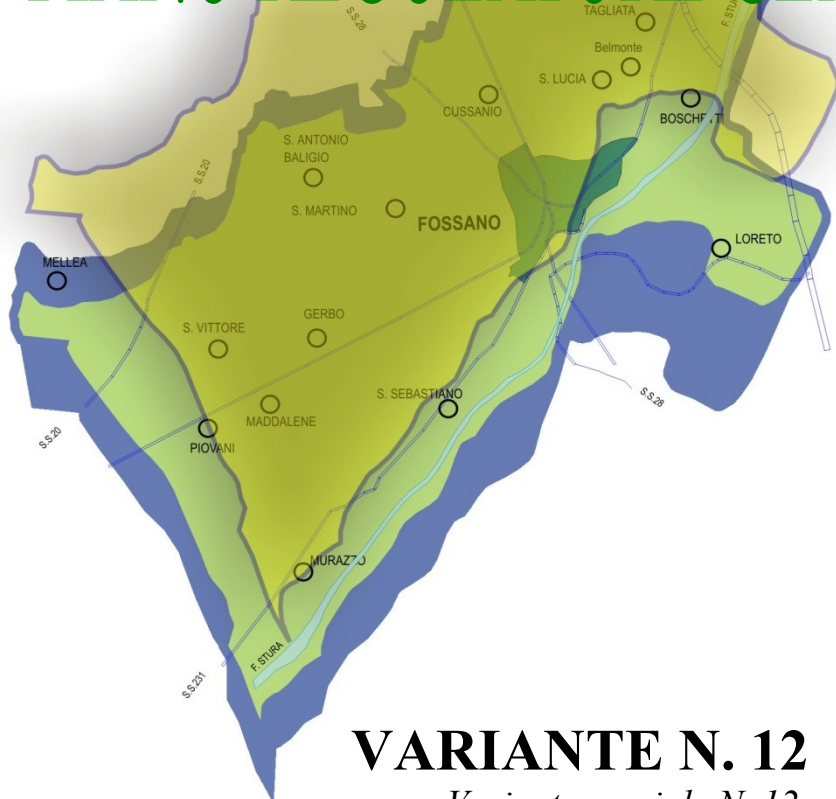




COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica ed Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE



VARIANTE N. 12

- Variante parziale N. 12-
ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fossano, 27 giugno 2016

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Arch. *MOLA Alessandro*

Progetto
Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente - Servizio Gestione del Territorio

Variante al Piano Regolatore Generale n. 12

Variante parziale n. 12

ai sensi dell'art.17 c.7 della legge Urbanistica Regionale,

modificata dalla L.R. 29.07.1997 n. 41

INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano è dotato di un Piano Regolatore Generale il cui iter procedurale è sviluppato come segue:

- **Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 03.06.2009 con D.G.R. n. 50-11538, pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 in data 11.06.2009;**
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1** approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2** approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3** approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4** approvata con D.C.C. n. 72 in data 27.07.2010;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5** approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6** approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7** approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8** approvata con D.C.C. n. 06 in data 07.02.2012;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9** approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10** approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11** approvata con D.C.C. n. 38 in data 11.06.2013;

- **Variante n. 1** (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- **Variante n. 2** (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- **Variante n. 3** (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- **Variante n. 4** (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- **Variante n. 5** (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- **Variante n. 6** (*Variante parziale 6*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- **Variante n. 7** (*Variante parziale 7*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- **Variante n. 8** (*Variante parziale 8*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- **Variante n. 9** (*Variante parziale 9*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013;
- **Variante n. 10** (*Variante parziale 10*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 32 in data 08.04.2014;
- **Variante n. 11** (*Variante parziale 11*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 106 in data 30.12.2014;
- **Variante ai sensi articolo 16 bis della L.R.56/77 s.m.i. al P.R.G.C. approvata in data 06.06.2012;**
- **Variante ai sensi articolo 16 bis della L.R.56/77 s.m.i. al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 65 in data 10.11.2015;**



SITUAZIONE URBANISTICA E PROPOSTA PROGETTUALE

La scelta dell'Amministrazione Comunale di raggruppare nell'ambito di singoli provvedimenti una nutrita serie di argomenti, dettata da motivazioni di ossequio al principio generale dell'economia del procedimento amministrativo, non rende del tutto evidente la reale portata della dinamicità dello strumento urbanistico generale che, in cinque anni, ha visto trattare nel suo complessivo ben **35 argomenti** di Modifica (Modifica n. 1 – n. 1 arg. / Modifica n. 2 – n. 1 arg. / Modifica n. 3 – n. 11 arg. / Modifica n. 4 – n. 5 arg. / Modifica n. 5 – n. 5 arg. / Modifica n. 6 – n. 1 arg. / Modifica n. 7 – n. 1 arg. / Modifica n. 8 – n. 1 arg. / Modifica n. 9 – n. 1 arg. / Modifica n. 10 – n. 5 arg.) / Modifica n. 11 – n. 3 arg.) e **144 argomenti** di Variante (Variante 1: n. 42 argomenti - Variante 2: n. 1 argomento - Variante 3: n. 21 argomenti - Variante 4: n. 5 argomenti - Variante 5: n. 4 argomenti - Variante 6: n. 19 argomenti - Variante 7: n. 18 argomenti - Variante 8: n. 1 argomento) - Variante 9: n. 1 argomento - Variante 10: n. 30 argomenti - Variante 11: n. 1 argomento - Variante 16bis: n. 1 argomento).

Per le sue caratteristiche si tratta di un Piano che fissando non solo le caratteristiche generali e di indirizzo, ma anche diversi elementi puntuali, ha richiesto e richiede continui interventi per ottimizzare le proposte progettuali.

Stante l'attuale inquadramento normativo, il ricorso alle varianti consente di fatto al Consiglio Comunale di esaminare compiutamente ogni singolo intervento al fine di verificare se la modifica al P.R.G. risulta essere in linea con gli obiettivi originari; esame cui si affianca anche il procedimento di valutazione ambientale (ovvero della verifica di assoggettabilità).

Nel caso della presente proposta di variante, l'Amministrazione (attraverso il preliminare esame da parte della II Commissione Consiliare Permanente "*Urbanistica - Edilizia Viabilità - Lavori Pubblici - Ambiente*") ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente una serie di istanze da parte di privati pervenute e di necessità emerse dall'ufficio in sede di istruttoria pratiche.

La variante ha l'obiettivo di apportare modesti aggiustamenti alle previsioni puntuali del PRGC, secondo i principi generali di economicità, di semplificazione, di razionalizzazione delle risorse e di ragionevolezza delle previsioni urbanistiche, al fine di perseguire il pubblico interesse di conseguire il regolare e ordinato sviluppo del territorio mediante l'attuazione delle previsioni strutturali del PRGC e di agevolare lo sviluppo socio-economico del tessuto produttivo.

La proposta contempla complessivamente **32** argomenti eterogenei compresi gli argomenti proposti dall'ufficio che - sotto un unico argomento - comportano **26** modifiche ad articolati della Norma di Attuazione; diversificata è la dimensione delle aree coinvolte e la loro ubicazione sul territorio comunale (*vedasi succ. tabella riassuntiva*).

Tuttavia questa modifica non snatura gli obiettivi originari del P.R.G. e non altera gli equilibri del Piano stesso, come dimostra il fatto che essa rientra tra le varianti parziali così come

specificate al comma 5 dell'art. 17 della legge urbanistica regionale n. 56/77 e s.m.i., in particolare le modifiche introdotte con le nuove leggi regionali n. 3 e 17 del 2013.

Nello specifico, tale proposta di variante riguarda:

N. ARGOM.	DATA	N. PROT.	INTESTATARIO	LOCALIZZAZIONE AREA	OGGETTO
1	06/11/2013	34763	BOGETTI Maria, BURDISSO Bartolomeo, GASTALDI Lucia, CRAVERO Stefano, GRAGLIA Anna, QUAGLIA Bartolomeo e GASTALDI Stefanina	Fg 51 Mapp 262, 264, 155, 259, 260, 46, 153, 357, 358, 129, 350, 19, 363, 154	Modifica delle attuali "Aree produttive di nuovo impianto" - capoluogo tra via Villafalletto e via Levaldigi subcomparto A2, in "Aree agricole normali"
2	08/11/2013	35064	LAMBERTI Cristoforo e PETTITI Silvana	FG 45 MAPP488 - 485	Mutamento della destinazione d'uso da "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo" in "Area a verde privato della città residenziale"
3	20/11/2013	36191	QUAGLIA Bartolomeo e GASTALDI Stefanina	FG 52 MAPP 183, 234, 235, 236, 237	Modifica delle attuali "Aree produttive di nuovo impianto" - capoluogo tra via Villafalletto e via Levaldigi subcomparto A1, in "Aree agricole normali"
4	29/11/2013	37187	REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE AMBIENTE	Loc. San Magno	Richiesta di individuazione delle aree di salvaguardia di cui al DPGR 15/R del 11/12/2006 dei pozzi siti in Loc. San Magno del comune di Fossano
5	10/04/2014	11201	PELLISSERO Silvia	Via Garibaldi 67 fg. 146 mapp. 124, 397	Richiesta di incremento della percentuale del 30% relativa alle destinazioni d'uso compatibili, al 45%
6	01/09/2014	26814	VALLAURI Antonio e VALLAURI Maria Lucia	Via Ceresolia 12	Richiesta modifica della distribuzione dell'area a "parcheggio pubblico" lungo il fronte strada di Via Ceresolia
7	22/10/2014	32970	TERNAVASIO Paolo	Frazione Piovani FG. 61 mapp. 87	Richiesta di riduzione del vincolo a "risanamento conservativo" con tipologia meno restrittiva
8	07/01/2015	157	CHIARAMELLO Orlando Leg. Rapp. della ditta CHIARAMELLO s.r.l. - CHIARAMELLO Flavio, CHIARAMELLO Francesco, CHIARAMELLO Giovanni, CHIARAMELLO Luciano, IMMOBILIARE MSG ARIAUDO Giovanni e C.	Loc. Murazzo Strada della Rubattera FG. 94 mapp. 10/a - 286/a - 367/a - 367/b	Richiesta di incremento dell'altezza massima consentita nell'area sottoposta a P.E.C.
9	18/03/2015	8408	OLIVA Giovanni	Fg. 4 mapp. 112 e 238	Richiesta di retrocessione dell'area, da "Area residenziale di Completamento" in "Area Agricola normale"
10	21/04/2015	12339	OBERTI Rosanna	fg. 61 mapp. 184	Richiesta di riduzione del vincolo a "risanamento conservativo" con tipologia meno restrittiva
11	07/05/2015	14458	PIRRA Flavio e GERBAUDO Gianfranco Leg.Rap. GERBAUDO & C. Srl	FG. 64 Mapp. 199	Richiesta di modifica dell'area normativa da "Area agricola - zona di rispetto all'abitato" in "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"

