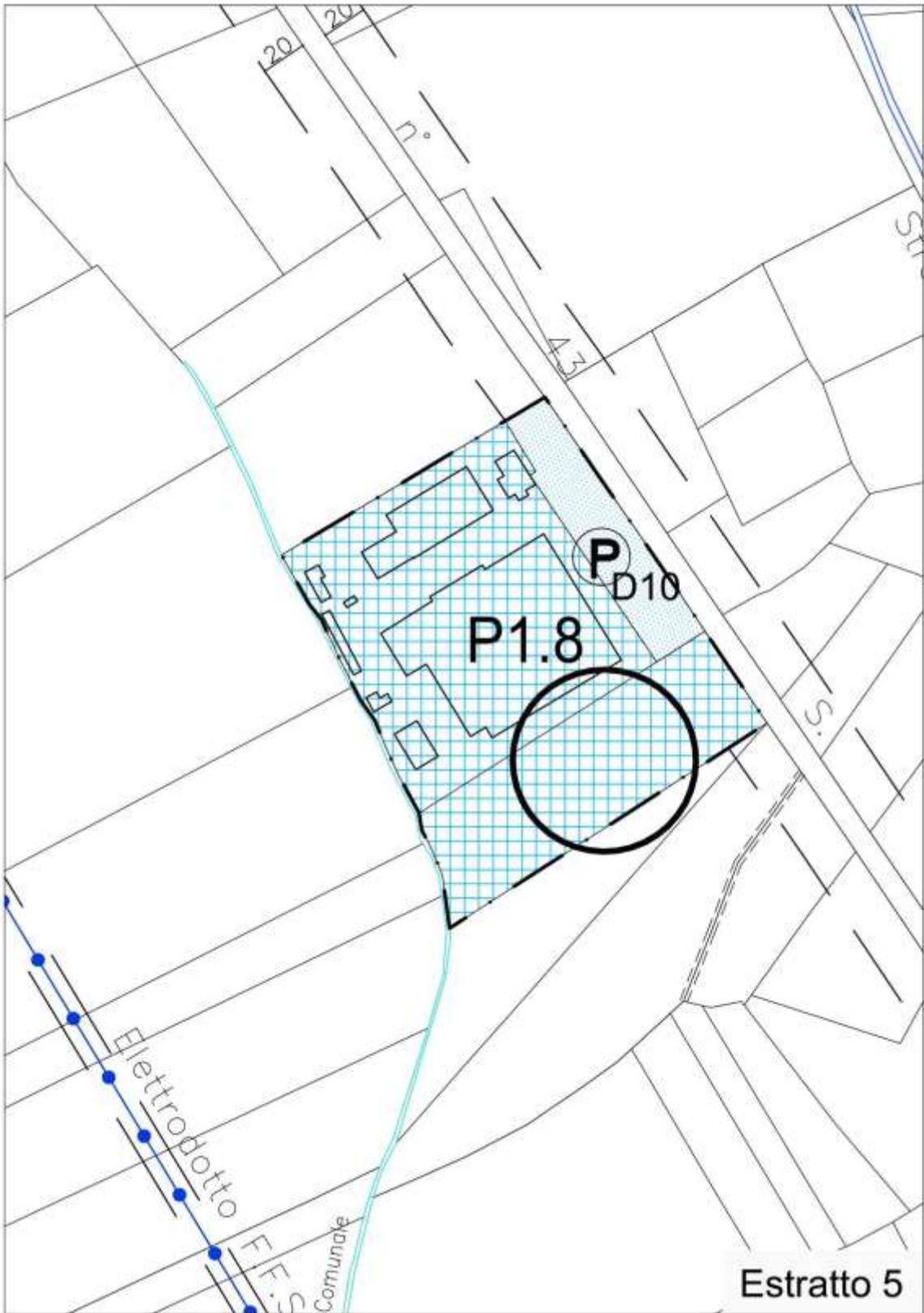
**allegato 10: estratti PRG variato**

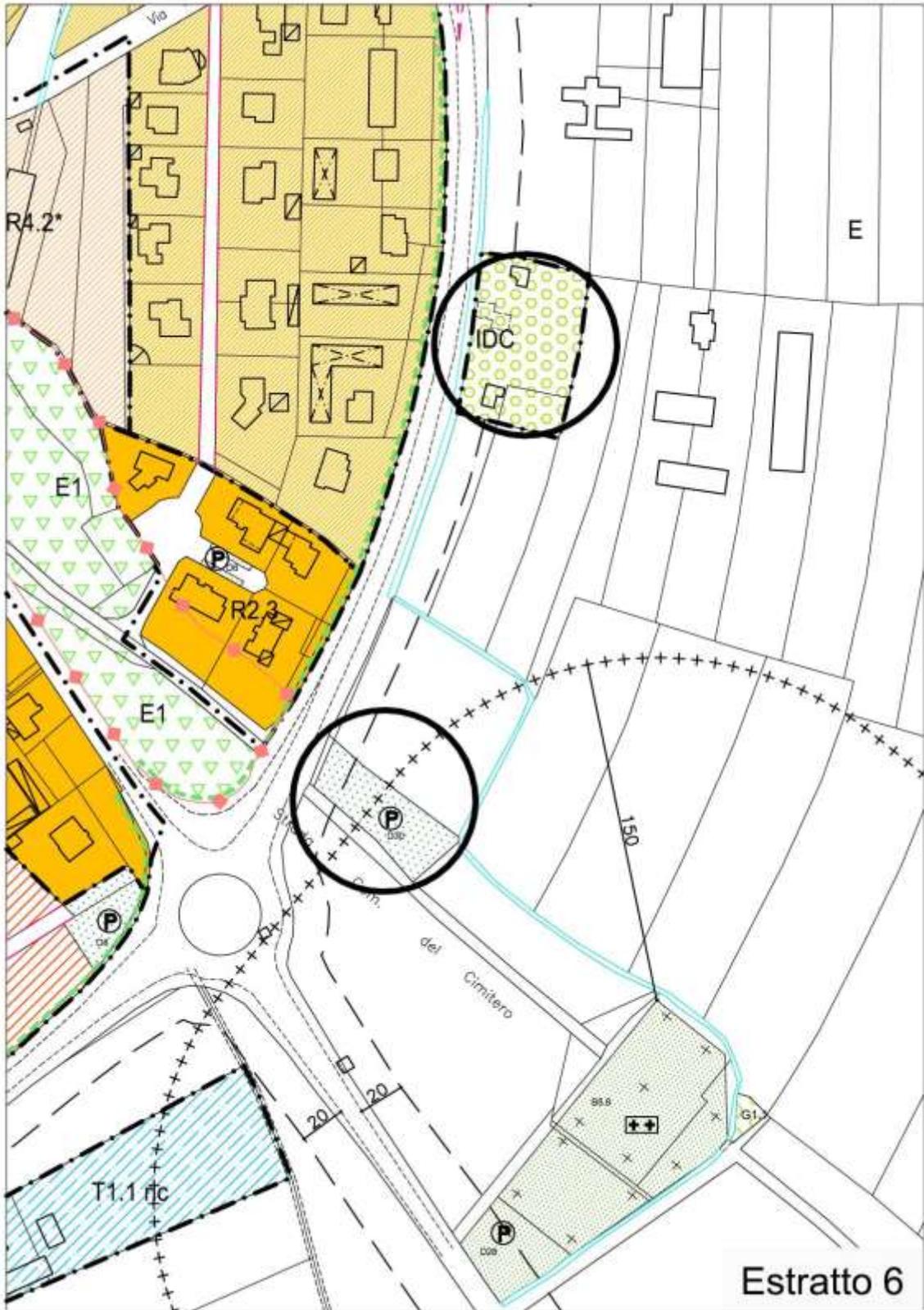


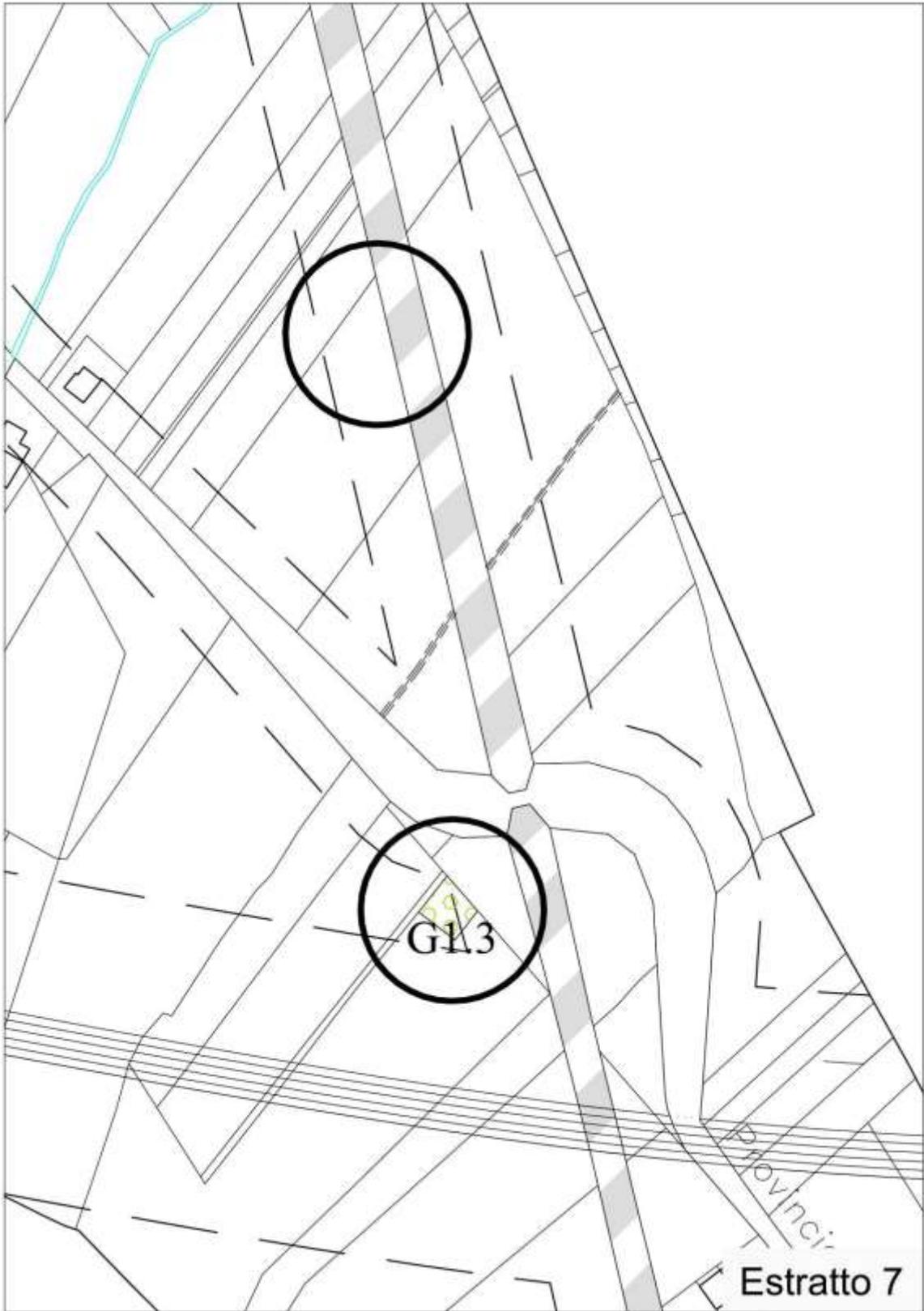


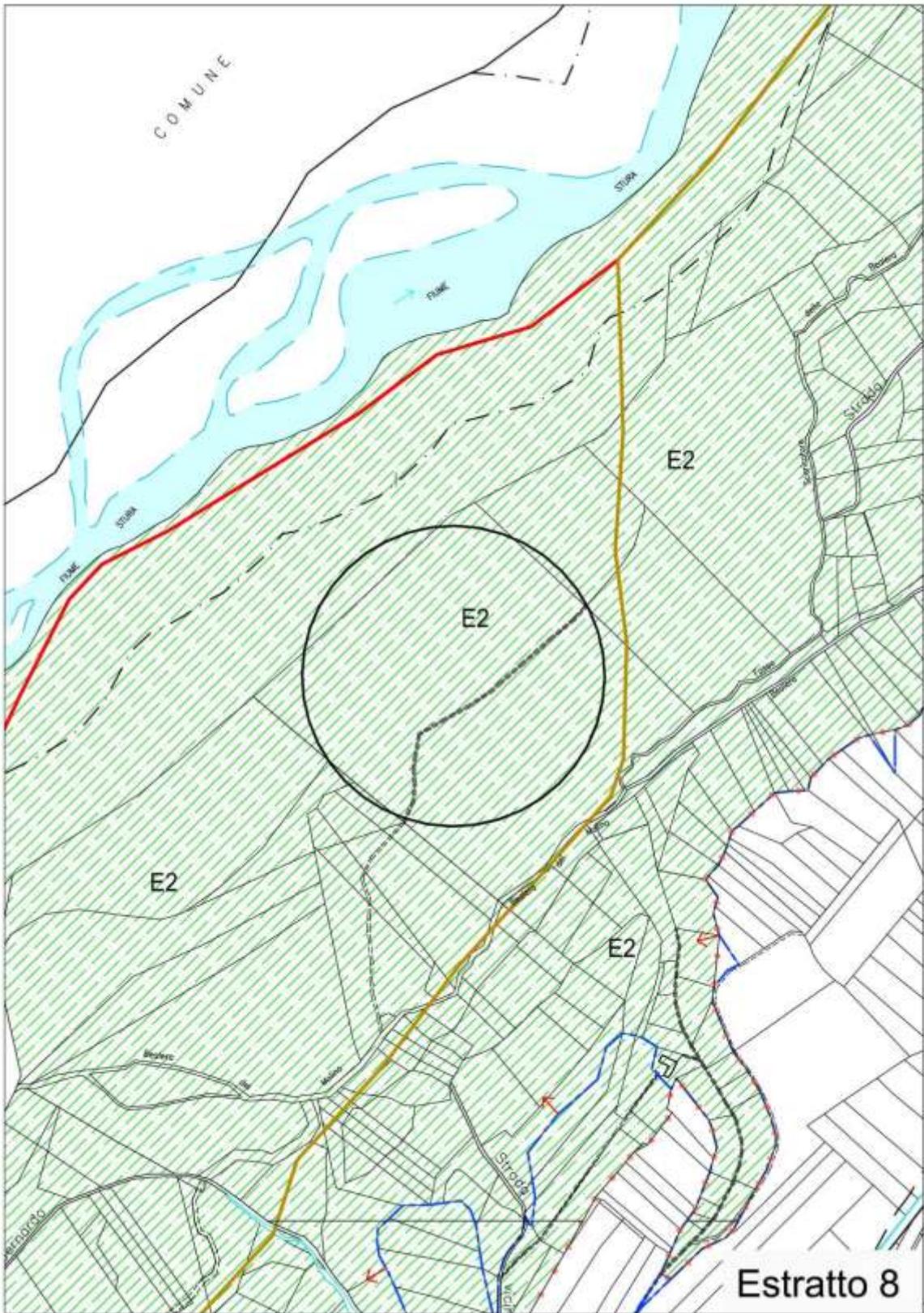












	R3.1	R3.1.1	R3.2	R3.3	R4.1*	R4.2*
superficie territoriale	9.967	<b>1.239</b>	70.090	27.090	5.037	8.972
superficie destinata alla viabilità	571	<b>0</b>	11.948	2.531	0	582
