

OSSERVAZIONI DALLA N. 46 ALLA N. 98

COPIA DELL'ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO, RILASCIATA AD
AMMINISTRATORE COMUNALE E DESTINATA ESCLUSIVAMENTE AGLI USI INERENTI
ALLA SUA CARICA

Ver.4.0 04.02.2008

Osservazione n° 46		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 50 commi 2 e 3		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione In premessa si rileva che molto spesso le Norme demandano l'attuazione degli interventi urbanistici più importanti a preventivi "Piani Guida", "Schemi Direttori", a volte con "Bandi Esplorativi", che, pur comprendendone la finalità ed il significato, non si configurano come modalità attuative o strumenti urbanistici esecutivi codificati e con apposite procedure di formazione ed approvazione: si ritiene opportuno chiarire e precisare la portata di tali atti.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Rimandando ai contenuti dell'osservazione n.1 e n.7 che prevedono l'eliminazione dell'articolo in questione cessa la necessità di effettuare un approfondimento.		
Modifica Non necessita di modifiche.		

Osservazione n° 47		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 1		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Considerate anche le integrazioni, nonché le Varianti in Itinere, adottate e trasmesse dall'A.C. si ritiene opportuno per una maggior chiarezza rivedere il disposto riorganizzando la citazione dei vari elaborati che costituiscono il P.R.G. della città di Fossano.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
La documentazione allegata alle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 57 del 29 maggio 2006 e n. 73 del 22 giugno 2006, a suo tempo trasmesse, avevano già provveduto ad introiettare nell'articolo 1 i richiami relativi alle nuove introduzioni. Tuttavia nella successiva richiesta documentale veniva richiesta la integrazione degli elaborati consistenti in ➤ Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – capoluogo – scala 1:10.000 ➤ Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – territorio occidentale – scala 1:10.000 ➤ Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – territorio settentrionale – scala 1:10.000 ➤ Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – territorio meridionale – scala 1:10.000 che vengono pertanto adeguatamente richiamati nell'ambito dell'articolo 1		
Modifica		
Si integra l'articolo 1 come precedentemente descritto.		

Osservazione n° 48		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 5 comma 2		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Comma 2 – occorre chiarire o eliminare il disposto dell'ultima frase che attribuisce rango di "variante strutturale e non parziale" a "limitazioni" che parrebbero rientrare nella casistica dell'art. 17, 7° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE		
La corretta interpretazione della distinzione fra la natura strutturale o parziale della Variante al P.R.G.C. è materia sicuramente non facile. Prova ne è che la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET dedica all'argomento un ampio paragrafo evidenziando la forte componente discrezionale, oltre che tecnica, della questione. Infatti la variante risulta strutturale se incide sull'"<i>impianto strutturale del Piano</i>"; la predetta circolare riferisce in argomento che l'impianto strutturale è "<i>l'insieme delle previsioni cartografiche o normative che definiscono le scelte strategiche e gli obiettivi (individuabili anche dalla lettura delle Deliberazioni programmatiche e delle relazioni illustrative) che il Piano Regolatore si è prefissato per l'assetto del territorio quali, ad esempio: l'individuazione dei beni culturali ed ambientali, la definizione delle direttrici di espansione; la localizzazione o la rilocalizzazione di infrastrutture e servizi di particolare rilievo ed incidenza; le norme di attuazione di carattere generale. E' evidente che variazioni sostanziali di tali contenuti "forti" – traducibili ad esempio in modificazioni alla individuazione degli ambiti di interesse paesistico ambientale, di espansione residenziale, produttiva, terziaria che ne alterino il rapporto con gli altri elementi costitutivi del piano – devono essere annoverate tra le varianti strutturali</i>" Si osserva quindi che il concetto di "<i>strutturalità</i>" della Variante, oltre ad una componente tecnica, che fa riferimento alla lettura dello strumento urbanistico, è soggetto a valutazioni di ordine politico, di spettanza esclusiva del Consiglio Comunale. L'articolo in questione è teso proprio ad estrinsecare tale circostanza. Se ne conferma quindi la validità.		
Modifica		
Non necessita di modifiche.		

Osservazione n° 49		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 5 comma 3		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Comma 3 – occorre chiarire (o modificare/eliminare) cosa si intende con le parole “iter amministrativo ordinario” riferito al precedente comma.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE		
Modifica Il comma 3 dell'articolo 5 sia riscritto come segue: <i>Le varianti urbanistiche di cui al comma precedente sono subordinate all'iter amministrativo ordinario qualora l'esito della a valutazione tecnica ed economica che evidenzi le seguenti circostanze che:</i> • la fattibilità e la funzionalità non siano compromesse; • i costi non siano incrementati in modo significativo; • la sostenibilità ambientale non sia peggiorata; • la perequazione urbanistica non sia alterata.		

Osservazione n° 50		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 9		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Poiché il presente articolo contiene numerose definizioni demandate al Regolamento Edilizio, ma al tempo stesso contiene anche integrazioni alle stesse e ulteriori definizioni non contemplate dal R.E., si propone di verificare la coerenza delle integrazioni e delle nuove definizioni e di trasferirle nel Regolamento Edilizio per quanto ammesso dalle Istruzioni del R.E. Tipo regionale.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico NON AMMISSIBILE Si rimanda ai contenuti riportati nella osservazione n. 45. Si coglie peraltro l'occasione per ripristinare una norma, prevista dal Piano vigente e non introdotta nel piano adottato, la cui funzione di chiarimento rispetto ai margini di intervento è palese.		
Modifica Articolo 9 comma 10, dopo il terzo punto aggiungere <i>Il minimo potrà essere ridotto a ml. 0,00:</i> <i>• se preesiste parete a confine non finestrata;</i> <i>• quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente;</i> <i>• se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi;</i> <i>• in concessioni unitarie di più corpi di fabbrica;</i> <i>• per i manufatti adibiti all'erogazione dei pubblici servizi (energia elettrica, telefonia, gas, telematica), con altezza massima di m. 3,00 purché la parete a confine sia cieca;</i> <i>potrà, inoltre, essere ridotto a ml. 3,00, quando a confine siano esistenti aree a verde pubblico, aree a verde di arredo o parcheggi pubblici previo assenso del Consiglio Comunale.</i>		

Osservazione n° 51		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 9 comma 6		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Inoltre, in particolare, rivedere il disposto del comma 6, ultimo paragrafo, in quanto il richiamato "presente punto e)" non è reperibile nel testo dell'articolo.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE		
Modifica Nell'ambito dell' articolo 9 comma 6 , in luogo delle parole: - <i>i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate al comma 3 del presente punto e) e quelli privi di idonea scala di accesso.</i> <i>siano riportate le parole</i> - <i>i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate alla 2^ linea comma 3- 2° paragrafo del presente comma punto e) e quelli privi di idonea scala di accesso.</i>		

Osservazione n° 52		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 10 comma 1		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Comma 1 – la citata “S.u.a.”, così come definita, appare assai simile alla S.u.n. di cui al Regolamento Edilizio Tipo; verificare e nel caso sostituire con richiamo.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE		
Il comma 1 dell’articolo 10, configurato nel titolo “Particolari parametri” (1. <i>Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.</i>) è la trascrizione dell’articolo 3 del D.M. 10 maggio 1977 N.801 che, come fattispecie e rango normativo, si differenzia nettamente dal dettato di cui all’articolo 19 del <i>Regolamento edilizio</i> (1. <i>La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.</i>). Infatti quest’ultimo ha come riferimento la superficie utile lorda, misurata quindi al lordo dei muri perimetrali contrariamente a quanto previsto per la <i>superficie utile abitabile</i>.		
Modifica		
Non necessita modifiche.		

Osservazione n° 53		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 10		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione In ogni caso, per tutte le definizioni del presente articolo si rimanda per analogia a quanto proposto per l'art. 9 precedente.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE Si rimanda ai contenuti della osservazione n. 45.		
Modifica Si rimanda ai contenuti della osservazioni n. 45.		

Osservazione n° 54		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 11 comma 7		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 11 Parcheggi pubblici e di pertinenza Comma 7 – la possibilità di deroga all’obbligo del reperimento delle superfici a parcheggio privato pare contrapporsi con quanto stabilito dal successivo art. 105; si richiedono chiarimenti e/o conseguenti modifiche, tenendo comunque conto che ad esempio mutamenti d’uso di elevata entità potrebbero generare inderogabili esigenze di parcheggi privati.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
L’articolo 11 comma 7 in questione può prestarsi ad interpretazioni equivoche, laddove alla voce “ristrutturazione con contestuale mutamento d’uso” non viene acclarata la prescrizione relativa all’obbligo di dotazione minima prescritta di 1 autorimessa minima di mq. 12,50 necessaria in caso di realizzazione di nuovi alloggi così come previsto nell’articolo 105. Quest’ultimo, con sufficiente chiarezza è da applicarsi anche nel centro storico per cui si ritiene opportuno precisare tale circostanza anche nell’articolo in esame.		
Modifica		
Il comma 7 dell’Art. 11 sia integrato con il seguente: <i>Nell’area di centro storico e nelle aree dei tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale, la Giunta Comunale in considerazione di oggettive impossibilità tecniche di reperimento della suddetta quantità di aree, sentita la Commissione Igienico Edilizia, può consentire la deroga dall’obbligo di reperimento delle superfici a parcheggio privato, in caso di:</i> - <i>ampliamento determinato da sopraelevazioni pari o inferiori a 40 cm.;</i> - <i>ristrutturazione con contestuale mutamento d’uso, ad esclusione degli interventi comportanti aumento di unità immobiliari per i quali dovranno essere reperiti gli “standards di usi pertinenziali” prescritti dall’Art. 105 comma 3.</i>		

Osservazione n° 55		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 12		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione La cessione in area non adiacente potrebbe essere ammessa purché entro una ragionevole distanza (ad esempio mt. 100) che deve essere esplicitata		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE Salvo quanto meglio specificato nella successiva osservazione n. 56, si precisa che la norma rispetto al trasferimento della cessione area è volutamente flessibile in quanto consente, fatta salva l'approvazione da parte dell'Amministrazione basata sui consueti criteri di interesse collettivo, di poter ottenere aree in cessione anche in riferimento ad interventi la cui cessione stessa risulterebbe di scarso interesse.		
Modifica Non necessita modifiche.		