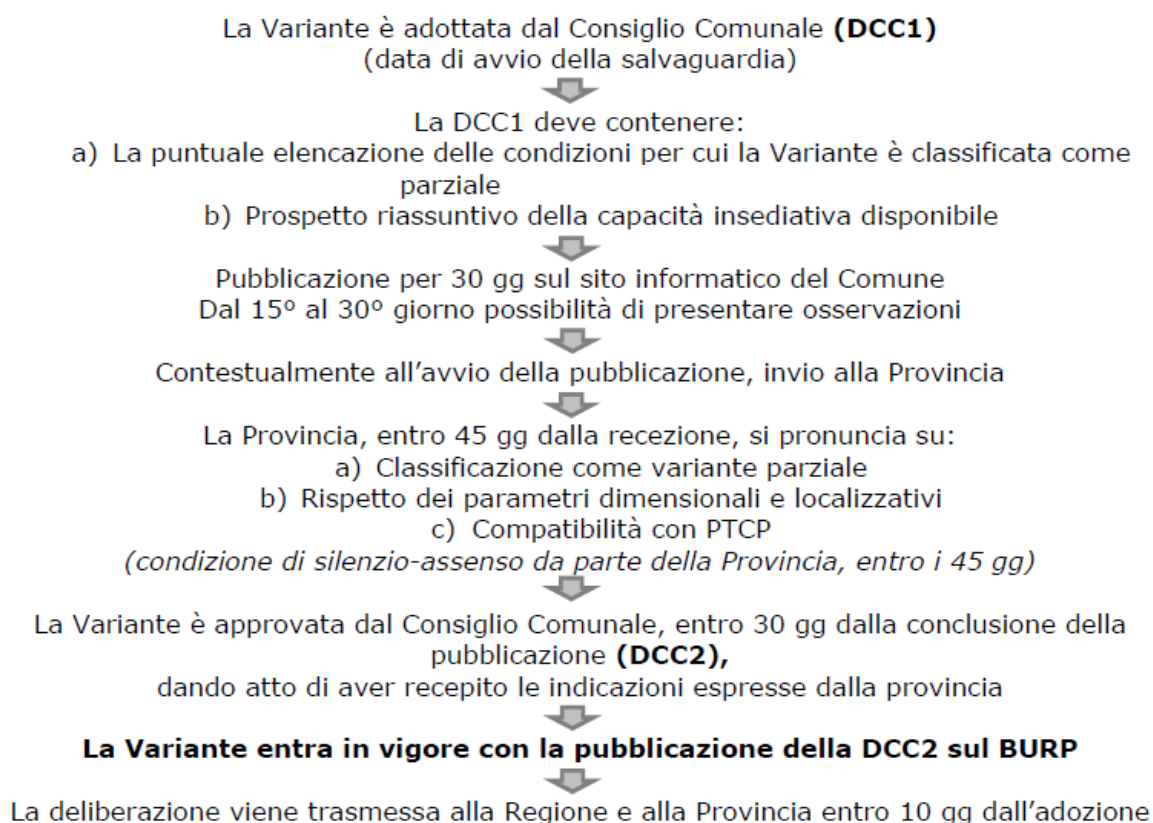
12	11/05/2015	14732	CALVO Annibale	FG. 49 mapp. 670 e 528	Richiesta di inserimento di ulteriori destinazioni d'uso nell'area in proprietà attualmente destinata a <i>"Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"</i>
13	12/05/2015	14995	ROSSO Franco	Fg. 51 mapp. 21 e 281	Richiesta di ripristino della previgente area produttiva in luogo di quella agricola con rispetto all'abitato di cui alla recente variante
14	14/05/2015	15373	TALLONE Claudio	Loc. Tagliata via Bra 30 Fg. 139 map. 124	Richiesta di modifica delle altezze massime per le nuove costruzioni in area agricola
15	14/05/2015	15377	PISTONE Luca	Fg. 45 map. 572	Richiesta di ridefinizione dei confini dell'area con vocazione a <i>"capacità insediativa esaurita"</i>
16	14/05/2015	15465	BERTOLA Tiziana	Fg. 4 mapp. 34	Richiesta di inserimento del lotto in <i>"Area residenziale a capacità insediativa esaurita"</i>
17	15/05/2015	15490	SARVIA Anna Maria amministratore del "TRUST IL GUFO"	FG. 121 mapp. 25, 222, 143, 500	Richiesta di creazione di un comparto a <i>"Attrezzature e strutture di interesse generale"</i> come previsto dall'art. 34 comma 4 delle Norme
18	15/05/2015	15510	PITORRI Benilde Leg.Rap. STURA s.s.	Fg. 145 map. 129 e 160	Richiesta di revisione delle altezze e delle destinazioni d'uso possibili nell'ambito del comparto 6bis dei <i>"Tessuti della ristrutturazione urbanistica"</i>
19	15/05/2015	15518	MELLANO Silvio	Fg. 121 Mapp. 830	Richiesta di eliminazione del parcheggio previsto a cavallo dei lotti 830, 344 e 1674 poichè già realizzato
20	15/05/2015	15534	PAGLIERO Silvio e PATRESE Roberto	Fg. 147 map. 223 - Via Roma 137	Istanza di rettifica alla scheda di P.P.C.S. relativa a fabbricato sito nel Palazzo Dompè Zona Normativa A1 Area di intervento 45
21	15/05/2015	15539	ALBERIONE Adriano e ALBERIONE Corrado	Fg. 56 map. 225 Loc. San Vittore	Richiesta di eliminazione della capacità edificatoria e ripristino dell'area agricola normale
22	15/05/2015	15554	CRAVERO Adriano	Fg. 122 map 35	Richiesta di inserimento di tutto il mappale in proprietà nella destinazione a verde privato
23	15/05/2015	15557	SAMPÒ Giorgio e SAMPÒ Tommaso	Fg. 93 map. 312 - Murazzo	Richiesta di eliminazione vincolo di <i>"ristrutturazione edilizia"</i> al fine della demolizione dello stesso
24	15/05/2015	15595	SERAFINI Enrico Amm.re della ditta INCENTRO srl	via Roma 141 e via Negri 1, 2, 3	Richiesta di modifica delle previsioni di PPCS vigenti a carattere generale per quanto riguarda la larghezza dei portoni di accesso carraio nell'applicazione della categoria di intervento REV

25	15/05/2015	15608	FERRERO Tommaso amm.re SAN LAZZARO srl	Fg. 150 map. 14	Richiesta di realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra quello realizzato in via San Michele e quello previsto con le OO.UU. secondarie dell'area ex I.C.A. al fine di completare il percorso dal centro cittadino al parco fluviale
26	15/05/2015	15623	PANERO Guido	Fg. 125 map. 113 e Fg. 125 mapp. 332, 331 - Loc Santa Lucia PEC 59	Richiede modifica dell'art. 51 delle NTA "Aree residenziali di nuovo impianto"
27	12/06/2015	19497	LINGUA Agnese	Centro Storico - Zona normativa A5 area di intervento 19	Richiesta eliminazione vincolo di demolizione per il terrazzo
28	18/06/2015	20159	FERRERO Franca (prima intestataria)	Ambito progetto dell'espansione urbana perequata in Loc. Loreto	Richiesta di retrocessione dell'area edificabile in area agricola
29	08/09/2015	29308	TRABUCCO Riccardo, CELORIA Alessandra e Paolo	Centro Storico - Zona normativa A5 aree di intervento nn. 10-12	Richiesta di eliminazione dell'intervento di demolizione
30	22/12/2015	43863	BALMA Mauro	Foglio 147 mapp. 1008	Richiesta di prevedere una minor fascia di rispetto stradale in riferimento all'Istituto Salesiano.
31	UFFICIO			Art. 54 N.T.A.	Reintroduzione nell'ambito dell'Ambito perequato del Cuneo Agricolo di una quota di aree per "attrezzature e strutture di interesse generale: attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo".
32	UFFICIO			Norme di Attuazione	Modifiche ed integrazioni alle Norme tecniche di Attuazione e definizione di nuova categoria di intervento per edifici sottoposti a "ristrutturazione edilizia" in territorio agricolo

RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI

La presente Relazione fa riferimento alla proposta di *Variante Parziale* n. 12 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 17 della nuova Legge Regionale 56/77 così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013 – *Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale ed intercomunale*.

Di seguito si rammenta, attraverso uno schema semplificato, l'iter procedurale della stessa ai sensi dell'art. 17 commi da 5 a 8:

**1.1.Procedura di V.A.S. e raccordo con la procedura della variante parziale**

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata VAS, è stata introdotta nel diritto della Comunità europea con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente "La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", detta Direttiva VAS.

La direttiva, definiti i principali istituti della VAS (tra i quali il principio secondo cui la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa), demandava agli Stati membri il

compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

La direttiva è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda –intitolata “*Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d’impatto ambientale (VIA) e per l’Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)*”– del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, “*Norme in materia ambientale*”, successivamente più volte integrata.

In sintesi, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come sostituita dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4), la Valutazione Ambientale Strategica ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Nel caso di piani e programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, deve essere effettuata qualora l’autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull’ambiente.

In Piemonte, la nuova legge urbanistica regionale ha di fatto raccordato la normativa previgente inglobando le prescrizioni in materia di V.A.S. all’interno del testo, come di seguito meglio descritto.

All’art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. si riporta: “*Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del piano.*”

In merito si rammenta che ai sensi del comma 8 dell’art. 17 :“*le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.*”, in quanto nel caso specifico non vi sono le condizioni per l’esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 9 che testualmente recita:

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all’esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell’area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

A tal fine, con Deliberazione di Giunta Comunale n.182 del 06/06/2011, successivamente modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 447 del 09/12/2013, è stata data composizione all’Organo Tecnico Comunale per l’espletamento delle procedure di Valutazione di

Impatto Ambientale e per lo svolgimento delle funzioni di autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Si è proceduto pertanto alla stesura del Documento preliminare in quanto: ***“Per gli strumenti di pianificazione di cui alla presente legge, l'autorità competente alla VAS è individuata nell'amministrazione preposta all'approvazione del piano, purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente [...] in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale”¹.***

L'Amministrazione comunale ha pertanto trasmesso in data 18/01/2016 prot. 1705, all'Organo Tecnico Comunale, il *"Documento tecnico preliminare"* quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante; al fine di acquisirne il relativo parere tale organo a seguito dell'avvio del procedimento di valutazione in data 22/01/2016 prot. 2432, nonché alla pubblicazione della relativa documentazione sul portale comunale, si è espresso in data 07.06.2016 prot. 20991 con il parere che verrà integralmente riportato in coda allo specifico allegato concernente la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (allegato N. 8.2) e che si trascrive per estratto di seguito, con riferimento all'esclusione della variante dalla VAS:

"L'esclusione dalla VAS comporta l'integrazione nel progetto definitivo ed esecutivo dell'insediamento di accorgimenti che riducano gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente e sul paesaggio, secondo quanto evidenziato nelle seguenti prescrizioni ed osservazioni dell'Organo Tecnico:

Prescrizione generale: la Variante Parziale 12 deve accompagnarsi ad una adeguata verifica complessiva sotto il profilo della compatibilità acustica; ove venisse rilevata la necessità di una variante al Piano di Caratterizzazione Acustica vigente essa dovrà essere realizzata secondo quanto prescritto all'art. 7 comma 6 bis della L.R. 52/2000 ed essere perciò "contestuale" alla variante dello strumento urbanistico in esame; omissis"

In merito agli specifici argomenti della presente variante, quanto segnalato e prescritto dall'Organo Tecnico e dagli Enti convocati competenti in materia ambientale, verrà riportato in dettaglio nell'ambito dei singoli argomenti interessati.

L'allegato alla presente variante (allegato N. 7.1) concernente le Norme di Attuazione viene redatto nella situazione di "progetto" con il recepimento delle modifiche conseguenti agli esiti di VAS.

¹ Art. 3 commi 3 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La Deliberazione della Giunta Regionale 29 Febbraio 2016, n. 25-2977 pubblicata sul Bollettino della Regione Piemonte n. 10 del 10.03.2016 ha introdotto nuove *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*.

In particolare per quanto concerne le varianti parziali propone la "fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione o in "maniera contestuale" oppure "in sequenza".

1.2. Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, recentemente integrato dal Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito dalla Legge n. 164 del 11 novembre 2014, entrato in vigore il 13 settembre 2014 introduce, per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, un nuovo comma 4 lettera d) ter che prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria è stabilita altresì in relazione: *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato, da quest'ultima, al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*.