superficie ineditabile	0	<b>0</b>	2.728	691	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	<b>0</b>	0	0	0	0
b	0	<b>0</b>	3.230	0	0	0
c	0	<b>0</b>	0	0	0	0
d	0	<b>0</b>	3.817	0	500	900
<i>totale</i>	0	<b>0</b>	7.047	0	500	900
superficie fondiaria complessiva	9.396	<b>1.239</b>	48.367	23.868	4.537	7.490
superficie fondiaria compromessa	4.553	<b>0</b>	42.501	20.873	/	/
superficie fondiaria libera	4.843	<b>1.239</b>	5.866	2.995	/	/
volume complessivo esistente	6.770	<b>0</b>	40.109	12.369	(1.404)	(5.490)
densità fondiaria esistente	1,49	<b>0,00</b>	0,94	0,59	/	/
densità fondiaria prevista	1,00	<b>0,00</b>	1,00	0,60	/	/
volume in progetto	4.843	<b>450</b>	5.866	1.797	4.030	6.712
totale volume realizzabile in zona	11.613	<b>450</b>	45.975	14.166	4.030	6.712
cap. res. attuale: permanente	30	<b>0</b>	129	68	5	0
cap. residenziale aggiuntiva	48	<b>5</b>	59	18	40	67
cap. res. compl. teorica prev.	78	<b>5</b>	188	86	45	67
densità territoriale prevista	/	<b>/</b>	/	/	0,80	0,80
rapporto copertura	40	<b>40</b>	40	40	40	40
altezza massima	7,50	<b>7,50</b>	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitabili - accessori)	2 + 1	<b>2 + 1</b>	2 + 1	2 + 1	2 + 1	2 + 1
modalità di intervento	DIR	<b>DIR</b>	DIR	DIR	SUE	SUE
ref. prescrizioni N. di A.	16	<b>16</b>	16	16	17 - 42	17 - 42