Osservazione n° 56		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 12 comma 1		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione inoltre la monetizzazione non deve comunque portare ad una riduzione degli standard di Piano relativi alle aree per servizi per cui sarebbe necessario (in parallelo alla possibilità di monetizzare) prevedere ed individuare cartograficamente idonei spazi pubblici da acquisire (e/o realizzare) coi vari proventi della monetizzazione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE La cessione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria è individuata dal Piano Regolatore in forma cartografica e come richiamo, nell'ambito delle rispettive zonizzazioni, alle quote stabilite dall'articolo 105. La "contabilizzazione" delle aree a <i>standards</i> nell'ambito della "scheda quantitativa dei dati urbani" è limitata a quelle individuate a livello cartografico, risultando quelle richiamate dal citato articolo 105 correlate alla realizzazione di cessioni c.d."di relazione" ovvero al porre parzialmente a carico al singolo proponente la corresponsabilità rispetto all'incremento del carico urbanistico generato dall'intervento. La prassi consolidata degli uffici rispetto all'applicazione della norma previgente, sostanzialmente ricalcata nella presente, è quella di consentire la monetizzazione solo in relazione a quest'ultima quota di aree di cessione che quindi, come precisato, non incidono sulla quota di standards di Piano relativi alle aree per servizi. Al fine di evitare equivoci risulta tuttavia necessario precisare tale accezione.		
Modifica Il comma 1 dell'articolo 12 sia integrato come segue: <i>E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare, o prescrivere, che in sostituzione della cessione totale o parziale delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria, limitatamente a quelle previste dal PRG quale richiamo all'articolo 105 e con esclusione quindi di quelle individuate cartograficamente, il soggetto attuatore possa cedere l'area corrispondente in area non adiacente a quella indicata dal PRG, purché opportunamente parametrata al valore di monetizzazione, ovvero corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria, in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati con delibera di Giunta Comunale, da stabilirsi con riferimento al valore venale delle aree edificabili rilevabile nell'ambito dell'intervento.</i>		

Osservazione n° 57		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 12		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
In ogni caso pare eccessivo ammettere la monetizzazione totale citata al 1° comma.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE		
Per le motivazioni riportate nell'osservazione n. 56 non si ritiene opportuno porre limiti alla possibilità quantitativa di monetizzazione in quanto essa, comunque soggiacente allo specifico "atto amministrativo", può evitare l'obbligo di acquisizione in localizzazioni di scarsa rilevanza generale (quali quelle agricole) ovvero in tessuti con una quota di standards, esistenti o previsti, già sufficiente. In maniera coordinata rispetto alla osservazione 56 ed al fine di evitare equivoci risulta tuttavia necessario precisare tale accezione.		
Modifica		
Il comma 6 dell'articolo 12 delle Norme sia così modificato: <i>La monetizzazione è ammissibile in tutti i casi di intervento diretto o subordinati a strumento urbanistico esecutivo , limitatamente alle cessioni richiamate all'articolo 105, nei casi in cui le aree di cessione non rispondono ai requisiti minimi di funzionalità o non presentino caratteristiche di necessità urbanistica in funzione del contesto; ovvero con è inoltre sempre ammissibile qualora la superficie da destinare a parcheggio di cessione sia inferiore a 30 mq. Ai fini della presente opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste di intervento per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.</i>		

Osservazione n° 58		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 12		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Quanto ammesso al 5° comma può essere consentito solo se circoscritto ai grandi impianti esistenti consolidati allo stato di fatto (quindi esclusa la riqualificazione dell'ambito Fomb-nodo ferroviario).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE Rimandando ai contenuti dell'osservazione n.1 e n.7 che prevedono l'eliminazione dell'articolo in questione cessa la necessità di effettuare un approfondimento. La riqualificazione dell'ambito Fomb-nodo ferroviario era tuttavia trattata dall'articolo 50 delle Norme di Attuazione dal titolo " <i>Ambito speciale di riqualificazione limitrofo al nodo ferroviario</i> " che , al titolo "Parametri dell'intervento" – lett. F) prevedeva specificatamente che: " <i>Non sono ammesse procedure di monetizzazione.</i> "		
Modifica Non necessita modifiche.		

Osservazione n° 59		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 15		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 15 Zone di recupero Si richiedono chiarimenti relativamente alla norma particolare contenuta nella seconda parte del 3° comma.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Il paragrafo in questione riporta le seguenti parole: <i>"Qualora i volumi esistenti nelle aree residenziali C.I.E. ricadano nella fascia di rispetto alla ferrovia o elettrodotto, il Piano di Recupero dovrà perseguire un miglioramento delle condizioni ambientali dell'insediamento che comunque preveda l'edificazione al di fuori delle fasce di rispetto. In questo caso il Piano di Recupero, in deroga dall'indice di utilizzazione fondiaria, può prevedere un ampliamento massimo del 50% della volumetria esistente, fino a un massimo di 200 metri cubi e fino a un massimo di n. 1 alloggio in più rispetto al numero esistente alla data di adozione del presente PRG."</i> Esso è volto a creare un incentivo al trasferimento di volumetria in situazioni in cui aree edificabili residuali del previgente piano, poste in area a capacità insediativa esaurita di cui all'attuale articolo 38 delle Norme di Attuazione, individuano la presenza di edifici in prossimità della infrastruttura ferroviaria. Il controllo sulle modalità di tale trasferimento avviene comunque in sede di approvazione dello specifico strumento urbanistico esecutivo.		
Modifica		
Non necessita modifiche.		

Osservazione n° 60		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° Vari		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Titolo I°-Capo IV° Tipi di Intervento All'interno del Capo in questione (o altrove, ad es. Titolo II°-Capo I° Tessuti Storico Culturali) dovrà essere inserito un esplicito richiamo alle Norme Specifiche di Attuazione del Centro Storico ed alle Schede Normative di intervento del Centro Storico (di cui alla Variante in Itinere n. 2).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione 61.		
Modifica Si rimanda alle modifiche riportate nell'osservazione 61.		

Osservazione n° 61		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 29 e 30		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Artt. 29 Centro Storico e 30 Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale Integrare entrambi i testi con chiari riferimenti alla classificazione dei due ambiti ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Modifica		
L'articolo 29 comma 1 venga così integrato:		
1. <i>L'ambito comprende i tessuti insediativi di impianto storico individuati come z.t.o. A ed è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 lett. 1). Esso è oggetto di specifica disciplina particolareggiata che ne definisce gli usi e le trasformazioni composta dai seguenti elaborati: Sviluppo del Centro Storico – Tavola scala 1:1.000; Sviluppo del Centro Storico- Norme specifiche di Attuazione; Sviluppo del Centro Storico - Schede di intervento. Negli interventi edilizi ed urbanistici di recupero e riuso andranno reperiti gli standards di usi pubblici e di usi pertinenziali nel rispetto dell'articolo 105 fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 12.</i>		
L'articolo 30 comma 1		
1. <i>L'ambito comprende i tessuti di impianto storico esterni al centro storico nei quali prevalgono le esigenze conservative. Esso è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 lett. 1). Negli interventi edilizi ed urbanistici previsti andranno reperiti gli standards di usi pubblici e di usi pertinenziali nel rispetto dell'articolo 105.</i>		

Osservazione n° 62		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 31 comma 2		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 31 Beni culturali Comma 2 - il riferimento alla "lettera a) comma 6 art. 22 appare errato sostituire "comma 6" con "comma 5".		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Per mero errore materiale di trascrizione di commi.		
Modifica		
L' art. 31 comma 2 sia così modificato: <i>I beni culturali sono rappresentati nella cartografia di PRG in relazione al loro grado di tutela che corrisponde ai tipi di intervento del restauro scientifico e del risanamento conservativo di cui all'art. 20 e 21, e della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera a) comma 6 5, art. 22 delle presenti NTA.</i>		

Osservazione n° 63		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 35		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 35 Spazi e attrezzature di interesse collettivo Si rilevano alcune differenze nelle denominazioni rilevabili in normativa e nelle varie legende, che dovrebbero essere uniformate ai fini di una maggior chiarezza degli elaborati.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si vedano i contenuti dell'osservazione n. 36.		
Modifica Si rimanda alle modifiche dell'osservazione n. 36.		