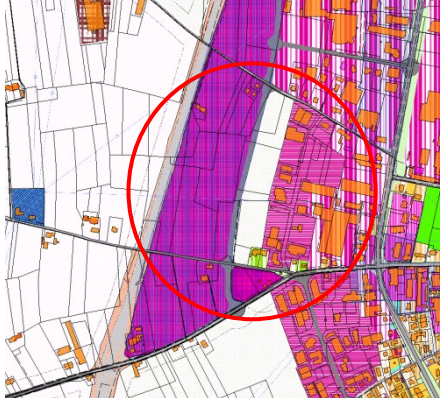
Ai sensi del citato art.16 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., la Regione Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 ha approvato l'integrazione dell'Allegato "0" delle tabelle parametriche definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i., stabilendo la metodologia per il calcolo di detto contributo (allegato A alla D.G.R. n. 22-2974). La D.G.R. tuttavia demanda al Comune di deliberare sull'incidenza del *"contributo straordinario"* sulla scorta dei contenuti dell'allegato A, stabilendo i valori delle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare alle singole voci.

In contemporanea alla presente variante si sta quindi provvedendo all'approvazione dei *"Criteri per la determinazione del contributo straordinario"* sulla scorta delle disposizioni regionali. Tale introduzione ha pertanto riflessi diretti sulla presente variante, in quanto si rende opportuna se non necessaria la specifica individuazione, peraltro anche cartografica, degli argomenti che saranno passibili di determinazione di *"contributo straordinario"*.

Nella trattazione dei singoli argomenti verrà quindi indicato se l'area o l'immobile è passibile di applicazione di contributo straordinario o meno, inoltre nelle tavole interessate dalla variante verrà individuata apposita simbologia grafica per l'indicazione puntuale degli argomenti soggetti al citato contributo.

In ossequio alla Deliberazione regionale il versamento del "contributo straordinario" avviene *"contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo..."* per cui solo in allora sarà possibile stabilire con precisione l'effettivo importo dovuto che dipenderà dalla normativa efficace in allora e comunque - a disciplina immutata - da fattori soggetti a elevata variabilità.

ARGOMENTO n. 1

ADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento:		
Modifica delle attuali "Aree produttive di nuovo impianto" - capoluogo tra via Villafalletto e via Levaldigi subcomparto A2, in "Aree agricole normali"		
Localizzazione: Via Villafalletto, Via Levaldigi		
Identificativi catastali: Foglio 51 Mapp. 262, 264, 155, 259, 260, 46, 153, 357, 358, 129, 350, 19, 363, 154;		
Destinazione vigente: "Aree produttive di nuovo impianto" dall'art. 53 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante: "Aree produttive agricole normali" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione, con vincolo "Rispetto all'abitato" art. 93		
Classificazione geologica: Classe I - (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti".		
Classificazione acustica vigente: Classe IV – Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.		
Vincoli da P.R.G.C.:		
Presenza di elettrodotti di cui all'art. 94 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Gli interventi specificatamente consentiti in ambito agricolo.		
Capacità insediativa residenziale (C.I.R.): 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto trattasi di riclassificazione ad area agricola		

Le ragioni della variante

L'area oggetto di Variante (di cui all'estratto cartografico sopra riportato) era stata inserita nel P.R.G.C. adottato nel 2004, quale naturale bacino di espansione dell'area a medesima destinazione produttiva ubicata nel territorio comunale e venne identificata dall'art. 53 nelle specifiche "Opportunità e prescrizioni per singola area –quale "Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi". Data l'estensione di questo Comparto il Piano

Regolatore garantiva la possibilità di intervenire in 3 sub-comparti di dimensioni più modeste attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi e precisamente:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione , tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiera.

A2 - nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiera e Pietragalletto

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto. Al comparto competerà obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive metà strade di S. Chiara e Pietragalletto.

Si rammenta a tal fine che allo stato attuale risultano approvati il P.E.C. del Sub-Comparto A3 ed il P.E.C. del Sub-Comparto A1, mentre la parte centrale corrispondente al Sub-ambito A2 non è stata interessata da alcuna proposta progettuale.

In relazione alla manifestata volontà di parte dei proprietari dell'area ricompresa proprio in quest'ultimo sub-comparto A2², di non procedere all'attuazione della stessa e poiché è intenzione dell'Amministrazione utilizzare strumenti di pianificazione concreti che prevedano attuazioni a breve termine si ritiene, con la variante in oggetto, di tramutare l'area in "Area agricola normale" con vincolo di rispetto di cui all'articolo 78 delle norme di attuazione del P.R.G.C. rispetto all'abitato, anche in considerazione dell'ubicazione dei terreni in oggetto in posizione marginale rispetto alle aree già edificate. La zona risulta peraltro attraversata da elettrodotti che ne limitano l'edificabilità.

La superficie territoriale complessiva riclassificata è di mq. 94.619.

Si fa inoltre presente che l'arteria viaria prevista dagli attuali strumenti di pianificazione e la cui realizzazione era pro-quota a carico dei relativi comparti, non verrà eliminata. Tale sede viaria infatti, era stata prevista nell'ambito della redazione della variante generale al P.R.G.C. e risultava frutto di un'attenta analisi del sistema della mobilità e dunque funzionale all'intero sistema urbano, non solo finalizzata allo specifico Comparto. Essa viene pertanto preservata nella forma cartografica del "Corridoio di Salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto".

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento della cartografia alle specifiche **TAVV. 1C e 2C** ed una lieve modifica all'art. 53 delle Norme di Attuazione che contempla lo stralcio del sub-comparto A2 dalla specifica scheda di cui al comma 7 come segue:

7. Opportunità e prescrizioni per singola area:

Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi

Obbligo di SUE di libera iniziativa ~~esteso all'intero comparto e~~ per i singoli sub-comparti A1 – ~~A2~~ – A3 senza previa autorizzazione comunale.

I sub-comparti risultano così delimitati:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione , tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiera.

~~A2 – nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiera e Pietragalletto~~

² VERO CHE NON ERANO TUTTI ?

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.

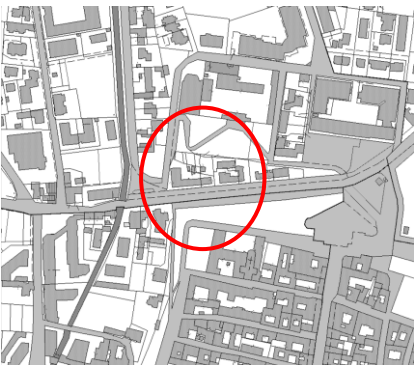
Ai subcomparti, come sopra individuati, competeranno obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano e meglio definite negli specifici elaborati di S.U.E. approvati, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragalletto.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale.

Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

ARGOMENTO n. 2

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Mutamento della destinazione d'uso da "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo" in "Area a verde privato della città residenziale"		
Localizzazione: Via Salita Salice		
Identificativi catastali: Foglio 45 Mapp. 488 - 485		
Destinazione vigente: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Area a verde di arredo" art. 35 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante: "Area a verde privato della città residenziale" - art. 41 delle Norme di Attuazione;		
Classificazione geologica: Classe IIa - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.		
Classificazione acustica vigente: Classe III - Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
Vincoli da P.R.G.C.: --		
Tipologia opere realizzabili in variante: interventi finalizzati alla conservazione e potenziamento del verde. Specifiche opportunità di intervento descritte al comma 6 dell'art. 41 lettera d - realizzazione di autorimesse una tantum.		
Capacità insediativa residenziale (C.I.R.): - 0.42 (vedasi conteggio riportato nella specifica tabella)		
Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto la destinazione a verde è priva di potenzialità edificatoria intrinseca		

Le ragioni della variante

La variante viene predisposta al fine di concedere la possibilità di realizzazione di un'autorimessa interrata sull'area di proprietà dei richiedenti; con l'attuale destinazione urbanistica sussistono le possibilità edificatorie previste dall'art. 35 comma 10; esse sono tuttavia legate alla preliminare effettuazione di una variante parziale al P.R.G.C. che consentirebbe l'edificabilità sul 10% della superficie complessiva, avente estensione di mq. 312, cui il proponente intende rinunciare.

Destinazione urbanistica in progetto

Si rammenta che la proposta destinazione urbanistica prevede che "le aree a verde privato sono inedificabili" ai sensi del comma 2 dell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, in quanto gli interventi sulle

stesse sono "finalizzati alla conservazione, miglioramento e potenziamento del verde ornamentale". Peraltro il medesimo articolo sottolinea come il suolo non possa "essere pavimentato per una percentuale superiore al 10% dell'area" e la quota impermeabile non possa "superare il 50% della superficie pavimentata", andando dunque a favore di una corretta politica ambientale di conservazione, per quanto possibile, dei luoghi.

Si rileva a tal fine che le possibilità edificatorie sono limitate a quanto riportato all'art. 41 comma 6 lett. b) "Nei fabbricati residenziali esistenti appositamente individuati in cartografia di P.R.G. sono ammessi:

- I) Ristrutturazione con recupero dei volumi tradizionali esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- II) Ampliamento fino ad un massimo complessivo, a fine intervento, di 1.500 mc. di volume della costruzione a condizione che non siano superati i seguenti parametri [...]"

Rilevando che il fabbricato presente sull'area non risulta "appositamente individuato in cartografia" non risultano esservi possibilità di ampliamento se non limitatamente alla lettera d) del medesimo articolato laddove è consentita la possibilità di realizzazione *una tantum di autorimessa fuori terra*, caratterizzata però da rapporto di copertura limitato a 0,20 mq./mq. dell'area a verde privato stessa ed una superficie massima di mq. 80.

Il presente argomento, ai fini del calcolo della capacità residenziale, determina pertanto un lieve decremento, così come visualizzabile dalla tabella sottostante in considerazione dei criteri perequativi previsti dall'art. 35 comma 10 delle NTA.

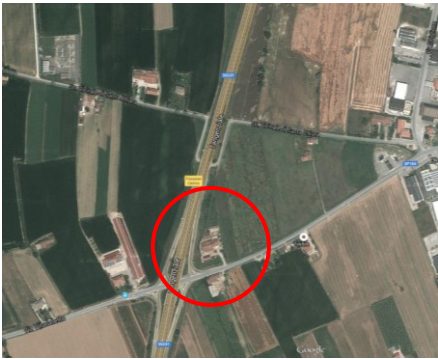
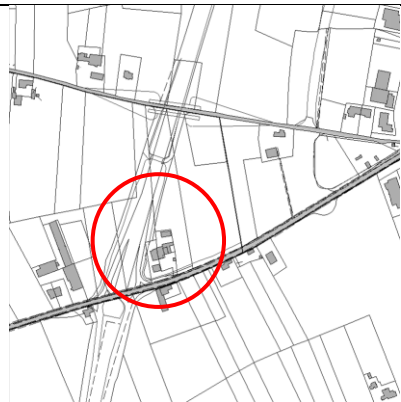
SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/ DECREMENTO C.I.R.)
Mq. 312	"Spazi ed attrezzature di interesse collettivo"	0,83 = [(mq 312 * 10% * 1,2 mc/mq))/90 mc/ab]	"Area a verde privato"	--	- 0,42

La Variante prevede pertanto il mutamento della cartografia alle specifiche **TAVV. 1C e 2D** oltre ad una integrazione in via generale dell'art. 41 comma 6 lettera d) ossequiante la prescrizione dell'Organo Tecnico..

Prescrizioni VAS

"La riclassificazione a suolo di completa pertinenza privata sia condizionata all'obbligo di copertura a verde della soletta del box sotterraneo seminterrato evitando l'installazione di elementi tali da alterare il carattere naturalistico della scarpata (p. es. pannelli solari, fotovoltaici e simili);"

ARGOMENTO n. 3

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		

Argomento:

Modifica delle attuali "Aree produttive di nuovo impianto" - capoluogo tra via Villafalletto e via Levaldigi subcomparto A1, in "Aree agricole normali"

Localizzazione: Via Villafalletto, tangenziale di Fossano

Identificativi catastali: Foglio 52 Mapp. 183, 234, 235, 236, 237

Destinazione vigente: "Aree produttive di nuovo impianto" dall'art. 53 delle Norme di Attuazione

Destinazione variante: "Aree produttive agricole normali" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione, con vincolo "Rispetto all'abitato" art. 93

Classificazione geologica: **Classe I** - (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti".