	R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5	R5.6	R5.7	
superficie territoriale	mq	722	892	5.025	3.471	6.635	5.060	
superficie destinata alla viabilità	mq	0	0	939	126	1.101	80	
superficie ineditabile	mq	0	0	0	0	0	0	
spazi pubblici: previsti:	mq	0	0	0	0	0	0	
a	mq	0	0	0	0	0	0	
b	mq	0	0	0	0	0	0	
c	mq	0	0	0	0	19.639	500	
d	mq	0	0	102	501	199	500	
totale	mq	0	0	102	501	199	1.000	
superficie fondiaria complessiva	mq	722	892	3.984	2.844	5.335	4.000	
superficie fondiaria compromessa	mq	0	0	3.984	2.844	5.335	0	
superficie fondiaria libera	mq	722	892	/	/	/	4.000	
volumi complessivo esistente	mc	0	0	2.450	(4.121)	1.500	9.347	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,00	1,00	/	/	/	1,00	/
volumi in progetto	mc.	722	892	1.350	4.944	3.000	9224 (3)	4.000
totale volumi realizzabile in zona	mc.	722	892	3.800	4.944	4.500	16571 (3)	4.000
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	5	0	6	30	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	7	9	13	49	30	92	40
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	7	9	18	49	36	122	40
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	(2)	/	/	/
rapporto copertura	%	40	40	/	40	/	/	40
altezza massima	ml.	7,50	7,50	/	9,50	/	/	7,50
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2-1	2-1	/	3	/	/	38.719
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	SUE (1)	POC	SUE (1)	SUE (1)	SUE
ref. prescrizioni N. di A.	art.	18	18	18	18	18	18	18

(1) SUE vigente  
(2) P.C.C. in corso di realizzazione

(3) Sul lotto identificato a catasto al Fig. 11, mapp. 164, sub 4 è ammesso un incremento di vol. pari a mc. 110 oltre a quanto previsto in tab. di zona, assentito con VP3

Sul lotto identificato a catasto al Fig. 11, mapp. 202, sub 5 è ammesso un incremento di vol. pari a mc. 120 oltre a quanto previsto in tab. di zona, assentito con VP3

	P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5*	P1.6*	P1.7*	P1.8	P1.9*	P1.10
superficie territoriale	mq. 53.216	15.380	37.445	8.710	17.383	36.857	18.551	<b>25.233</b>	75.319	54.519
superficie destinata alla viabilità	mq. 467	889	4.748	0	1.094	0	0	<b>0</b>	2.722	0
superficie edificabile	mq. 36	349	0	0	30	0	0	<b>0</b>	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq. 3.645	962	3.197	0	0	4.488	2.680	<b>2.992</b>	0	2.667
spazi pubblici - verde	mq. 0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
spazi pubblici - totale	mq. 3.645	962	3.197	0	0	4.488	2.680	<b>2.992</b>	0	2.667
superficie fondiaria	mq. 49.068	13.180	29.500	8.710	16.259	32.369	15.871	<b>22.939</b>	72.597	51.852
superficie coperta esistente	mq. 15.628	3.014	632	1.359	3.569	9.899	1.200	<b>6.175</b>	1.551	4.855
rapporto di copertura in progetto	% 50	50	50	50	50	50	50	<b>50</b>	/	50
superficie utile lorda in progetto	mq. /	/	/	/	/	/	/	<b>/</b>	1.000	/
n. piani f. ed. resid. (abit - acc.)	nr. 2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	<b>2 - 1</b>	/	2 - 1
altezza fuori terra ed. residenziali	m. 7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	<b>7,50</b>	/	7,50
altezza fuori terra ed. produttivi	m. 9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	<b>9,00</b>	9,00	9,00
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	<b>DIR</b>	DIR	DIR
ref. prescrizioni N. di A.	22	22	22	22	22 - 42	22 - 42	22	<b>22</b>	22 - 42	22

	P1.11	P1.12	P1.13	P1.14	P1.15	P1.16
superficie territoriale	mq. 1.770	7.166	7.601	6.354	3.287	5.015
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	0	0	0	0
superficie edificabile	mq. 0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq. 0	0	681	0	140	689
spazi pubblici - verde	mq. 0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq. 0	0	681	0	140	689
superficie fondiaria	mq. 1.770	7.166	6.910	6.354	3.147	4.326
superficie coperta esistente	mq. 587	1.061	1.211	769	433	1.205
rapporto di copertura in progetto	% 50	50	50	50	50	50
superficie utile lorda in progetto	mq. /	/	/	/	/	/
n. piani f. ed. resid. (abit.-acc.)	nr. 2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
altezza fuori terra ed. residenziali	m. 7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
altezza fuori terra ed. produttivi	m. 9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
ref. prescrizioni N. di A.	22	22	22	22	22	22