Osservazione n° 64		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 37 comma 4	VEDI N. 29	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 37 Aree destinate alla mobilità. Comma 4 – non essendo riportati all'interno dei "corridoi" i tracciati della viabilità che si vuole prevedere ed essendo la stessa ancora da progettare e da verificare, non può configurarsi un vincolo preordinato all'esproprio; di conseguenza nel momento in cui si procedesse alla definizione del tracciato ed alla conseguente previsione dello stesso si dovrà operare mediante Variante al P.R.G. che potrà individuare il vincolo preordinato all'esproprio.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda a quanto riportato nell'ambito dell'osservazione n. 29		
Modifica Si rimanda alle modifiche riportate nell'ambito dell'osservazione n. 29		

Osservazione n° 65		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 38 comma 2		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativi esaurita Si richiede di eliminare l'intervento di "nuova edificazione" contemplato nel disposto, in quanto in contrasto con la denominazione e la descrizione del tipo di aree (salvo che si tratti di ricostruzione conseguente a demolizione), ed anche perché non considerata nei conteggi della capacità insediativi aggiuntiva.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
L'articolo in questione è mutuato dalla previgente normativa e tende ad accogliere nel proprio ambito le possibilità di edificazione di autorimesse e fabbricati pertinenziali di servizio che giuridicamente sono assimilati a nuova costruzione. E' proprio in tale accezione che si giustifica la mancata valutazione nell'ambito della "scheda quantitativa dei dati urbani". Si rende opportuna una specificazione sul punto.		
Modifica		
L'articolo 38 comma 2° primo paragrafo sia così integrato:		
1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:		
... omissis...		

Osservazione n° 66		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 39 comma 2		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 39 Aree residenziali di completamento Comma 2 – il richiamo al comma 8 è errato in quanto non esiste un comma 8; probabilmente il richiamo corretto è il comma 6. Verificare e correggere.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE		
Modifica Nell'ambito dell'articolo 39 comma 2 in luogo delle parole: <i>Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione sono da rispettare i seguenti parametri e le disposizioni di cui al successivo comma 8:</i> siano riportate le parole: <i>Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione sono da rispettare i seguenti parametri e le disposizioni di cui al successivo comma 6:</i>		

Osservazione n° 67		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 41 comma 6		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 41 Aree a verde privato della città residenziale Comma 6, secondo paragrafo – precisare meglio che i 1.500 mc. sono da intendersi complessivi e chiarire l’origine e la valenza della dizione “solido emergente”.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
L’articolo in questione, mutuato dalla previgente normativa, ha mantenuto per mero errore materiale, il richiamo al “volume solido emergente” che viene pertanto aggiornato con la terminologia di cui all’articolo 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. . Si precisa inoltre la limitazione volumetrica come richiesto. E’ da rilevare che analoga problematica relativa al vetusto richiamo al “volume solido emergente” riguarda anche l’articolo 74 comma 1. Si provvede pertanto, in analogia, alla sua correzione		
Modifica		
Nell’ambito dell’articolo 41 comma 6 , in luogo delle parole:		
- <i>Ampliamento fino ad un massimo, a fine intervento, di 1.500 mc. di volume solido emergente a condizione che non siano superati i seguenti parametri:</i>		
siano riportate le seguenti parole:		
- <i>Ampliamento fino ad un massimo complessivo, a fine intervento, di 1.500 mc. di volume solido emergente della costruzione a condizione che non siano superati i seguenti parametri:</i>		
nell’ambito dell’articolo 74 comma 1, lett. A) secondo rigo, sia modificato come segue:		
<i>Vmax di solido emergente della costruzione relativo alla destinazione residenziale</i>		

Osservazione n° 68		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 45		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 45 Ambiti urbani produttivi in attuazione In questo articolo non risultano sufficientemente chiari i tipi di intervento ammessi pur nel rispetto dei parametri indicati; si richiede pertanto che sia esplicitata l'indicazione dei tipi di intervento ammessi.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE A differenza di altre aree urbanistiche, in tale ambito si rimanda alle previsioni della Convenzione o dello S.U.E., senza quindi l'indicazione di indici e/o parametri a cui fare riferimento e di conseguenza all'indicazione dei tipi di intervento ammissibili. Questi ultimi sono quindi quelli contenuti nei rispettivi S.U.E.		
Modifica Non necessita di modifica.		

Osservazione n° 69		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 47 comma 3		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica In questo articolo non risultano sufficientemente chiari i tipi di intervento ammessi pur nel rispetto dei parametri indicati; in considerazione del tipo di aree si ritiene necessario richiedere che sia esplicitata l'indicazione dei tipi di intervento ammessi.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Il comma 3 non descrive i tipi di intervento a cui fare riferimento per l'applicazione dei parametri successivi, lasciando dubbi interpretativi della norma.		
Modifica		
Il comma 3 dell'Art. 47 sia sostituito dal seguente:		
<i>I parametri edilizi da utilizzarsi per l'intervento gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale, dai seguenti indici:</i>		
..... Omissis		

Osservazione n° 70																						
Categoria osservazione: Normativa																						
Tavola n°	Localizzazione proposta:																					
Articolo NTA n° 48																						
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°																				
Estratto osservazione Art. 48 Tessuti del riordino produttivo Considerato che il disposto vuole essere un ponte verso usi prevalentemente residenziali non si ritiene condivisibile la possibilità di ammettere l'insediamento di alcune industrie insalubri; pertanto si richiede di riconsiderare tale possibilità, giustificandola in modo motivatamente esaustivo o di stralciare tale possibilità;																						
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica																						
Dichiarato	Desunto																					
_____	_____																					
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE L'articolo in questione non si limita ad un generico richiamo alle industrie insalubri bensì, come anche precisato nella osservazione, solo ad alcune di esse. Specificatamente queste sono quelle <i>per relationem</i> richiamate nell'articolo 42 comma 3 che, fra le industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265 con riferimento al D.M. 5 settembre 1994, rende assentibili : <table border="0"> <tr> <td>parte II lettera B) materiali e prodotti</td> <td>n. 26) Formaggi: deposito</td> </tr> <tr> <td></td> <td>n. 27) Frutta e verdura: deposito</td> </tr> <tr> <td></td> <td>n. 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione</td> </tr> <tr> <td>parte II lettera c) attività industriali</td> <td>n. 5) Falegnameria</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>n. 9) Lavanderie a secco</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>n. 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>n. 12) Salumifici senza macellazione</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>n. 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>n. 16) Tipografie senza rotative</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>n. 17) Vetriere artistiche</td> </tr> </table> Come anche per detto articolo 42 si è ritenuto che tali fattispecie sono da considerarsi pienamente compatibili con la destinazione residenziale tanto più che comunque il loro rilascio è assoggettato allo specifico esame da parte dei competenti organi ai sensi dell'articolo 48 comma 4 della L.R.56/77 s.m.i.			parte II lettera B) materiali e prodotti	n. 26) Formaggi: deposito		n. 27) Frutta e verdura: deposito		n. 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione	parte II lettera c) attività industriali	n. 5) Falegnameria	" "	n. 9) Lavanderie a secco	" "	n. 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci	" "	n. 12) Salumifici senza macellazione	" "	n. 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli	" "	n. 16) Tipografie senza rotative	" "	n. 17) Vetriere artistiche
parte II lettera B) materiali e prodotti	n. 26) Formaggi: deposito																					
	n. 27) Frutta e verdura: deposito																					
	n. 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione																					
parte II lettera c) attività industriali	n. 5) Falegnameria																					
" "	n. 9) Lavanderie a secco																					
" "	n. 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci																					
" "	n. 12) Salumifici senza macellazione																					
" "	n. 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli																					
" "	n. 16) Tipografie senza rotative																					
" "	n. 17) Vetriere artistiche																					

Modifica

Non necessita di modifiche.

Osservazione n° 71		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 48		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Si richiede di chiarire in modo esplicito i tipi di intervento ammessi.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ NON AMMISSIBILE A differenza di altre aree urbanistiche, in tale ambito si rimanda alle previsioni della Convenzione o dello S.U.E., senza quindi l'indicazione di indici e/o parametri a cui fare riferimento e di conseguenza all'indicazione dei tipi di intervento ammissibili.		
Modifica Non necessita di modifica.		

Osservazione n° 72		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 51		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 51 Ambito delle dotazioni urbane di rilievo urbano territoriale L'articolo contiene anche la scheda progetto relativa all'ambito del foro boario; leggendo la stessa e prendendo a riferimento le individuazioni cartografiche di Piano si generano alcune perplessità in quanto la cartografia fornisce indicazioni che descrivono il complesso interessato come un'area con funzioni pubbliche e soprattutto di servizio pubblico mentre la scheda ci informa che le previsioni di usi privati sono cospicue e tali da comportare una resa in usi privati pari al 50% circa di quanto ammesso in altre aree residenziali previste dal Piano.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE La tecnica urbanistica di individuazione dell'<i>Ambito delle dotazioni urbane di rilievo urbano territoriale</i> ha previsto un doppio livello di descrizione che determina la previsione, a livello cartografico, dello stato di fatto e della sua conferma a prevalente uso pubblico. Tuttavia la norma di attuazione descrive la possibilità, mediante predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, di fruire di tutte le ulteriori possibilità edificatorie ivi descritte. E' pertanto tale strumento che consente, previo il conseguente approfondimento cartografico di estrinsecare la potenzialità residenziale che, come già riportato nella osservazione n. 1, viene comunque ridotta. Si rileva tuttavia la opportunità di contraddistinguere graficamente l'area in modo da evitare equivoci rispetto alla reale destinazione integrando tuttavia la Norma di attuazione al fine di garantire la prosecuzione delle destinazioni ivi esistenti.		
Modifica Il comma 2 dell'articolo 51 delle norme di attuazione sia così integrato: <i>In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli immobili di interesse pubblico è inoltre assentibile l'intervento di ristrutturazione edilizia e l'ampliamento una tantum nella misura del 20 % dell S.U.L. esistente . Gli strumenti attuativi</i>		

dovranno disciplinare i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento e di trasferimento delle attrezzature insediate, per non compromettere la dotazione di spazi e attrezzature rilevanti per quel contesto urbano.