Classificazione acustica vigente: **Classe IV:** Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Vincoli da P.R.G.C.:

In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.

Tipologia opere realizzabili in variante: -

Capacità insediativa residenziale (C.I.R.): 0

Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto trattasi di riclassificazione ad area agricola

Le ragioni della variante

Con il presente argomento di Variante l'Amministrazione intende eliminare una previsione di area produttiva e convertirla in "Area agricola normale" con vincolo di rispetto all'abitato. Tale destinazione prende atto di quanto sostanzialmente già in essere sotto il profilo dello stato di fatto.

L'area infatti è ricompresa nella perimetrazione soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo, da cui però era già stata a suo tempo stralciata come ricorda la D.C.C. n. 75 del 23.07.2008, nella quale si riporta: "Di assentire lo stralcio delle strutture agricole e residenziali e delle relative aree di pertinenza, così come individuate negli elaborati progettuali definitivi, in particolare nella tav. 1" (ovvero delle aree oggetto del presente argomento di variante).

La superficie territoriale complessiva in eliminazione è di mq. 8.933.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento della cartografia alle specifiche **TAVV. 1C e 2C** ed una lieve modifica all'art. 53 delle Norme di Attuazione che, oltre a quanto già previsto in occasione dello stralcio del sub-comparto A2 effettuato in relazione all'argomento 1, elimina un periodo non più necessario dalla specifica scheda di cui al comma 7 così come riportato di seguito:

7. Opportunità e prescrizioni per singola area:

Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi

Obbligo di SUE di libera iniziativa ~~esteso all'intero comparto e~~ per i singoli sub-comparti A1 ~~A2~~ – A3 senza previa autorizzazione comunale.

I sub-comparti risultano così delimitati:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione, tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiara.

~~A2 – nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiara e Pietragalletto~~

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.

~~Ai subcompartei, come sopra individuati, competeranno obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano e meglio definite negli specifici elaborati di S.U.E. approvati, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragalletto.~~

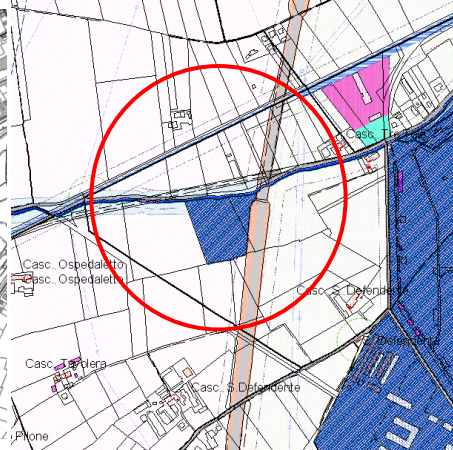
Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale.

Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

~~Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.~~

ARGOMENTO n. 4**INQUADRAMENTO TERRITORIALE****ESTRATTO CATASTALE****ESTRATTO DI P.R.G.C.***

(per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)

**Argomento**

Richiesta di individuazione delle aree di salvaguardia di cui al DPGR 15/R del 11/12/2006 dei pozzi siti in Loc. San Magno del comune di Fossano

Localizzazione: Area di San Magno - Fossano case sparse.

Identificativi catastali:

Zona di tutela assoluta ZTA	
Foglio	Mappale
117	49

Zona di rispetto ristretta ZRR	
Foglio	Mappale
117	4
117	50
117	51
117	52
117	49
117	55
117	20

Zona di rispetto allargata ZRA	
Foglio	Mappale
117	19
117	5
117	55
117	50
117	51
117	52
117	49
117	20
117	4
117	84
117	26
117	23
117	37
117	22
117	54
117	3

Destinazione vigente:

- "Area per attrezzature ed impianti speciali" - art. 36 delle Norme di Attuazione;

Destinazione variante: "Area per attrezzature ed impianti speciali" - art. 36 delle Norme di Attuazione

Classificazione geologica: Classe I (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti";

Classificazione acustica vigente: Classe III Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici

Vincoli da P.R.G.C.:

- **"Rispetto alla viabilità"**, soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;
- **"Rispetto alle ferrovie"**, di cui all'art. 91 delle Norme di Attuazione;
- Area individuata quale **corridoio di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto**– art. 37 comma 4 delle Norme di Attuazione;
- ricade nella **"rete dei corsi d'acqua minori"** di cui all'art. 85 delle Norme di Attuazione;

Tipologia opere realizzabili in variante: -**Capacità insediativa residenziale (C.I.R.): 0****Soggetto a contributo straordinario: NO****Le ragioni della variante**

L'introduzione del presente punto deriva da specifica richiesta inoltrata da parte della Regione Piemonte in data 29.11.2013 prot. n. 37187 con la quale si comunicava quanto segue:

- f) A norma dell'articolo 8, comma 4 del Regolamento regionale 15/R del 2006, copia del presente provvedimento è altresì trasmessa alla Provincia di Cuneo per gli adempimenti relativi al Piano territoriale di coordinamento ed al Comune di Fossano, affinché lo stesso provveda a:
- recepire nello strumento urbanistico generale, nonché nei conseguenti piani particolareggiati attuativi, i vincoli derivanti dalla definizione dell'area di salvaguardia di cui al presente provvedimento;
 - emanare i provvedimenti necessari per il rispetto dei vincoli connessi con la predetta definizione dell'area di salvaguardia;
 - notificare ai proprietari o possessori dei terreni interessati dall'area di salvaguardia il presente provvedimento di definizione con i relativi vincoli.

Si precisa, in merito all'ultimo punto, che la proprietà è del Comune di Fossano.

Destinazione urbanistica in progetto

Trattasi di variante volta a recepire elementi di tutela ambientale.

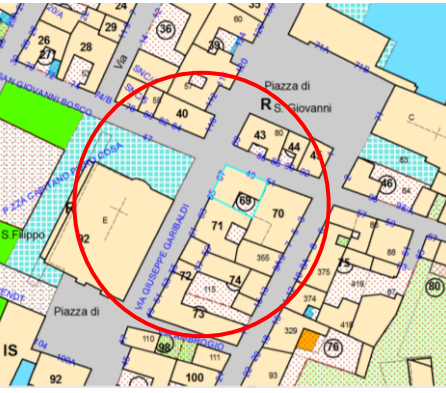
La variante contempla pertanto la modifica cartografica con l'introduzione delle fasce di rispetto dei due pozzi presenti sull'area alle **Tavv. 1C e 2E**, così come previste dalla documentazione trasmessa dalla Regione Piemonte; è prevista inoltre una precisazione normativa all'art. 89 delle N.T.A. che specifica maggiormente la **"zona di rispetto"**.

Art. 89 Aree di salvaguardia delle opere di presa

1. Le aree di salvaguardia distinte in **"zona di tutela assoluta"** e **"zona di rispetto"** **e, ove individuate, in "zona di rispetto ristretta" e "zona di rispetto allargata"**, di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agiscono in ossequio a quanto previsto dal Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R.

2. L'eliminazione di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, acclarata con certificazione del gestore, comporta la eliminazione automatica dell'area di salvaguardia.

ARGOMENTO n. 5

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Richiesta di incremento della attuale percentuale del 30% relativa alle destinazioni d'uso compatibili, al 45%		
Localizzazione: Via Garibaldi		
Identificativi catastali: Foglio. 46 mapp. 124, 397		
Destinazione vigente: "Area del Centro Storico di Fossano" - art. 29 delle Norme di Attuazione, specifica Scheda di intervento dello "Sviluppo del centro storico" Zona Normativa A5 scheda n. 69		
Destinazione variante: "Area del Centro Storico di Fossano" - art. 29 delle Norme di Attuazione, specifica Scheda di intervento dello "Sviluppo del centro storico" Zona Normativa A5 scheda n. 69 (modifica scheda)		
Classificazione geologica: Classe I (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti";		
Classificazione acustica vigente: Classe III Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		
Vincoli da P.R.G.C.: In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada. In parte: "Area a vincolo paesaggistico ambientale e aree a rischio archeologico", di cui all'art. 101 delle Norme di Attuazione.		
Tipologia opere realizzabili in variante: quanto consentito dalla specifica scheda di intervento.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Fatta salva la determinazione di detto contributo al momento dell'applicazione, si riscontra un mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza ai fini del carico urbanistico ancorché non vi sia incremento di S.U.L..		

Le ragioni della variante

Il presente argomento di Variante tratta il possibile mutamento d'uso delle superfici già esistenti con incremento della quota da destinarsi ad attività compatibili con la residenza. Trattasi nella fattispecie del 15% in più per l'insediamento di studio fisioterapico, ovvero da

mc. $1340 \cdot 30\% = 402$ mc.

a

mc. $1340 \cdot 45\% = 603$ mc.

con una differenza di 201 mc. che coincidono con una superficie di circa 65 mq.

Tale mutamento di destinazione d'uso non determina in tutta evidenza un incremento di superficie in quanto non viene modificato il volume massimo ammesso in progetto e non incide sul numero di abitanti.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento della scheda normativa: **Zona normativa A5 Area di intervento 69** che contempla l'incremento della percentuale di destinazioni compatibili che passa dal 30% al 45%.

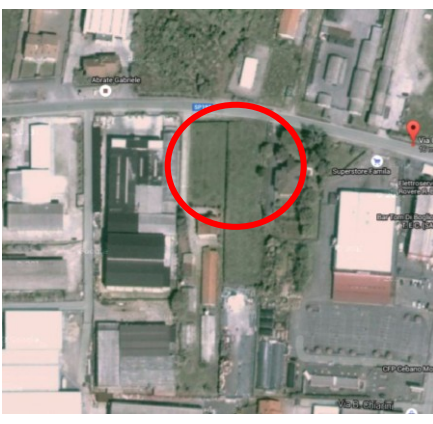
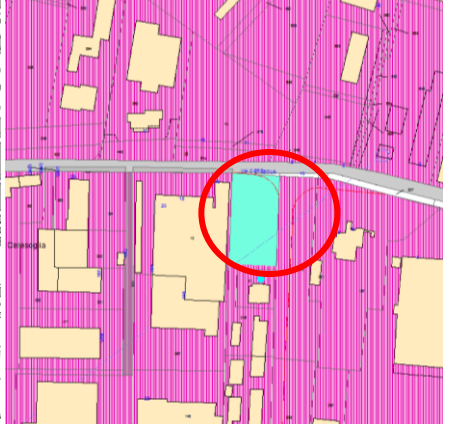
COMUNE DI FOSSANO	ZONA NORMATIVA		A5
SVILUPPO CENTRO STORICO	AREA DI INTERVENTO	69	

INDIRIZZO	FOGLIO DI MAPPA:	146
Via Garibaldi 65 - Via S. G. Bosco 49	PARTICELLE:	123-124

STIME ATTUALI			STIME DI PROGETTO		
Superficie coperta	Mq.	130	Superficie coperta	Mq.	130
Volume	Mc.	1340	Volume	Mc.	1340
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO					
Destinazioni prevalenti	R1	Altre destinazioni	(COMP)	% 30	%45
					%

TIPI DI INTERVENTO	PRESCRIZIONI PARTICOLARI :
CONS. - Art. 4.8	Art. 4.6 - demolizione superfetazioni interne Soggetto a vincolo D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Parte III) e a vincolo art. 24 L.R. 56/77 per le facciate prospettanti Via Garibaldi.