Si rimanda a quanto riportato nella osservazione n. 1 per ciò che riguarda la riduzione della capacità insediativa residenziale.

Osservazione n° 73		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 51		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Si ritiene di conseguenza eccessiva la destinazione privata di molte delle potenzialità ammesse e si richiede quindi un'ulteriore valutazione delle scelte operate e comunque una revisione in diminuzione delle destinazioni d'uso di tipo privatistico ammesse. In ogni caso si richiede di precisare che tale tipo di edificazione sia concentrata nell'unica porzione non destinata a spazi pubblici o impianti di interesse generale e simili. Pertanto, considerato inoltre che il dimensionamento generale del Piano e le reali potenzialità del sito, si ritiene necessaria una drastica riduzione dell'indice di edificabilità territoriale (da quantificarsi almeno nel 50% di quanto ora previsto).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE L'area in questione è di proprietà prevalentemente pubblica e l'ipotesi urbanistica prevista si pone, nel rispetto di un corretto equilibrio urbanistico, nell'ottica di una valorizzazione delle proprietà comunali. In particolare è da rilevare che l'indice previsto si attesta sui valori più bassi tra quelli previsti nelle aree di ristrutturazione urbanistica, cui il presente ambito, per localizzazione e situazione fattuale, è assimilabile. Per ciò che attiene alla necessità di precisazione della localizzazione della edificazione privata si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 72 ove si precisa che la dislocazione delle differenti quote edificabili riportate nella scheda progetto è demandata al disegno di Piano Particolareggiato.		
Modifica Si rimanda a quanto riportato nella osservazione n. 1		

Osservazione n° 74		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 52	zona Cussanio	
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 52 Ambito speciale.....Cussanio. Sia l'articolo che la scheda progetto in esso contenuta non indicano i tipi di intervento ammessi; si richiede pertanto un'integrazione in tal senso.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Per le motivazioni riportate nell'osservazione n. 16 si procede alla eliminazione del concernente articolo.		
Modifica Si rimanda alle modifiche riportate nella osservazione n. 1 e 16.		

Osservazione n° 75		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 53 comma 1		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 53 Aree residenziali di nuovo impianto Si richiede di specificare in modo più puntuale i tipi di intervento ammessi nelle aree di questo tipo.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE		
Modifica L'articolo 53, comma 1, sia così integrato: <i>1. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale mediante tutti i tipi di intervento descritti al titolo I capo IV delle Norme di Attuazione .</i>		

Osservazione n° 76		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 53		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Inoltre per quanto riguarda le clausole temporali, pur condividendo in linea di massima le finalità di tali prescrizioni, si ritiene opportuno richiedere (per questo tipo di disposto, in tutti gli articoli ove compare) un'attenta verifica delle basi giuridiche della norma al fine di evitare contenzioso e successive problematiche di gestione, e sottolineare che potrà trovare applicazione il comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 solo se nel rispetto dei limiti indicati dal disposto regionale citato, in difetto sarà necessaria una Variante strutturale. Ciò vale per tutti i casi in cui ricorre, in modo pressoché identico, tale "Clausola Temporale".		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE		
La norma oggetto di osservazione non è tesa a generare l'istituto delle c.d. varianti "condizionate" o "a termine" di cui talvolta si è occupata la giurisprudenza evidenziandone l'illegittimità. E' altresì un criterio teso a dare la più larga pubblicità, sotto il profilo della tecnica urbanistica, all'intendimento della Amministrazione Comunale di avvalersi della proprie piena discrezionalità in materia di governo del territorio acclarando e rafforzando, per alcune zone, la particolare precarietà di destinazione e, peraltro nel rispetto dell'organicità del disegno urbanistico generale, sottolineare la completa assenza di un legittimo affidamento. E' peraltro da sottolineare che detto legittimo affidamento è assente anche nelle altre aree non soggette a tale "clausola temporale" ma presente solo in forza di atti convenzionali in tutta evidenza assenti nelle aree assoggettate alla "Clausola temporale". Concluso quindi il termine assegnato dalla "Clausola temporale" l'Amministrazione non applica "automaticamente" un nuovo regime urbanistico bensì ossequia al generale criterio per cui una volta modificato il P.R.G., questo rimane connotato da quella modifica, salvo nuova variante che ulteriormente lo modifichi. Sotto il profilo della tecnica urbanistica, e facendo salve le eventuali modifiche legislative sul punto, la norma acclara l'utilizzo della Variante Parziale di cui all'articolo 17 comma 7 in quanto non individua nei casi oggetto della "clausola temporale" alcuna delle circostanze descritte dalle lettere dalla a) alla f) del comma 4 dell'articolo 17 della L.R. 56/77. Pare peraltro opportuno effettuare una precisazione al fine di evitare letture equivocate del dispositivo.		

Modifica

Nell'ambito dell'articolo 39 (Fraz. S. Antonio Baligio e Fraz. San Martino), articolo 53 (Comparto Nord in Fraz. Murazzo e Fraz. Santa Lucia), articolo 55 (Capoluogo ad est di Via Mondovì - comparto Nord), Fraz. Murazzo e Fraz. Maddalene) laddove si tratta l'argomento della "*Clausola temporale*", in luogo della parola "~~decadrà~~" siano riportate le parole "***potrà essere fatta decadere***"

Osservazione n° 77		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 54		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 54 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata Considerato che la maggior parte delle previsioni del Piano sono localizzate o, in qualche modo, correlate con questo tipo di aree si ritiene necessaria la massima chiarezza dei disposti ad esse dedicati; pertanto si richiede che siano chiariti esplicitamente i tipi di intervento previsti ed ammessi, che siano verificati i meccanismi di trasferimento di cubatura, di premio e di penalizzazione con un'attenzione particolare alla base giuridica degli stessi, che siano verificati i vari disposti puntuali alla luce delle definizioni generali dettate o meno dal Piano (ad esempio definizioni di ciglio stradale – confine stradale) e che siano verificate alcune imprecisioni nell'articolo normativo (ad esempio nella scheda progetto espansione nord del centro capoluogo vi sono due lettere D).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Preliminarmente si procede ad indentificare gli interventi ammissibili nell'area in questione che, per la consistenza urbanistica del comparto, vengono individuati in tutti quelli previsti dal titolo I° - Capo IV delle presenti Norme, fatti salvi gli interventi da realizzarsi nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che vengono confermati nel comma 5. Per quanto riguarda i meccanismi di trasferimento di cubatura, di premio e di penalizzazione, occorre considerare che l'ambitro è presidiato dalla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo che è luogo adeguato per acclarare i contenuti perequativi e premiali della norma. Si da atto della opportunità di precisare in uno specifico paragrafo tale aspetto. In riferimento alle quantità volumetriche oggetto di trasferimento si fa riferimento ai contenuti della osservazione n.3. Per ciò che attiene alle definizioni è in effetti da rilevare che le codifiche utilizzate all'interno dell'articolo non sono coordinate con la restante parte del testo della Norma in cui anziché alla "<i>Distanza dal ciglio stradale</i>" si fa riferimento a "<i>Ds = distanza dalle strade</i>". Adeguando tale terminologia si fa coerentemente riferimento alla definizione dell'articolo 9 comma 13 delle Norme di Attuazione che rimanda al Regolamento		

Edilizio. E' quindi l'articolo 16 di quest'ultimo documento¹ che informa, in nota, che: *"il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404²; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.³"*

Si procede infine alla rimozione delle imprecisioni individuate nell'articolo normativo ed all'introduzione di richiami alla norma volti ad una maggior chiarezza di lettura.

Modifica

Nell'ambito dell'art. 54 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

Il comma 2 sia così integrato:

*Gli interventi nelle aree sopraccitate, **corrispondenti a tutti quelli previsti dal titolo I° - Capo IV delle presenti Norme,** sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro dell'Ambito Progetto definito dal P.R.G.. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate come specificato nelle schede progetto; inoltre dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'intervento sia pur non specificate nelle schede progetto **e, nell'ambito della specifica convenzione, i meccanismi di trasferimento di cubatura e di premio specificati nelle successive schede di progetto.** Nelle aree di cessione non attrezzate, l'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione delle attrezzature nel rispetto delle presenti NTA e della legislazione vigente in materia. La capacità edificatoria generata dall'estensione dell'intero ambito progetto dovrà essere concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG*

¹ 3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dai raggi della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

² Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

³ Art.3 comma 1 punto 10) **CONFINE STRADALE:** limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La *scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata – Espansione nord del centro capoluogo* - lett. B sia così integrata:

B) Superficie Territoriale

Intero Ambito Progetto

Attraverso apposito Piano Guida di iniziativa pubblica **di cui all'articolo 46 comma 5** è possibile individuare sub ambiti di intervento, che dovranno rispondere a criteri funzionali e perequativi. Lo studio potrà inoltre individuare le aree di pertinenza ad insediamenti esistenti e le specifiche opportunità di intervento.

Nelle *schede progetto ambiti dell'espansione urbana perequata – Espansione nord del centro capoluogo, Nuclei di Via San Michele, nei centri frazionali*, rispettivamente alle lettere D), L) ed L) in luogo delle parole "*Distanza dal ciglio stradale*" siano riportate le parole "*Ds = distanza dalle strade*".