ARGOMENTO n. 6

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Richiesta modifica della distribuzione dell'area a "parcheggio pubblico" lungo il fronte strada di Via Ceresolia		
Localizzazione: Via Ceresolia		
Identificativi catastali: Foglio 108, mappali nn. 19 e 20		
Destinazione vigente: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per parcheggi pubblici - art. 35 comma 9 delle Norme di Attuazione passibile, qualora area non ancora attrezzata ed in applicazione del principio della perequazione urbanistica, di potenzialità edificatoria in ossequio all'iter procedurale previsto dal comma 10;		
Destinazione variante: • in parte: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per parcheggi pubblici - art. 35 comma 9 delle Norme di Attuazione passibile, qualora area non ancora attrezzata ed in applicazione del principio della perequazione urbanistica, di potenzialità edificatoria in ossequio all'iter procedurale previsto dal comma 10; • in parte: "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" - art. 42 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe IIc: Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c.		
Classificazione acustica vigente: Classe V : Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.		
Vincoli da P.R.G.C.: "Rispetto alla viabilità" , soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada; I mappali è interessato da passaggio di elettrodotto .		
Tipologia opere realizzabili in variante: Non viene variata la capacità edificatoria complessiva di Piano, semplicemente è prevista una differente configurazione dello sviluppo edificatorio dal punto di vista planimetrico.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Ancorché si tratti in via generale di mera modifica distributiva dell'area a parcheggio, per la proprietà richiedente si riscontra un incremento di valore dettato dall'introduzione di capacità edificatoria produttiva.		

Le ragioni della variante

L'area di cui tratta l'argomento in oggetto è situata lungo Via Ceresolia, che risulta caratterizzata da un traffico rilevante e dove la presenza di un'area di tipo produttivo/commerciale implica la necessità di prevedere adeguate aree di sosta di tipo pubblico.

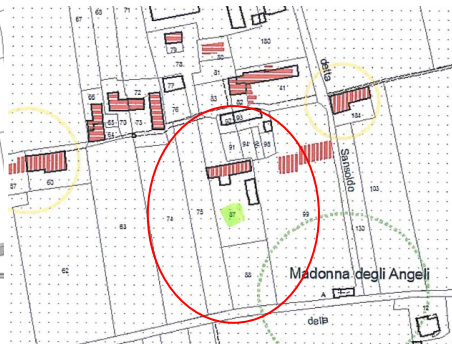
La variante in oggetto intende mantenere la dimensione superficiale dell'area a parcheggio attualmente prevista, attestandola planimetricamente, per il lato maggiormente sviluppato in lunghezza, parallelamente all'asse della strada principale (Via Ceresolia), al fine di garantire un miglior risultato in termini di funzionalità.

Ne consegue una differente riplasmazione anche dell'area a destinazione produttiva.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento della cartografia alle specifiche **Tavv. 1C e 2C**.

ARGOMENTO n. 7

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di riduzione del vincolo a "risanamento conservativo" con tipologia meno restrittiva Localizzazione: Loc. Piovani Identificativi catastali: Foglio 61 mapp. 87 Destinazione vigente: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con la specifica indicazione della tipologia di intervento ovvero: "Edifici da sottoporre a risanamento conservativo" Destinazione variante: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con la specifica indicazione della tipologia di intervento ovvero: "Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia" Classificazione geologica: Classe IIc: Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c. Classificazione acustica vigente: Classe III: Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici Vincoli da P.R.G.C.: "Rispetto aeroportuale – fascia allargata" – art. 36 delle Norme di Attuazione; Tipologia opere realizzabili in variante: Opere ascrivibili alla specifica tipologia di intervento che rimanda alle casistiche di cui all'art. 22 delle N.T.A. Incremento / Decremento degli abitanti: 0 Soggetto a contributo straordinario: NO		

Le ragioni della variante

L'edificio per il quale si richiede la modifica della tipologia di intervento assentibile non presenta particolare pregio storico-artistico-architettonico che implichi una necessità di conservazione particolarmente restrittiva.

Peraltro si rimanda al correlato argomento 32 che prevede l'introduzione di uno specifico nuovo comma normativo all'articolo 22 delle Norme di attuazione che definisce con maggior precisione la tipologia di

intervento a "ristrutturazione edilizia" in caso di edifici esterni al centro storico, come quello in esame volto ad una maggiore tutela dell'impostazione originaria filologica dell'immobile.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento del tipo di intervento in cartografia, nella fattispecie alla **Tav. 1B** oltrechè, in ossequio al parere dell'organo tecnico, l'integrazione dell'articolo 22 delle Norme di Attuazione al fine di imporre in via generale il parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Prescrizioni di VAS

"L'intervento, in considerazione del precario stato di conservazione, è ritenuto ammissibile anche alla luce del fatto che l'elemento ritenuto maggiormente caratterizzante, cioè il pendizzo, è inspiegabilmente non tutelato nella cartografia del P.R.G.C. vigente. Peraltro, secondo quanto più avanti prescritto nell'esame dell'argomento 32, ove si esaminano modifiche al punto 22 delle N.D.A. al P.R.G.C., l'intervento dovrà essere soggetto al parere della Commissione Locale del Paesaggio;"

ARGOMENTO n. 8

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Richiesta di incremento dell'altezza massima consentita nell'area sottoposta a P.E.C.		
Localizzazione: Loc. Murazzo - Strada della Rubattera		
Identificativi catastali: Foglio 94 mapp. 10/a - 286/a - 367/a - 367/b		
Destinazione vigente:		
<i>"Aree produttive di nuovo impianto" - art. 53 delle Norme di Attuazione soggetta a vincolo temporale.</i>		
Destinazione variante:		
<i>"Aree produttive di nuovo impianto" - art. 53 delle Norme di Attuazione soggetta a vincolo temporale.</i>		
Classificazione geologica: Classe I: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente: Classe IV: aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.		
Vincoli da P.R.G.C.:		
in parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;		
L'area è interessata da passaggio di elettrodotto.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Edifici sviluppati maggiormente in altezza.		
Incremento / Decremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO in considerazione del fatto che la modifica non determina "maggiore valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica" con riferimento ai parametri descritti dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016.		

Le ragioni della variante

L'area di cui trattasi, catastalmente individuata ai mappali indicati nella scheda, è situata in Località Murazzo ed è attualmente destinata dal Piano Regolatore vigente ad "Area produttiva di nuovo impianto" con inserimento di clausola temporale di cui all'art. 53 delle vigenti Norme di Attuazione.

Dette norme prevedono, nello specifico comma 7 - *Opportunità e prescrizioni per singola area* in riferimento a "Frazione Murazzo", un'altezza massima ammissibile nel comparto non superiore a mt. 10,00 dalla linea di spiccato (che nella fattispecie corrisponde alla quota del terreno esistente), quindi maggiormente restrittiva rispetto alla parte generale del medesimo articolo 53 che invece ammette "deroghe all'altezza massima (fino a max complessivo di 18 mt.) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della volumetria massima realizzabile"

La realizzazione del comparto per la prevista tipologia di attività produttiva che verrebbe ad insediarsi (officina meccanica) necessita di strutture idonee alla movimentazione di materiali e costruzioni di macchinari che risultano di dimensioni e carichi impegnativi, infatti l'officina deve avere la possibilità di poter far sì che le macchine siano montate per il collaudo e smontate per il loro trasporto.

Tali circostanze impongono la dotazione al fabbricato di carroponte di portate ragguardevoli, rendendo necessaria la modifica delle specifiche norme di attuazione in merito all'altezza massima ammissibile nel Comparto.



Rendering del prodotto finale

Destinazione urbanistica in progetto

La variante in oggetto è volta dunque ad introdurre nota all'art. 53 volta a consentire un incremento dell'altezza massima ammissibile pari a 14,00 m., nella specifica scheda:

Frazione Murazzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT

= 0.80 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc

= 0.5 mq/mq

Superficie

= 29.000 mq.

(in sede attuativa verrà considerata la superficie reale)

Area copribile massima dell'intero Comparto

= 14.500 mq

Superficie utile lorda massima dell'intero comparto Sul

= 23.200 mq

Altezza massima

= 10. **Tale altezza è derogabile fino ad un massimo di 14 m per l'installazione di carri-ponte o strutture similari.**

Cessione aree = 20% di S.T. nell'area così computata è compresa quella pubblica di PRG 100% di S.U.L. commercio al minuto 20% restante terziario 15mq/100mc per le residenze
Destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, terziario, commerciale, depositi, residenza come indicato dal comma 6.

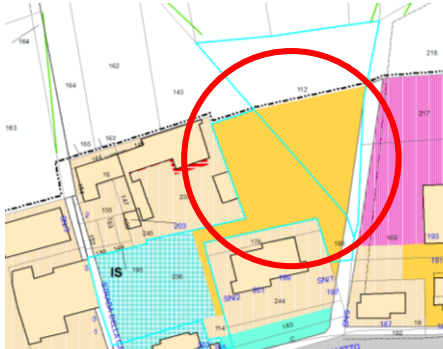
Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione di dislocazione dell'area produttiva per un arco di tempo limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

Prescrizioni VAS

"Si sottoscrive il parere espresso dalla Provincia di Cuneo, in particolare dall'Ufficio Pianificazione, rendendo pertanto prescrittiva la previsione di ammettere l'incremento delle altezze richiesto ai soli edifici che necessitano l'installazione di carri-ponte o similari strutture;"

ARGOMENTO n. 9

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di retrocessione dell'area, da "Area residenziale di Completamento" in "Area Agricola normale"		
Localizzazione: Località Mellea		
Identificativi catastali: Foglio 4 mapp. 112/parte, 238/ parte- 188*		
* la particella cambierà conseguentemente in parte la destinazione in quanto area di completamento residuale		
Destinazione vigente: In parte in "Area produttiva agricola normale" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione; In parte in "Area destinata a viabilità" In parte in "Area residenziale di completamento"- art. 39 delle Norme di attuazione; In parte in " Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per l'istruzione" - art. 35 comma 4 delle Norme di Attuazione; In parte in "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione; In parte in "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per parcheggi pubblici" - art. 35 comma 9 delle Norme di Attuazione passibile, qualora area non ancora attrezzata ed in applicazione del principio della perequazione urbanistica, di potenzialità edificatoria in ossequio all'iter procedurale previsto dal comma 10.		
Destinazione variante: In parte in "Area produttiva agricola normale" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione; In parte in "Area destinata a viabilità" In parte in "Aree a verde privato della città residenziale" – art. 41 delle Norme di Attuazione; In parte in " Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per l'istruzione" - art. 35 comma 4 delle Norme di Attuazione; In parte in "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione; In parte in "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per parcheggi pubblici" - art. 35 comma 9 delle Norme di Attuazione passibile, qualora area non ancora attrezzata ed in applicazione del principio della perequazione urbanistica, di potenzialità edificatoria in ossequio all'iter procedurale previsto dal comma 10.		
Classificazione geologica: Classe I: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente: Classe III: Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		

Vincoli da P.R.G.C.:

in parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;

in parte: "Rispetto aeroportuale – fascia allargata" – art. 36 delle Norme di Attuazione;

Tipologia opere realizzabili in variante: interventi finalizzati alla conservazione e potenziamento del verde. Specifiche opportunità di intervento descritte al comma 6 dell'art. 41 lettera d - realizzazione di autorimesse una tantum.

Incremento degli abitanti: - 22,44

Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto trattasi di riclassificazione ad area agricola

Le ragioni della variante

L'area di cui trattasi è sita in Località Mellea e si estende per una superficie territoriale ampia di cui circa 2.525 mq. sono individuati dal P.R.G.C. vigente tra la "Aree residenziali di completamento, mentre una quota di circa 1.200 mq. è individuata tra "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per l'istruzione" - art. 35 comma 4 delle Norme di Attuazione.

Tale comparto era stato inserito quale bacino di potenziale ampliamento del centro frazionale.

La difficile situazione edilizia generale, la pressione fiscale ed in particolare la tendenza ad abbandonare i centri frazionali rendono necessaria una riconversione di alcune aree edificabili in aree agricole.

Su specifica richiesta veniva segnalata all'Amministrazione da parte del proprietario la non intenzione ad intervenire nell'ambito, da cui ne scaturiva una volontà di ripristino quale area agricola normale.