Osservazione n° 78		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 55 comma 3		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 55 Aree produttive di nuovo impianto. I parametri UT e Rc appaiono dimensionati in modo eccessivo; si ritiene necessario rivedere buona parte di queste previsioni con una riduzione di almeno il 20% di quanto ora previsto nei casi ove si riscontra un Rc superiore a 0,50 mq/mq di SF.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE L'articolo 55 comma 3 delle Norme di Attuazione riguarda di fatto compendi prevalentemente già individuati nel P.R.G.C. vigente con medesima codifica (<i>aree produttive di nuovo impianto</i> di cui all'articolo 4.3.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente). Essi vengono riconfermati nel presente Piano in quanto non ancora attuati e si ritiene di confermarne anche gli indici in quanto consentono maggior flessibilità di intervento ai proprietari delle aree e possono determinare un risparmio dell'uso del suolo. E' infine da sottolineare che le aree in questione soggiacciono comunque ad altri parametri (Verde di pertinenza, parcheggi, aree in cessione) che portano ad un fisiologico riequilibrio della densità dell'area e della funzionalità ed impatto complessivo dell'intervento.		
Modifica		
Non necessitano modifiche.		

Osservazione n° 79		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 56		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 56 Ambiti perequati dei cunei agricoli Visto il dimensionamento generale del Piano almeno uno dei due ambiti individuati dovrà essere riportato ad una normazione pienamente agricola; come già proposto pare che ai fini urbanistici sia preferibile conservare l'ambito cuneo agricolo nord occidentale. Pertanto si richiede di procedere a tale modifica (cartografica e normativa).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si veda il parere tecnico della osservazione n. 4.		
Modifica Si rimanda alle modifiche della osservazione n. 4.		

Osservazione n° 80		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 58		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 58 Ambito della campagna parco di Stura Considerata l'insediabilità prevista dal Piano che appare già eccessiva attualmente, il premio edificabile ipotizzato nella Relazione di Piano (300 ab.) ed il contenuto del disposto (massimo 12.000 mq. di SUL di cui 7.000 residenziali e 5.000 ricettivi), pare che questi tre fattori non siano correttamente coniugati in quanto il disposto normativo pone un limite dimensionale che potrebbe essere superato in applicazione di quanto ammesso al punto C). Pertanto si richiede di rivedere l'intero articolo avendo cura di contenere nell'insediabilità descritta in Relazione quanto ricavabile da tutte le operazioni ammesse dalla norma.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Si rimanda ai contenuti della osservazione n. 6.		
Modifica Si rimanda alle modifiche riportate nell'ambito della osservazione n. 6.		

Osservazione n° 81		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 72 comma 1		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 72 Costruzione di fabbricati di servizio Rivedere il disposto del comma 1, lett. a), in quanto l'attività agrituristica non può essere motivazione per l'edificazione di edifici ma solo per interventi di recupero e/o ristrutturazione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Modifica		
Nell'ambito dell'articolo 72 comma 1 delle Norme di Attuazione sia eliminata la lettera a) e conseguentemente riorganizzato il comma.		
In luogo delle parole :		
<i>Per interventi riguardanti fabbricati di servizio all'azienda agricola, ivi compresi:</i>		
a) <i>quelli destinati all'attività agrituristica;</i>		
b) <i>quelli destinati, con esclusivo riferimento alle aziende frutticole che dimostrino una superficie aziendale specificatamente destinata a detta coltivazione superiore a 40 ha da almeno cinque anni e che abbiano già esaurito la volumetria di cui all'articolo 74, all'accoglienza di personale temporaneo non residente; tale destinazione, se non compresa nel presente articolo, è da considerarsi alla stregua di abitazione agricola;</i>		
siano riportate le seguenti parole		
<i>Per interventi riguardanti fabbricati di servizio all'azienda agricola, ivi compresi: quelli destinati all'attività agrituristica; quelli destinati, con esclusivo riferimento alle aziende frutticole che dimostrino una superficie aziendale specificatamente destinata a detta coltivazione superiore a 40 ha da almeno cinque anni e che abbiano già esaurito la volumetria di cui all'articolo 74, all'accoglienza di personale temporaneo non residente; tale destinazione, se non compresa nel presente articolo, è da considerarsi alla stregua di abitazione agricola;</i>		

Osservazione n° 82		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 76 comma 1 lettera c)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 76 Interventi "una tantum"..... agricola normale Comma 1, lettera c): chiarire che viene richiamato anche il massimo di volumetria indicato dal disposto regionale (1.500 mc);		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Si reputa di chiarire con maggior dettaglio il richiamo alla L.R. 56/77.		
Modifica		
La lettera c) del comma 1 dell'art. 76 sia sostituita dal seguente:		
<i>"ampliamento del 50% del volume residenziale esistente per un max di 700 mc. ottenibili a fine intervento, e comunque entro i limiti di cui al comma 12 dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e smi. Nel caso in cui per l'edificio esistente sia previsto topograficamente l'intervento di ristrutturazione, gli ampliamenti dovranno seguire le disposizioni contenute alla lettera a), comma 6 art. 22 delle presenti NTA."</i>		

Osservazione n° 83		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 76 Comma 2 lettera a)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 76 Comma 2, lettera a): si ritiene necessario chiarire in modo più puntuale la casistica degli edifici abbandonati in quanto gli stessi potrebbero comunque essere necessari ad aziende agricole oppure potrebbe non essere opportuna variazione di destinazione d'uso per le caratteristiche estetiche e/o tecnico – funzionali dell'edificio;		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Il comma in questione può ingenerare fraintendimenti rispetto alla individuazione del concetto di "edificio abbandonato" che, nell'attuale configurazione, potrebbe erroneamente essere inteso applicabile anche per edifici presenti in un ambito aziendale ancora attivo; non tratta inoltre con chiarezza il caso di edifici di abitazione rurale di recente fattura non meritevoli di quella valorizzazione, intrinseca all'utilizzo extra-agricolo, che più si attaglia ai fabbricati di tipo tradizionale ciò tantopiù laddove tale mutamento d'uso avviene in base ad un automatismo insito nella norma. Si ritiene quindi di specificare che il recupero dei fabbricati è consentito dalla norma solo in riferimento alle tipologie tradizionali (potendo ben essere, i fabbricati non tradizionali individuati successivamente a livello cartografico con una più specifica ricognizione e valutazione delle situazioni di fatto) e di fabbricati che per la loro posizione in azienda hanno in ogni caso cessato definitivamente la loro funzione. Al fine di una maggior chiarezza e puntualizzazione della Norma si ritiene opportuno pertanto integrare tale comma.		
Modifica		
La lettera a) del comma 2 dell'Art. 76 sia sostituita dal seguente:		
<i>variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola o conferma della destinazione extragricola, nei casi previsti all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., nei casi topograficamente definiti nella cartografia di progetto del P.R.G., nei casi di edifici tradizionali abbandonati, esterni ad aziende agricole attive e non più utilizzati come residenze rurali (abitazioni coloniche), per l'intero volume propriamente residenziale.</i> <i>Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e Omissis</i>		

Osservazione n° 84		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 76 Comma 2 lettera e)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Art. 76 comma 2 lettera e) dopo le parole "terziarie e commerciali" si richiede l'inserimento della parola "legittimamente".		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE La norma riporta a tale comma l'indicazione di attività "esistenti" senza chiarire cosa si intende con tale termine. Si ritiene pertanto opportuno, inserire il termine "legittimamente" andando così ad identificare gli interventi muniti di specifico "titolo abilitativo" formale o acquisito.		
Modifica Si rimanda al contenuto della osservazione n. 33.		

Osservazione n° 85		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 76 Comma 2 lettera e)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione Chiarire il disposto del secondo capoverso "Ulteriori aumenti riduzione della quota di standards correlati." Che consentirebbe ampliamenti eccessivi e cambi di destinazione con riduzione di standard.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE Si ritiene non condivisibile la modifica o eliminazione relativa agli ampliamenti ammessi, peraltro indicazione già presente all'Art. 4.4.18 lett. b) comma 4.2) del P.R.G.C. vigente, già valutato all'epoca di approvazione del Piano. Per quanto riguarda il mutamento d'uso si ritiene corretto modificare l'inciso in quanto in taluni casi tale intervento potrebbe comportare nuove destinazioni d'uso , se pur a standards minori, ma di impatto e/o inserimento peggiorativo in aree agricole. Al fine di incentivare il recupero ed una migliore utilizzazione delle aree rurali si ritiene di consentire esclusivamente il mutamento d'uso rivolto ad un utilizzo residenziale dei fabbricati e comunque oltre un limite di 10 anni qualora si utilizzi la possibilità di ampliamento del 50% ammessa, al fine di evitare interventi che utilizzino una norma rivolta alle attività produttive per ampliare un fabbricato a destinazione d'uso finale residenziale.		
Modifica Il secondo capoverso della lettera e) comma 2 dell'Art. 76 sia sostituito dal seguente: <i>Ulteriori aumenti saranno ammessi nella misura pari al 50% delle Superfici Utili Lorde delle strutture esistenti alla medesima data, con riferimento alla destinazione d'uso esistente legittimata; il mutamento d'uso delle superfici incongrue esistenti all'adozione delle presenti norme è consentito qualora comporti la riduzione della quota di standards correlati esclusivamente per la riconversione del fabbricato all'uso residenziale.</i> Qualora sia stata utilizzata la predetta facoltà di ampliamento del 50% dell'attività produttiva esistente il mutamento d'uso a residenza è assentito solo decorsi 10 anni dalla fine lavori ad essa correlata.		

Osservazione n° 86		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 77		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 77 Costruzioni per impianti.... Tecniche Si richiede di modificare il disposto al fine di consentire l'edificazione di un massimo, ad esempio, di 120 mq. di superficie utile complessiva residenziale per un unico alloggio per il custode o il proprietario.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Si integra l'articolo rimandando alla dimensione di superficie utile lorda massima di alloggio, più volte ricorrente nella norma di attuazione, di 180 mq..		
Modifica		
L'articolo 77 sia così integrato:		
Art. 77 Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche		
1. <i>Per impianti di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli derivanti dalle relative attività aziendali, di imprenditori agricoli singoli od associati e l'attività rientri fra quelle indicate all'articolo 2135 del Codice Civile, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:</i>		
Lotto minimo	2.000 mq	
Uf = indice di fabbricabilità	0,40 mq/mq compreso un alloggio per il conduttore o il custode di superficie utile lorda max di mq. 180	
Dc = distanza minima dai confini	5,00 metri	
VL = visuale libera	0,50	
Parcheggi privati di pertinenza	50% della SUL	
La quantità dei prodotti agricoli extraziendali non deve superare il 50% del quantitativo complessivo dei prodotti trattati		

Osservazione n° 87																																		
Categoria osservazione: Normativa																																		
Tavola n°	Localizzazione proposta:																																	
Articolo NTA n° 80 comma 1																																		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°																																
Estratto osservazione Art. 80 Matrice Agricola Considerato che si utilizza una matrice si richiede di verificare che siano considerate tutte le variabili che possono ricorrere (ad esempio attrezzature tecniche, vasche e lagoni...).																																		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica																																		
Dichiarato	Desunto																																	
Parere tecnico ☒ PARZIALMENTE AMMISSIBILE Si reputa opportuno specificare nella matrice le distanze da rispettare in caso di trasformazione di allevamento da bovini ad avicoli (capi minori) ritenendo che tale trasformazione debba rispettare le distanze rispetto ad altri elementi, riferite agli interventi di "ampliamento", in analogia con interventi di trasformazione di stalle bovini in suini Per quanto riguarda le distanze di vasche e lagoni, e le attrezzature tecniche compare già il richiamo, nelle varie casistiche (bovini, suini etc.) della dicitura "ed accessori connessi" che vengono quindi computati nelle distanze a cui gli allevamenti fanno parte; risulta inoltre già considerata la distanza per le vasche ed i lagoni (considerati "vasche di accumulo a cielo aperto") nelle note successive alla matrice le quali "soggiacciono alle identiche distanze del fabbricato principale a cui sono prelude"																																		
Modifica Il comma 1 dell'Art. 80 sia sostituito dal seguente: 1. <i>Negli interventi in territorio agricolo, compreso il mutamento di tipo di allevamento, è necessario rispettare le seguenti distanze, nel rispetto delle distanze minime dalla viabilità:</i>																																		
DISTANZE DA (in mt.) <table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO DI INTERVENTI</th> <th>Confini privati D1 ⁽¹⁾</th> <th>Residenza conduttore D2</th> <th>Altre residenze sparse D3⁽⁴⁾</th> <th>Centro frazionale D4</th> <th>Urbano capoluogo D5</th> <th>Ricreative alberghiere Camping D6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni agricole</td> <td>5</td> <td></td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Fabbricati di servizio</td> <td>5</td> <td></td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Serre fisse</td> <td>0,50 H</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							TIPO DI INTERVENTI	Confini privati D1 ⁽¹⁾	Residenza conduttore D2	Altre residenze sparse D3⁽⁴⁾	Centro frazionale D4	Urbano capoluogo D5	Ricreative alberghiere Camping D6	Abitazioni agricole	5		10			10	Fabbricati di servizio	5		10			10	Serre fisse	0,50 H					
TIPO DI INTERVENTI	Confini privati D1 ⁽¹⁾	Residenza conduttore D2	Altre residenze sparse D3⁽⁴⁾	Centro frazionale D4	Urbano capoluogo D5	Ricreative alberghiere Camping D6																												
Abitazioni agricole	5		10			10																												
Fabbricati di servizio	5		10			10																												
Serre fisse	0,50 H																																	

<i>Allevamento aziendale di suini ed accessori connessi</i>						
<i>Ampliamento</i>	5	<i>Esistente</i>	100 ⁽³⁾	300 ⁽⁵⁾	500	<i>Esistente</i>
<i>Nuovo impianto</i>	5	30	200 ⁽³⁾	500	1.000	500
<i>Allevamento aziendale di bovini – equini ed accessori connessi</i>						
<i>Ampliamento</i>	5	<i>Esistente</i>	<i>Esistente</i>	<i>Esistente</i>	150	<i>Esistente</i>
<i>Nuovo impianto</i>	5	30	50	150	500	150
<i>Allevamento aziendale capi minori ed accessori connessi</i>						
<i>Ampliamento</i>	5	<i>Esistente</i>	<i>Esistente</i>	<i>Esistente</i>	150	<i>Esistente</i>
<i>nuovo impianto</i>	5	30	30	100	300	30
<i>Fabbricati ed impianti per allevamenti industriali ed accessori connessi: Ampliamento</i>	5	<i>Esistente</i>	100	300	1.000 ⁽²⁾	<i>Esistente</i>
<i>Costruzione silos in elevazione</i>	0,50 H, minimo m. 5.00	-	-	-	-	-
<i>Costruzione silos a trincea con altezza inferiore o uguale a 2,00 metri</i>	A confine	-	-	-	-	-
<i>Costruzione silos a trincea con altezza superiore a 2,00 metri</i>	5	-	-	-	-	-

ESISTENTE : vale la distanza esistente, se inferiore ai valori previsti per il nuovo impianto

AMPLIAMENTO : si intende anche in corpi separati fisicamente dai volumi esistenti, ma prossimi ai volumi ad analoga destinazione.

La trasformazione degli allevamenti aziendali di bovini, esistenti al 3 settembre 1996⁴, in allevamenti aziendali di suini, è soggetta alle stesse distanze indicate per l'ampliamento degli allevamenti suini.

La trasformazione degli allevamenti aziendali di bovini, esistenti al 3 settembre 1996⁵, in allevamenti aziendali di capi minori, è soggetta alle stesse distanze indicate per l'ampliamento degli allevamenti di capi minori

Le distanze previste per letamaie, impianti di depurazione e vasche di accumulo a cielo aperto soggiacciono alle identiche distanze del fabbricato principale a cui sono prelese.

- (1) Può valere distanza inferiore, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietari confinante, registrato e trascritto;*
 - (2) Per gli allevamenti industriali di bovini ed equini, esistenti al 29 giugno 1983⁶: 300 mt.*
 - (3) Nel caso di impianti su lettiera permanente, con produzione esclusiva di letame palabile, le distanze sono ridotte del 50%;*
 - (4) Può valere distanza inferiore, con un minimo di m. 30, purché venga prodotto atto notarile di assenso registrato e trascritto del proprietario interessato da tale fascia di rispetto.*
 - (5) Il progetto di Piano recepisce la previgente distanza di 150 m. per un arco temporale limitato e con riferimento ad impianti di limitata entità; le istanze volte alla realizzazione di impianti di allevamento saranno quindi assentibili qualora:*
 - a. siano presentate in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro mesi sei dall'approvazione del presente PRG;*
 - b. sia dimostrato che il numero di capi effettivi del centro aziendale, dimostrabili dal registro A.S.L., non superi le 2.000 unità a fine intervento;*
 - c. non sia possibile, nell'ambito del centro aziendale, la localizzazione dell'impianto in ossequio alla distanza di 300 mt.;*
- D5 = Zona urbana costituita dalle destinazioni residenziali, produttive artigianali industriali e terziarie, servizi (scolastici, civili, religiosi, per attrezzature di interesse generale) contenute nella cartografia di P.R.G.*

Osservazione n° 88		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n° --	Localizzazione proposta: --	
Articolo NTA n° 82 comma 3		
Cap. Relazione --	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 82 Aree agricole.....connesse all'attività agricola (E1) Comma 3: il disposto non appare chiaro in quanto non è comprensibile capire per chi saranno onerosi gli interventi (o se è sufficiente versare oneri per aver diritto ad edificare qualunque cosa!); si richiede pertanto di rivedere l'intero articolo alla luce del fatto che in area agricola i soggetti che svolgono tale attività come imprenditori agricoli professionali sono esonerati dal carattere oneroso degli interventi per la residenza agricola (nei limiti indicati dal Piano) e per la realizzazione di edifici o manufatti finalizzati e comunque connessi con l'attività agricola svolta (mentre il rimessaggio camper e roulotte di cui al citato art. 84 non pare comunque connesso con l'agricoltura).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
L'articolo era volto a chiarire le modalità di applicazione della norma in funzione dell' all'articolo 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. afferente l'esenzione dal contributo di costruzione (Il contributo di costruzione non è dovuto:a) per gli interventi <u>da realizzare nelle zone agricole</u>, ivi comprese le residenze, <u>in funzione della conduzione del fondo</u> e delle <u>esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale</u>, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;) Da un canto era proprio volto a specificare che le aree agricole speciali, ancorché aventi una natura particolare, sono comunque da considerarsi "zona agricola" ai fini della citata norma. Così anche, per ossequio alla gerarchia delle fonti, è inequivocabile che la sussistenza, in capo al richiedente, del requisito di "imprenditore agricolo a titolo principale" consente nuovamente la medesima applicazione normativa. L'osservazione consente tuttavia di rilevare che il tipo di intervento realizzabile su tali aree (<i>realizzazione di impianti produttivi e attrezzature tecniche destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli</i>) possa con estrema difficoltà assimilarsi alla "funzione della conduzione del fondo" tanto da necessitare, per poter realizzare l'intervento, di uscire dal principio di ordinaria individuazione aziendale. D'altro canto l'articolo in questione in via generale non esplica alcuna correlazione a qualsivoglia "fondo" rendendo in effetti possibile il trattamento di prodotti agricoli che non attengono strettamente alla "conduzione dl fondo".		