Poiché è intenzione dell'Amministrazione utilizzare strumenti di pianificazione concreti che prevedano attuazioni a breve termine si ritiene di procedere con la variante in oggetto tramutando esclusivamente la destinazione residenziale (preservando quindi quella a servizi) in "Area a verde privato" al fine di scongiurare un utilizzo agricolo che potrebbe essere in palese contrasto con il carattere residenziale attuale del nucleo frazionale.

Come peraltro già visto in precedenti argomenti di variante, tale destinazione consente interventi decisamente limitati, in relazione alla possibilità di intervenire sfruttando l'accorpamento del lotto con l'ulteriore area di proprietà edificata.

Il presente argomento, ai fini del calcolo della capacità residenziale, determina un decremento, così come visualizzabile dalla tabella sottostante:

SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO / DECREMENTO C.I.R.)
	"Area residenziale di completamento"	22,44 = (2.525 * 0,8/90 ab.)	"Area a verde privato"	0	- 22,44

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1B e 3C**.

ARGOMENTO n. 10

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di riduzione del vincolo a "risanamento conservativo" con tipologia meno restrittiva Localizzazione: Località Piovani Identificativi catastali: Foglio 61, mappale nn. 184 Destinazione vigente: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con specifica codifica del tipo di intervento "Risanamento conservativo" Destinazione variante: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con specifica codifica del tipo di intervento "Ristrutturazione edilizia" Classificazione geologica: Classe IIc Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c. Classificazione acustica vigente: Classe III Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Vincoli da P.R.G.C.: -"Rispetto aeroportuale – fascia allargata" – art. 36 delle Norme di Attuazione; L'edificio è identificato come "edificio abbandonato". Tipologia opere realizzabili in variante: Opere ascrivibili alla specifica tipologia di intervento che rimanda alle casistiche di cui all'art. 22 delle N.T.A. Incremento / Decremento degli abitanti: 0 Soggetto a contributo straordinario: NO		

Le ragioni della variante

L'area di cui tratta il presente argomento di Variante è sita in Località Piovani all'esterno della perimetrazione che ne individua cartograficamente il centro frazionale. Il fabbricato oggetto di istanza di variante si trova in condizione di abbandono da anni. Tale inutilizzo e la vetustà stessa dell'edificio rendono la struttura fatiscente, in precario stato di conservazione e in caso di recupero a fini abitativi gli interventi strutturali per l'ossequio alle vigenti normative richiederebbero costi notevoli per i necessari adeguamenti.



In aderenza a quanto espresso nella II Commissione Consiliare permanente, l'edificio presenta comunque aspetti formali da salvaguardare. Per tale ragione si consente la trasformazione della tipologia di intervento da *"restauro e risanamento conservativo"* a *"ristrutturazione edilizia"*. Peraltro si rimanda al correlato argomento 32 che prevede l'introduzione di uno specifico comma normativo all'articolo 22 delle Norme di attuazione che definisce con maggior precisione la tipologia di intervento a *"ristrutturazione edilizia"* in caso di edifici esterni al centro storico, come quello in esame volto ad una maggiore tutela del risultato formale finale.

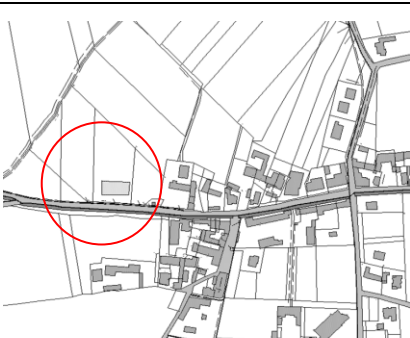
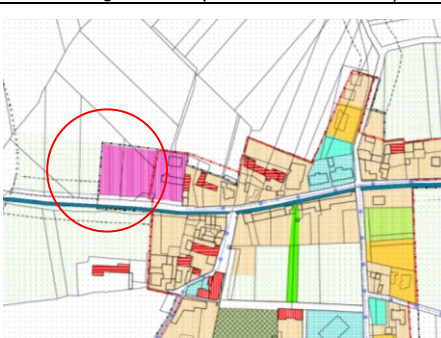
Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento cartografico della **Tav. 1B** oltrechè, in ossequio al parere dell'organo tecnico, l'integrazione dell'articolo 22 delle Norme di Attuazione al fine di imporre in via generale il parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Prescrizioni VAS

"Considerato il carattere tipologico degno di tutela e la presenza di elementi visivi e strutturali caratterizzanti, quali i rinforzi angolari nonché la distribuzione dei volumi e delle altezze, in rapporto al cattivo stato di conservazione della struttura, l'intervento di ricostruzione è ritenuto assentibile con il vincolo del mantenimento dei contrafforti. Peraltro, secondo quanto più avanti prescritto nell'esame dell'argomento 32, ove si esaminano modifiche al punto 22 delle N.D.A. al P.R.G.C., l'intervento dovrà essere soggetto al parere della Commissione Locale del Paesaggio;"

ARGOMENTO n. 11

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di modifica dell'area normativa da "Area agricola - zona di rispetto all'abitato" in "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"		
Localizzazione: Località Maddalene		
Identificativi catastali: Foglio 64 mappale n. 199		
Destinazione vigente:		
In parte: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con "Rispetto all'abitato" - art. 93 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" - art. 42 delle Norme di Attuazione.		
Destinazione variante: "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" - art. 42 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe I: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente:		
Classe III Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;		
Classe IV: Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.		
Vincoli da P.R.G.C.:		
In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;		
In parte: "Rispetto all'abitato" - art. 93 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Rispetto aeroportuale – fascia allargata" – art. 36 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Rete ecologica dei corsi d'acqua minori" - art. 85 delle Norme di Attuazione		
In parte l'area ricade nella perimetrazione del centro frazionale.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Impermeabilizzazione dell'area per un utilizzo a posteggio.		
Incremento / Decremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Il mutamento di destinazione d'uso dell'area comporta un incremento di valore.		

Le ragioni della variante

L'area cui tratta il presente argomento è sita nella parte occidentale del centro abitato di Località Maddalene. Il mappale interessato dall'istanza di Variante presenta attualmente una frammentazione di destinazioni urbanistiche, infatti è:

in parte: "*Aree produttive agricole normali*" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione;

in parte: "*Aree produttive agricole normali*" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con "*Rispetto all'abitato*" - art. 93 delle Norme di Attuazione;

in parte: "*Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale*" - art. 42 delle Norme di Attuazione.

con la serie di vincoli riportati in tabella.

Sulla porzione di area già a destinazione produttiva in data 12 Settembre 2012 è stato rilasciato al proponente il permesso di Costruire n. 2011/106 per la costruzione di capannone artigianale ad oggi in corso di ultimazione.

Al fine di contribuire alla competitività delle aziende locali già esistenti e garantire loro adeguati servizi si prevede l'ampliamento nella porzione adiacente, in allineamento con l'area produttiva esistente, di un ulteriore spazio da destinarsi ai "*Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale*" per una superficie di mq. 1.619 circa.

Tale porzione di superficie risulterebbe, data l'esiguità di estensione, difficilmente edificabile in quanto vincolata al mantenimento delle distanze normativamente prescritte, tuttavia idonea ad un uso cortilivo quale spazio di manovra pavimentato per lo spostamento/ transito degli automezzi.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1B e 3B**.

ARGOMENTO n. 12

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento (modifica normativa) Richiesta di inserimento di ulteriori destinazioni d'uso nell'area in proprietà attualmente destinata a "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"		
Localizzazione: Fossano		
Identificativi catastali: FG. 49 mapp. 670 e 528		
Destinazione vigente: "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale- art. 42 delle Norme di Attuazione.		
Destinazione variante: "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale- art. 42 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe IIc Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrate; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c		
Classificazione acustica vigente: Classe IV: Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.		
Vincoli da P.R.G.C.:		
In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.		
Tipologia opere realizzabili in variante:-		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. L'intervento modifica il regime delle destinazioni d'uso con riflesso sul valore dell'area. In sede di applicazione fattuale dell'istituto occorrerà valutare la specifica situazione valoriale in ordine alle quotazioni OMI all'epoca vigenti.		

Le ragioni della variante

L'area in oggetto si estende lungo Via Ceresolia in un ambito a vocazione produttiva; essa è catastalmente individuata al foglio 49 mappali nn. 670 e 528 ed è inserita tra i "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" di cui all'art. 42 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

Lo specifico articolo in riferimento alle destinazioni d'uso riporta:

"5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale ad eccezione di P1;

T1 = Alberghi (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5) e nell'area sita in Loc. Loreto Via Crova di Vaglio)

T2 = Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)

T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

T5 = Esercizio pubblico

N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo (N)

S1 = Pubblica amministrazione

S2 = Istruzione

S3 = Sanità e altri servizi sociali

S4 = Organizzazioni associative

S5 = Organizzazione del culto religioso

S6 = Attività ricreative e culturali

S7 = Attività sportive

S8 = Difesa e protezione civile

S9 = Servizi tecnici e tecnologici

C1 = Vendita al dettaglio

C2 = Commercio all'ingrosso

C3 = Merci ingombranti

C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D1 = Intermediazione monetaria e finanziaria (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)

D2 = Attività professionali e imprenditoriali (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale in base alla normativa vigente in materia (D.P.R. 17/5/1988 n° 175 di attuazione della Direttiva C.E. n° 82/501; D.Leg. 334 del 17/8/99 in attuazione della direttiva 96/82/CE).

Destinazione urbanistica in progetto

E' da osservare preliminarmente che l'area in argomento lambisce aree individuate dalla specifica cartografia quali "Addensamento A5- Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)" ai fini degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114"*³.

Per la sua forte caratterizzazione di natura terziaria, il Piano Regolatore prevede in tali zone un particolare regime agevolato delle destinazioni. La presente variante consiste in una modifica normativa che va ad ampliare le medesime possibilità - concernenti l'introduzione della destinazione direzionale - in un'area non riconosciuta quale addensamento A5, in quanto adiacente a tale perimetrazione. Tale individuazione, essendo specifica per l'area in oggetto, verrà inserita tra le *"Specifiche opportunità e prescrizioni di intervento"* mediante l'individuazione di una specifica zona interstiziale fra le predette aree di Addensamento A5 che delimiti tale previsione. E' pertanto necessario individuare cartograficamente la specifica area con apposita simbologia nelle tavole 1C, 2A e 2C oltre a prevedere apposita integrazione nello specifico articolo 42 delle Norme di Attuazione come di seguito riportato.

³ Deliberazione del Consiglio Regionale 29 Ottobre 1999, n. 563-13414 (*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114*) come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la deliberazione del consiglio regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016



5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale ad eccezione di P1; (e tuttavia ammesso l'insediamento di attività di "noleggio automezzi")^{LIII}

T1 = Alberghi (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5) e nell'area sita in Loc. Loreto Via Crova di Vaglio)^{LIV}

T2 = Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)

T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

T5 = Esercizio pubblico

N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo (N)

S1 = Pubblica amministrazione

S2 = Istruzione

S3 = Sanità e altri servizi sociali

S4 = Organizzazioni associative

S5 = Organizzazione del culto religioso

S6 = Attività ricreative e culturali

S7 = Attività sportive^{LV}

S8 = Difesa e protezione civile

S9 = Servizi tecnici e tecnologici

C1 = Vendita al dettaglio

C2 = Commercio all'ingrosso

C3 = Merci ingombranti

C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D1 = Intermediazione monetaria e finanziaria (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5 o individuata, attraverso specifica codifica grafica, che rimanda al comma 7. Specifiche opportunità di intervento)^{LVI}

D2 = Attività professionali e imprenditoriali (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5 o individuata, attraverso specifica codifica grafica, che rimanda al comma 7. Specifiche opportunità di intervento)^{LVII}

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

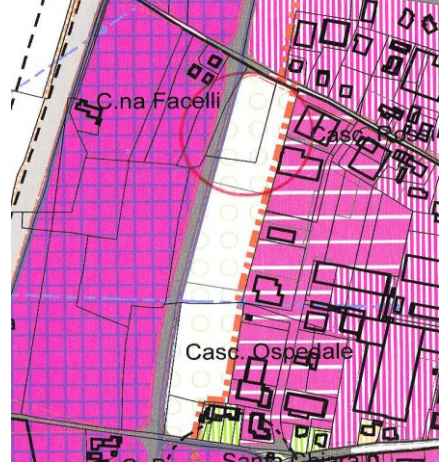
Attività a rischio di incidente ambientale in base alla normativa vigente in materia (D.P.R. 17/5/1988 n° 175 di attuazione della Direttiva C.E. n° 82/501; D.Lgs. 334 del 17/8/99 in attuazione della direttiva 96/82/CE).