Modifica

Il **comma 3 dell'articolo 82** delle norme di attuazione viene modificato come segue:

*Gli interventi previsti, ~~qualora non riconducibili alle disposizioni di cui agli articoli da 59 ad 84,~~ **non configurandosi in funzione della conduzione del fondo,** saranno onerosi ed assoggettati all'obbligo della cessione aree per opere di urbanizzazione, a prescindere dai soggetti giuridici che intervengono.*

Osservazione n° 89		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 89 comma 1 lettera c)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 89 Rispetto alla Viabilità Comma 1 Lettera c): rivedere il disposto nel rispetto del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Mentre il comma 1) lettera c) dell'art 89 si limita a sostenere che: <i>In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio</i>" il comma 12) dell'art. 27 della Legge Regionale n. 56/77 va ad evidenziare più chiaramente che: "Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere autorizzati, in sede di normativa di Piano Regolatore Generale, ad aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli impianti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare" e pertanto si ritiene che sia necessario preservare il rapporto percentuale massimo dettato da tale normativa, di rango superiore.		
Modifica		
Il comma 1 lettera c) dell'articolo 89 delle Norme di attuazione sia riscritto come segue: - <i>In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, dovrà avvenire sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.</i>		

Osservazione n° 90		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 89 comma 1 lettera j)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 89 Lettera j): precisare che nell'osservanza delle distanze va rispettata quella che assicura maggior tutela della strada (anche in riferimento al confine / ciglio).		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Nonostante la definizione di limite da cui assumere la distanza sia mutuata dagli art. 4-5 del D.M. 01.04.1968 n. 1404 che definiscono unicamente il <i>ciglio stradale</i>, la parte finale del comma J) dell'articolo 89 rimanda comunque alle distanze minime dal <i>confine stradale</i> (così come definito dal Titolo I all'art. 3 comma 10 del Codice della strada), ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs 495/92 e s.m.i.. Pertanto si ritiene di accogliere la precisazione richiesta in ordine alla definizione dettata dall'art. 3 comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada): <i>Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea</i>, se di maggior tutela.		
Modifica		
Il comma 1 lettera j) dell'articolo 89 delle Norme di attuazione sia riscritto come segue: <i>j) In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti o previste, ai sensi e con i criteri degli artt, 4 e 5 del D.M. 1404/68 nonché dal confine stradale come definito dall'art. 3 comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada), se di maggior tutela dell'infrastruttura:</i> - m. 60 per autostrade - m. 40 per superstrade - m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m. 10,50 - m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 - m. 10 per le strade vicinali		

- m. 5 o quella esistente, per le strade private interpoderali.

Osservazione n° 91		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 90		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 90 Rispetto cimiteriale Si richiede di verificare e dichiarare se le riduzioni citate hanno avuto una regolare autorizzazione.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Per quanto riguarda la riduzione della fascia di rispetto del cimitero urbano, essa è stata approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 1° ottobre 1998 , contestualmente alla adozione preliminare della Variante n. 10 del P.R.G.C . Considerato però che il Consiglio Regionale di Sanità ed Assistenza, con parere rilasciato in data 25 marzo 1999, pur esprimendosi favorevolmente, condizionava l'efficacia del provvedimento alla redazione del Piano Regolatore Cimiteriale Comunale, il Comune ha dovuto provvedere a dotarsi di tale strumento e, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 29 aprile 2002 ha approvato il Piano Regolatore Cimiteriale Comunale, che ha ottenuto il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale in data 22 agosto 2002. Il Decreto del Sindaco n. 254 del 17 ottobre 2003 ha concluso l'iter. La riduzione della fascia di rispetto cimiteriale di Loreto è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 dell'11 giugno 2003 , contestualmente alla adozione preliminare della Variante n. 32 del P.R.G.C (variante parziale n. 22). L'ASL 17, cui la richiesta di parere di competenza venne inviata il 15 luglio 2003 ha fatto decorrere il previsto termine di 60 giorni per il silenzio assenso Il Decreto Sindacale n. 328 del 26 settembre 2006 ha concluso l'iter. L'osservazione ha peraltro evidenziato l'errore materiale di mancata individuazione della fascia di rispetto cimiteriale relativa alla località Loreto che si va quindi ad individuare procedendo anche ad una modifica normativa che acclara tale situazione.		
Modifica		
L'Art. 90 <i>Rispetto cimiteriale</i> viene pertanto modificato come segue:		
1. Il rispetto cimiteriale determina un'area della profondità di 150 ml. salvo dimensioni inferiori, autorizzate dagli organi competenti, rappresentate		

nella cartografia di progetto. Ulteriori riduzioni che dovessero essere approvate dai competenti organi sono automaticamente efficaci sotto il profilo urbanistico e dovranno essere ricomposte nello strumento urbanistico generale in occasione della prima variante urbanistica e comunque entro sei mesi dall'approvazione del progetto anche mediante Determinazione Dirigenziale.

~~2. Tale distanza è ridotta a metri 100 in corrispondenza dell'altopiano posto ad est dell'impianto cimiteriale del capoluogo con limite attestato sull'asse del canale di Bra.~~

3. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, con aumento massimo del 10% del volume esistente ai sensi dell'art. 338 RD 1265/34.

Conseguentemente alle autorizzazioni ottenute ed alla Variante n. 32 del P.R.G.C (variante parziale n. 22). si procede anche alla definizione della fascia di rispetto dell'impianto cimiteriale di località Loreto nell'ambito delle **tavv. 1C e 3A**.

Osservazione n° 92		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 90		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Si rileva che l'aumento volumetrico del 10% non è ammesso dal 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77: eliminare.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE		
La norma in questione ossequia l'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti", avente titolo "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" che modifica l'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265 In tale articolo, all'ultimo periodo del comma 1, viene testualmente riportato : <i>"All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457."</i> Si ritiene che tale norma, per gerarchia delle fonti e successione cronologica, prevalga sul citato disposto della L.R.56/77 s.m.i.		
Modifica		
Non necessitano modifiche.		

Osservazione n° 93		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 95		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 95 Rispetto all'abitato Si riterrebbe opportuno limitare l'edificazione al solo ampliamento delle aziende esistenti e si ritiene necessario richiedere un chiarimento sulla valenza delle parole "20% dell'esistente" in quanto non si capisce se per esistente si intende il complesso dei fabbricati aziendali o solo quanto ricompreso nell'area di rispetto all'abitato.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
L'articolo in questione aveva già subito una modifica, rispetto al progetto definitivo, in seguito all'approvazione della documentazione necessitante per ossequiare alla richiesta integrazione atti da parte della Regione Piemonte – Settore verifica ed approvazione strumenti urbanistici (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29 maggio 2006) che già riscontra in parte a quanto richiesto. Si coglie l'occasione comunque di integrare ulteriormente l'articolo in questione.		
Modifica		
L'Art. 95 "Rispetto all'abitato " sia integrato come segue:		
1. <i>In tali aree è vietata la nuova edificazione;</i> 2. <i>In presenza di aziende con fabbricati attivamente destinati alla conduzione del fondo già presenti in tale area, è consentita l'edificazione secondo i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO II° capo V°;</i> 3. <i>Per gli edifici esistenti di soggetti diversi da quelli di cui al comma due, si applicano i disposti di cui all'articolo 76 comma 2;</i> 4. Nelle aree poste tra la statale 28 e la infrastruttura ferroviaria, gli incrementi ammissibili di cui ai precedenti commi non potranno superare il 20% della Superficie Utile Lorda e della superficie coperta [±] esistente insistente sull'area di cui al presente articolo .		

Osservazione n° 94		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 99 comma 2		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 99 Vincolo di tutela dei corsi d'acqua Comma 4: il rimando ai punti b) e c) non è comprensibile; si richiede pertanto adeguato chiarimento ed eventuale modifica.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico		
☒ AMMISSIBILE		
Modifica		
Viene posta risoluzione all'errore segnalato andando a specificare i corretti oggetti del richiamo nell'ambito dell'articolo 99 comma 2 :		
1. <i>Le fasce di rispetto alle zone d'acqua di cui al precedente comma comprendono per intero le aree esondabili evidenziate nelle tavole dei vincoli territoriali e si estendono comunque salvo valori maggiori topograficamente definiti all'esterno o delle aree urbane e dei centri frazionali, per una fascia di profondità minima, misurata secondo i criteri esposti all'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., pari a :</i> a) ml. 50 dal limite del demanio, per i fiumi Stura e Mellea; b) ml. 15 dal piede esterno degli argini per i canali segnalati nella cartografia di PRG e nella mappa catastale; c) ml. 10 dall'asse dell'alveo dei restanti rivi segnalati in cartografia in scala 1:10.000 aerofotogrammetrica.		

Osservazione n° 95		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 103 comma 7 lettera c		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione		
Art. 103 Vincolo paesaggistico-ambientale Comma 7: Lettera c) le percentuali indicate nel disposto appaiono eccessive anche perché trattasi in massima parte di edifici produttivi agricoli; pertanto si richiede di valutare nuovamente tale scelta dimezzando tali percentuali;		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Desunto	
_____	_____	
Parere tecnico		
☒ NON AMMISSIBILE Tale disposto normativo ha avuto origine dall'osservazione n. 59 del 13.10.2004 al progetto preliminare di Piano Regolatore che ha portato ad individuare la perimetrazione dell'Altipiano del Famolasco e gli episodi architettonici incongruenti presenti nello stesso e indicati quali "detrattori ambientali". Il riscontro scaturito dall'osservazione dopo un attenta indagine conoscitiva sul territorio, ha consentito di definire, per tali edifici, delle percentuali di recupero della volumetria (ai soli fini residenziali con successiva ricostruzione attraverso tipizzazione ambientalmente coerente che riprenda i caratteri tipologici e strutturali del paesaggio rurale) che consentano una remunerazione sufficiente ad innescare una reale e fattiva riqualificazione di tali fabbricati che meglio si adattino all'area caratterizzata da rilevanza ambientale-paesistica. Il dimezzamento delle percentuali indicate nella norma, potrebbe portare all'ingenerarsi di una situazione di pressoché totale inerzia, rendendo vano l'intento del PRG di promuovere la riqualificazione dello spazio rurale volta ad incentivare la demolizione "<i>in primis</i>" degli elementi estranei che non si riconoscono come identificazioni del luogo. E' ancora da sottolineare che il controllo sul dimensionamento è stato debitamente considerato nell'ambito della osservazione n.3 ed il recupero non è generalizzato ma vincolato topograficamente e dimensionalmente in senso proporzionale (nella misura massima del 40%) ma anche assoluto (limite massimo di 750 mc.) con dimensioni comunque congruenti ad interventi tipologicamente coerenti. Si propongono tuttavia dei perfezionamenti all'articolo		
Modifica		
L'articolo 103 comma 7 lettera c sia così integrato: <i>la volumetria di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture</i>		

*prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato **ed individuati in cartografia**, è recuperabile a fini residenziali:*

- *in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 63;*
- *nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo o nell'ambito di riqualificazione urbana dei tessuti specialistici ad ovest del nodo ferroviario, nella misura pari al 20% .*

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;

Osservazione n° 96		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n° 1A - 1C	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 103 comma 8 lettera d)		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Richiesta di modifica A. Richiesta di rivedere la lettera d) dell'art. 103 delle Norme di Attuazione chiarendo che, per le parti ricadenti in area agricola, i soggetti legittimati sono quelli individuati dall'art. 61 delle N.T.A.; B. Richiesta di chiarire l'esatta collocazione del perimetro del Famolasco (vi sono rappresentazioni cartografiche discordi) anche ai fini della fascia degli ulteriori "50 mt di profondità in coerenza" in quanto all'interno di tale perimetro occorre il parere favorevole della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali di cui ad 91 Bis LR 56/77.		
Dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Dichiarato _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE A. E' effettivamente utile precisare che, all'interno della perimetrazione dell'altopiano del Famolasco di cui al comma 8) art. 103, per le parti ricadenti in <i>area agricola normale</i> di cui al Capo V PRGC, i soggetti legittimati ad ottenere il permesso di costruire sono quelli definiti esclusivamente dall'art. 61 PRGC (ossia dall'art. 25 L.R. 56/77). B. Si ritiene altresì accoglibile una maggiore precisazione dell'individuazione cartografica dell'altipiano del Famolasco, come individuata da tratteggio in rosso sulle tavole del territorio libero 1A e 1C del PRGC in scala 1:10.000, al fine di precisare anche l'ulteriore fascia "di 50 mt di profondità in coerenza" di cui al comma d).		
Modifica A. Al comma 8) lettera d) dell'articolo 103 delle Norme di attuazione sia aggiunto il seguente paragrafo: <i>In ogni caso all'interno della perimetrazione predetta per le parti ricadenti in area agricola normale di cui al Capo V PRGC, i soggetti legittimati ad ottenere il permesso di costruire sono quelli definiti esclusivamente dall'art. 61 PRGC (ossia dall'art. 25 L.R. 56/77).</i> B. Ai fini della delimitazione più puntuale dell'altopiano del Famolasco si rimanda alle tavole 1A e 1C del territorio libero in scala 1:10.000 rielaborate con individuazione della delimitazione di "terrazzo" e di		

“piede” del relativo pendio perimetrale con la conseguente identificazione dell’area di interesse paesistico ambientale..

Osservazione n° 97		
Categoria osservazione: Normativa		
Tavola n°	Localizzazione proposta:	
Articolo NTA n° 103 comma 9		
Cap. Relazione	Foglio n°	Mappale n°
Estratto osservazione All'art. 103 comma 9 chiarire se le cappelle campestri individuate nell'abitato godono dello stesso tipo di tutela del vincolo paesaggistico.		
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato _____	Desunto _____	
Parere tecnico ☒ AMMISSIBILE Nell'articolo 103 è stata erroneamente omessa la dicitura "cappelle campestri", definite al comma 9 quali <i>elementi architettonici di rilevanza storico ambientale</i> . Nella osservazione successiva, nell'ambito della rielaborazione del disposto di cui all'articolo 103, viene integrato lo stesso con la precisazione di cui sopra.		
Modifica Si vedano le modifiche di cui all'osservazione n. 98.		

Osservazione n° 98	
Categoria osservazione: Soprintendenza - Aree archeologiche	
Tavola n° 1A, 1B, 1C	Foglio n°
Articolo NTA n° 103	Mappale n°
Cap. Relazione	Scheda progetto: " _____ "
Estratto Osservazione	
La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie con nota pervenuta il 01.10.2007 prot 32003 richiede vengano inserite nel PRGC specifiche voci, al fine di integrare il Piano con norme di tutela archeologica, tali da garantire un adeguato controllo facilitando l'azione di tutela territoriale. E precisamente: <u>CENTRO STORICO</u>: per il perimetro del C.S. comprese le pendici verso Stura, si richiede che i progetti che comportino opere di scavo siano trasmessi alla Soprintendenza, per l'analisi tecnico-scientifica e le eventuali prescrizioni, prima del rilascio del titolo abilitativo; <u>AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I in Località Mellea-Piovani</u>: si richiede che i progetti che comportino opere di scavo siano trasmessi alla Soprintendenza per l'analisi tecnico-scientifica e le eventuali prescrizioni, prima del rilascio del titolo abilitativo; <u>ALTRE AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO nelle Località di Gerbo, San Lorenzo e Cussanio</u>: si richiede che i progetti che modifichino in modo consistente il sottosuolo in aree non ancora manomesse vengano preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza in modo da coordinare le modalità di controllo dello scavo.	
Eventuale dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato _____	Desunto _____
Parere tecnico	
☒ AMMISSIBILE	
Per le motivazioni indicate dalla Soprintendenza nella nota di cui sopra.	
Modifica	
Al fine di adempiere agli accordi intercorsi tra il Comune e la Soprintendenza siano adeguate le cartografie delle tavole del territorio libero al 10.000 attraverso l'inserimento delle aree archeologiche citate suddivise in specifiche voci, e precisamente: * AREA ARCHEOLOGICA DEL CENTRO STORICO comprendente anche le pendici verso Stura; * AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I in Località Mellea-Piovani * AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO individuate in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio *** Per tali aree è necessario pertanto fornire adeguate prescrizioni normative che andranno a integrare l'art. 103 delle Norme di Attuazione, con l'introduzione dei rispettivi commi, in particolare:	

Art. 103 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico

Aree a vincolo paesaggistico – ambientale:

1. *In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.*
2. *E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.*
3. *Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti al N.O. degli Enti istituzionalmente competenti.*
4. *Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG a valle di Via San Michele, gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art. 32 "parchi e giardini", sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.*
5. *Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 32 "parchi e giardini".*
6. *Il Piano Particolareggiato di cui al comma 5, potrà prevedere ampliamenti una tantum nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite al comma 6 art. 9, sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocumeto al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.*

Ambito dell'altipiano del Famolasco:

7. *Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG in corrispondenza dell'altipiano del Famolasco, sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) interventi con i seguenti limiti ed agevolazioni:*
 - a. *gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, devono essere volti alla riconduzione dell'organismo edilizio al rigoroso rispetto della tipologia rurale;*
 - b. *gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:*
 - *passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;*
 - *copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali;*
 - *finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista;*
 - *serramenti esterni in legno.*
 - c. *la volumetria di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture*

prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato, è recuperabile a fini residenziali:

- in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 63;*
- nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo o nell'ambito di riqualificazione urbana dei tessuti specialistici ad ovest del nodo ferroviario, nella misura pari al 20% .*

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;

- d. l'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale "area di interesse paesistico ambientale" ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. ma passibile di edificazione previo parere favorevole della sezione provinciale della "Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali" di cui all'articolo 91bis della citata L.R.56/77 s.m.i.*
- e. e' fatto salvo quanto già previsto nell'articolo 63 in merito a tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.*

Cappelle campestri:

- 8. E' vietata l'edificazione nella fascia di profondità di 50 metri di area agricola normale, rispetto agli elementi architettonici di rilevanza storico-ambientale, presenti nelle "Aree produttive agricole normali", individuati in cartografia. L'aggiornamento della cartografia è realizzabile mediante modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

Aree a rischio archeologico:

9. CENTRO STORICO: i progetti di interventi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico comprese le pendici verso Stura, così come individuato nella cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo.

10. AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I in Località Mellea-Piovani ad altissimo rischio archeologico: i progetti di interventi ricadenti nella fascia di terreni circostanti l'antica chiesa paleocristiana e perimetrati in cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo;

11. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ARCHEOLOGICA in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio non vincolate, ma soggette a tutela preventiva: i progetti di interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate in cartografia, che modifichino in maniera consistente il

sottosuolo in zone non ancora manomesse devono, contestualmente alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle opere di scavo.