7. Specifiche opportunità di intervento

[omissis]

Per l'area, cartograficamente individuata, sita in Via Ceresolia è possibile annoverare tra le destinazioni d'uso previste anche le funzioni D1 e D2 così come richiamato al comma 5 del presente articolo.

ARGOMENTO n. 13

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento: Richiesta di ripristino della previgente area produttiva in luogo di area agricola con rispetto all'abitato di cui alla recente variante		
Localizzazione: Via Pietragalletto		
Identificativi catastali: Foglio 51 mappali nn. 21 e 281		
Destinazione vigente: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con vincolo di rispetto all'abitato.		
Destinazione variante: "Aree produttive di nuovo impianto" - art. 53 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe I: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente: Classe IV: aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.		
Vincoli da P.R.G.C.: L'area fa parte degli addensamenti commerciali extraurbani arteriali A5		
Tipologia opere realizzabili in variante: -		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: <u>SI</u>. Il mutamento di destinazione d'uso dell'area comporta un incremento di valore.		

Le ragioni della variante

La presente variante fa seguito ad una precedente modifica dello strumento urbanistico generale che aveva riclassificato ad area agricola proprio i mappali in oggetto. Tale riconversione si può ricondurre a mutate esigenze di tipo produttivo delle aree limitrofe già occupate da un insediamento produttivo che intende consolidare la propria attività e predisporre a soddisfare future maggiori esigenze logistiche, al fine di garantire idonei spazi di manovra, sosta e parcheggio di automezzi.

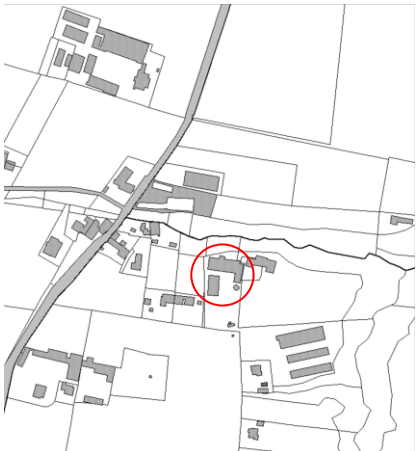
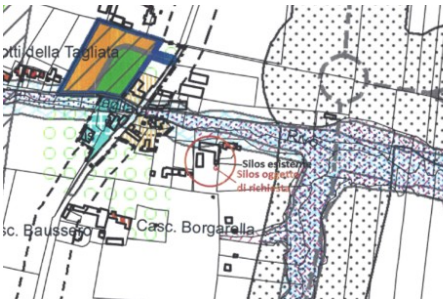
La superficie interessata dalla riconversione è pari a circa mq. 10.559.

Destinazione urbanistica in progetto

La presente variante consiste in una modifica cartografica tendente a reintrodurre parte dell'area produttiva stralciata con la precedente *Variante Parziale n. 10*.

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1C e 2C**.

ARGOMENTO n. 14

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento (modifica normativa) Richiesta di modifica delle altezze massime per le nuove costruzioni in area agricola		
Localizzazione: Loc. Tagliata		
Identificativi catastali: Fg. 139 map. 124		
Destinazione vigente: "Area produttiva agricola normale" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante: "Area produttiva agricola normale" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione		
Classificazione geologica: Classe IIa Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto		
Classificazione acustica vigente: Classe III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		
Vincoli da P.R.G.C.:		
In parte: Il mappale è interessato dalla presenza della "rete dei corsi d'acqua minori" e da "soprassuoli forestali e frange boscate" di cui all'art. 85 delle Norme di Attuazione.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Strutture maggiormente dimensionate in altezza.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO in considerazione del fatto che la modifica non determina "maggiore valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica" con riferimento ai parametri descritti dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016.		

Le ragioni della variante

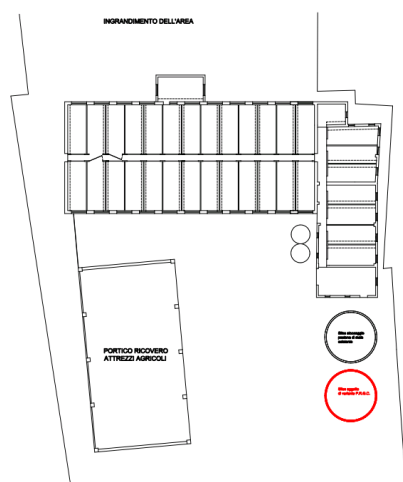
Con l'obiettivo di consentire all'imprenditoria agricola presente sul territorio fossanese di svilupparsi coerentemente alle più moderne tecnologie, al fine di garantire alle stesse competitività sul mercato in un difficile periodo economico, si ritiene di acconsentire ad un aumento puntuale dell'altezza massima dei silos utilizzati.

Nella fattispecie si precisa che le aziende di allevamento manifestano l'esigenza di sempre più consistenti volumi di stoccaggio per il foraggiamento degli allevamenti da cui ne consegue che l'altezza massima dei silos in elevazione da utilizzare per i cereali ed i mangimi debba essere incrementata rispetto alla

vigente normativa e condotta ad un'altezza per i contenitori sia in vetroresina che in acciaio. E' peraltro da sottolineare che l'altezza di cui si va a riconoscere deroga, in via generale prevista in misura pari a mt. 7,50, è stata introdotta nel P.R.G.C. solo dal 2004.

La Variante prevede pertanto la semplice identificazione cartografica dell'area puntuale oggetto di deroga dal principio generale, trovando tale circostanza trova già riferimento nell'**art. 70 comma 1** Norme di Attuazione⁴. Nello specifico si rileva, per ciò che attiene l'impatto paesaggistico generato dalla costruzione, che sussiste già analoga preesistente struttura di commisurata altezza.

Pertanto, dal lato dell'accesso fronte strada, non verrà mutato l'attuale livello percettivo.



Destinazione urbanistica in progetto

La Variante contempla pertanto la modifica cartografica alle **Tav. 1A e 1C** con l'introduzione di apposita codifica che rimanda alla precisazione normativa di cui all'**art. 70 comma 1** delle N.T.A.

⁴ H max = 7,50 metri. (Per gli interventi da realizzarsi nelle aree contrassegnate da apposita simbologia concernenti silos e relativi fabbricati di contenimento e fabbricati per lo stoccaggio dei prodotti in celle frigorifere, tale altezza è derogabile a 10,00 m. o ad altezze maggiori qualora esistenti. Il progetto esecutivo di tali interventi dovrà essere corredato da adeguato approfondimento grafico e fotografico e motivata relazione, redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia, che dimostri le cautele e soluzioni realizzate per ottenere un adeguato ambientamento rispetto al contesto paesaggistico in cui si inserisce, comprensivo delle preesistenze).

ARGOMENTO n. 15

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Richiesta di ridefinizione dei confini dell'area con vocazione a "capacità insediativa esaurita"		
Localizzazione: Via Marene		
Identificativi catastali: Foglio 45 mappale 572		
Destinazione vigente:		
In parte: "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" - art. 42 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Ambito perequato dei cunei agricoli" - art. 54 delle Norme di Attuazione;		
Destinazione variante: "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione		
Classificazione geologica: Classe IIc: Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrare; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c		
Classificazione acustica vigente:		
In parte: Classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali		
In parte: Classe III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		
Vincoli da P.R.G.C.:		
In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Quanto ammesso dallo specifico articolo.		
Incremento degli abitanti: +10,51 (vedasi per il conteggio specifico paragrafo)		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Il mutamento di destinazione d'uso dell'area comporta un mutamento di valore da valutarsi all'atto della determinazione del contributo.		

Le ragioni della variante

L'area per la quale si propone il progetto di variante prospetta la sede viaria di Via Marene, nella parte nord occidentale del concentrico. Tali aree, che negli anni '60-'70 costituivano zone extra-urbane, sono state nel tempo inglobate nell'espansione del centro urbano. Tale situazione ha comportato che alcune attività

artigianali/produttive si trovino attualmente in aree di espansione che hanno nel tempo acquisito caratteristiche più prettamente residenziali.

L'area in oggetto risulta già da tempo caratterizzata da tre differenti destinazioni urbanistiche sul medesimo mappale che spaziano nelle diverse tipologie: residenziali, produttive, perequate, fatto che ne rende difficoltosa la gestione e l'applicazioni degli indici.

Con la presente variante si vanno a ridefinire i confini dell'area che sviluppa percentualmente una prevalente destinazione a "*Tessuti a capacità insediativa esaurita*", così da farla coincidere con l'area del mappale n. 572, foglio 45.

Si precisa che la presente modifica consentirebbe una migliore razionalizzazione delle opere previste sulle aree in oggetto.

Destinazione urbanistica in progetto

La modifica oggetto del presente argomento è limitata pertanto alla variazione cartografica della porzione di area come sopra specificata in "*Area residenziale a capacità insediativa esaurita*" assoggettandola alle prescrizioni che attengono a tale area in via generale senza necessità di specifiche prescrizioni.

In riferimento al conteggi della capacità insediativa residenziale, il presente argomento induce un incremento così come visualizzabile nella tabella sotto riportata:

SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO / DECREMENTO C.I.R.)
518 mq.	<i>"Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"</i>	0	<i>"Area residenziale a capacità insediativa esaurita"</i>	+ 8,63 (= 518 x 1,5/90 ab.)	+8,63
126 mq.	<i>"Ambito perequato dei cunei agricoli "</i>	+ 0,21 [(=126 *0,25*20%)x3] /90 ab.	<i>"Area residenziale a capacità insediativa esaurita"</i>	+ 2,10 (= 126 x 1,5/90 ab.)	+1,89

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1C e 2A**.

ARGOMENTO n. 16

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di inserimento del lotto in "Area residenziale a capacità insediativa esaurita"		
Localizzazione: Località Mellea		
Identificativi catastali: Fg. 4 mapp. 34		
Destinazione vigente: In parte: "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione; In parte: "Area produttiva agricola normale" dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con vincolo di "Rispetto all'abitato" di cui all'art. 93 delle Norme di Attuazione.		
Destinazione variante: "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione;		
Classificazione geologica: Classe I: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente: Classe III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		
Vincoli da P.R.G.C.: In parte: "Rispetto aeroportuale – fascia allargata" – art. 36 delle Norme di Attuazione; L'area ricade all'interno della perimetrazione del centro frazionale di Mellea.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Eventuali strutture a servizio dell'esistente ammesse dallo specifico articolo.		
Incremento degli abitanti: + 5,08 (vedasi per il conteggio specifico paragrafo)		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Il mutamento di destinazione d'uso dell'area comporta un incremento di valore.		

Le ragioni della variante

L'area di cui trattasi era stata trasformata da "Ambito progetto dell'espansione urbana perequata" in "Area agricola normale" con rispetto all'abitato con la Variante n. 7 (Variante parziale n. 7).

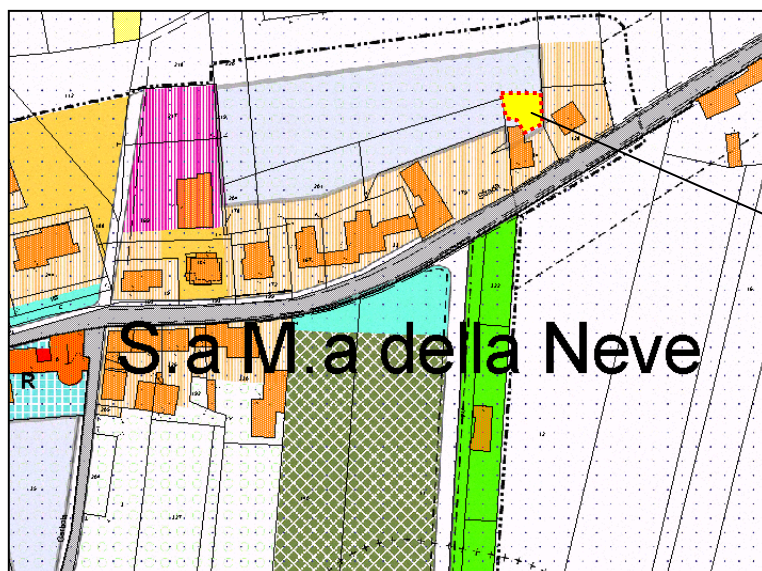
La porzione di superficie attualmente avente quest'ultima destinazione verrà pertanto, attraverso la presente variante, a tramutarsi in "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" in omogeneità con l'attuale destinazione dell'area pertinenziale all'edificio.

Si sottolinea che l'istanza che ha originato la presente variante è formulata dalla proprietà del limitrofo lotto già interessato da edificazione cui l'area in argomento pare rappresentare mero ampliamento pertinenziale.

Anche se gli abitanti teorici risultano formalmente in incremento si rammenta che l'area limitrofa è allo stato attuale già di fatto quasi del tutto saturata, pertanto l'incidenza risulta decisamente ammortizzata e minima.

Destinazione urbanistica in progetto

La modifica oggetto del presente argomento è limitata pertanto alla variazione cartografica della porzione di area come sopra specificata in "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" assoggettandola ai parametri che attengono a tale area in via generale senza necessità di specifiche prescrizioni.



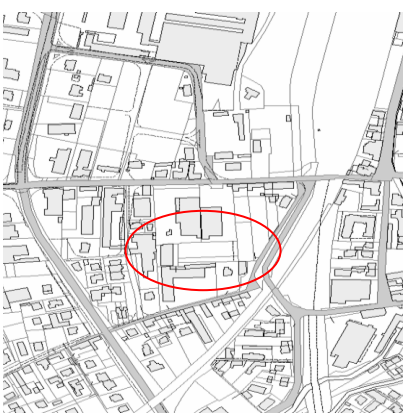
Area oggetto di variante

In riferimento al conteggi della capacità insediativa residenziale, il presente argomento induce un incremento così come visualizzabile nella tabella sotto riportata:

SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO C.I.R.)
305 mq.	"Area agricola normale"	0	"Area residenziale a capacità insediativa esaurita"	+5,08 (= 305 x 1,5/90 ab.)	+5,08

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle Tavv. 1A e 3C.

ARGOMENTO n. 17

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di creazione di un comparto ad " Attrezzature e strutture di interesse generale " come previsto dall'art. 34 comma 4 delle Norme.		
Localizzazione: Via Macallè		
Identificativi catastali: FG. 119 mapp. 25, 222, 143, 500		
Destinazione vigente:		
In parte: "Tessuti del riordino produttivo" - art. 48 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Aree a verde privato della città residenziale" - art. 41 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante:		
"Area per attrezzature e strutture di interesse generale- Attrezzature ospedaliere e sanitarie "- art. 34 comma 4 delle Norme di Attuazione		
Classificazione geologica: Classe I: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente:		
In parte: Classe IV: Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;		
In parte: Classe V: Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.		
Vincoli da P.R.G.C.:		
In parte:"Rispetto alla viabilità" , soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 " Distanza dalle strade " delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Quanto consentito dallo specifico articolo.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. La destinazione di Piano Regolatore riconosciuta, afferisce all'"Area per attrezzature e strutture di interesse generale- Attrezzature ospedaliere e sanitarie" di cui all'articolo 34 comma 4 delle Norme di Attuazione che sono considerate, dallo strumento stesso, quali <i>standards</i> ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 56/77 s.m.i. ("Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale"). L'intervento concorre pertanto al perseguimento degli standards generali. Tuttavia la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 esclude l'applicazione del contributo in caso di " <i>Varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento</i> "		

dell'interesse collettivo". Essendo l'intervento non di "iniziativa pubblica" bensì su proposta formulata da parte del privato, la fattispecie non pare rientrare nei casi di esclusione strettamente intesi.

Le ragioni della variante

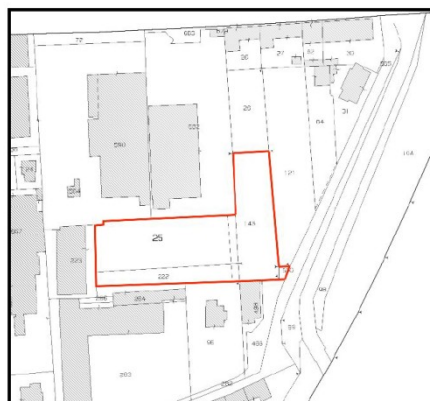
La proprietà è intenzionata a edificare nei lotti di sua proprietà una struttura destinata a attività sanitaria privata, studi medici e ambulatoriali, *day surgery* e servizi. L'attuale destinazione urbanistica prevede l'insediamento di tali usi, ma non permette di sfruttare adeguatamente i lotti per la realizzazione dell'attività da insediare. In particolar modo, anche se l'indice edificatorio risulta sufficiente, insistendo su due zone urbanistiche differenti, l'intervento in progetto ha l'obbligo di applicare distanze tra "zone non omogenee", che condizionano il posizionamento dell'edificio da realizzare e la sua fattibilità.

Inoltre la destinazione a "verde privato" di parte del lotto, non consente di localizzare gli standards urbanistici a parcheggio e verde pubblico a lato di via Macallè, condizionando la proprietà all'assoggettamento ad uso pubblico di aree intercluse e commiste ad altre utenze con risultati urbanistici e funzionali non efficaci.

I dati reperiti al catasto rilevano che l'area si estende su una superficie territoriale pari a:

FOGLIO	MAPPALE	MQ.
119	500	35
119	143	1380
119	25	2110
119	222	550
Estensione TOTALE		4.075

come di seguito cartograficamente descritta



I parametri urbanistici previsti per le attrezzature ospedaliere e sanitarie estese a tutta l'area non richiedono una modifica degli indici che si ritengono sufficienti così come l'altezza massima delle strutture ipotizzata a 13,50 è verificata nel più ampio parametro di mt. 15,50

Si è ravvisata tuttavia la necessità di inserire una "clausola temporale" di anni tre per far sì che se ne dia attuazione in tempi relativamente brevi, mentre si demanda alle verifiche complessive tecniche rispetto all'ossequio degli standards in una più puntuale progettazione dell'area.

Le superfici interessate dalla variante sono:

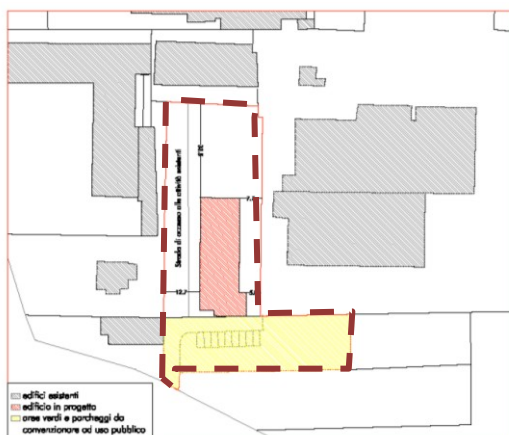
"Area a verde privato della città residenziale" in eliminazione = mq. 1.371

"Tessuti del riordino produttivo" in eliminazione = mq. 2.689

Sup totale di nuova introduzione a destinazione "Area per attrezzature e strutture di interesse generale- Attrezzature ospedaliere e sanitarie" = mq. 4.060.

Il calcolo della capacità insediativa residenziale relativa ai "Tessuti del riordino produttivo" (disciplinati da una normativa che ammette le attività produttive e prevede il rinnovo verso la residenza con modalità alle quali corrispondono indici diversi di edificabilità) viene effettuato sulla scorta di quanto ipotizzato nel dimensionamento del P.R.G.C. vigente, ai fini della predisposizione della *Scheda quantitativa dei dati urbani*.

SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/ DECREMENTO C.I.R.)
2.689 S.T. dell'Ambito interessato	"Tessuti del riordino produttivo"	$[(2.689 \text{ S.T.} \times 0,55) \times 0,70] = 1.035,27 \text{ S.U.L. max teorica} / 30 \text{ mq./ab.}] = 34,51$	"Area per attrezzature e strutture di interesse generale- Attrezzature ospedaliere e sanitarie"	0	-34,51



planimetria con l'inserimento dell'edificio in progetto



Destinazione urbanistica in progetto

La Variante consiste nell'individuazione cartografica dell'area a servizi, così come sopra individuata alle **Tavv. 1C e 2C** con l'inserimento della codifica che rimanda alla seguente clausola temporale nell'ambito dell'articolo 34 comma 4 delle Norme di Attuazione :

Clausola temporale: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro tre anni dall'approvazione della Variante n. 12 ed i lavori iniziati a termini di legge, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge.

così come introduce elementi atti all'accoglimento del parere dell'Organo Tecnico VAS di seguito descritti:

- **L'insediamento deve prevedere un adeguato inserimento acustico mediante interventi a carico dal proponente tali da garantirne il comfort acustico anche a prescindere da qualsiasi configurazione emerga al termine della Variante contestuale al Piano di**

Caratterizzazione Acustica, non essendo esclusa l'impossibilità di retrocedere a configurazioni più favorevoli le attuali classi IV e V caratterizzanti il sito;

- **Il titolo abilitativo dovrà essere corredato da studio della viabilità locale ed all'accollo a proprio carico delle eventuali esternalità negative;**

Prescrizioni e osservazioni VAS

(Prescrizione): *"L'insediamento deve prevedere un adeguato inserimento acustico mediante interventi a carico dal proponente tali da garantirne il comfort acustico anche a prescindere da qualsiasi configurazione emerga al termine della Variante contestuale al Piano di Caratterizzazione Acustica, non essendo esclusa l'impossibilità di retrocedere a configurazioni più favorevoli le attuali classi IV e V caratterizzanti il sito;"*

(Osservazione non prescrittiva): *"E' prevedibile un incremento del traffico derivante dall'insediamento e si suggerisce pertanto un attento studio della viabilità locale il cui assetto attuale (via Macallè) è ritenuto inadeguato a sopportare un aumento consistente del transito veicolare;"*

ARGOMENTO n. 18

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di revisione delle altezze e delle destinazioni d'uso possibili nell'ambito del comparto 6bis dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica"		
Localizzazione: Corso Trento		
Identificativi catastali: Foglio 145, nn. 129, 160		
Destinazione vigente: "Tessuti della ristrutturazione urbanistica"- Comparto 6bis - art. 47 delle Norme di Attuazione.		
Destinazione variante: "Tessuti della ristrutturazione urbanistica"- Comparto 6bis - art. 47 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe IIa: Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto		
Classificazione acustica vigente: CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.		
Vincoli da P.R.G.C.: In parte: Soggetta alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.;		
Tipologia opere realizzabili in variante: Maggiore flessibilità progettuale consentita dall'incremento delle percentuali relative alle destinazioni d'uso e restrizioni sull'altezza del fronte prospiciente Corso Trento.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. L'intervento modifica il regime delle destinazioni d'uso con riflesso sul valore dell'area. In sede di applicazione fattuale dell'istituto occorrerà valutare la specifica situazione valoriale in ordine alle quotazioni OMI all'epoca vigenti.		

Le ragioni della variante

Nell'ottica della riduzione del consumo del territorio intrapresa dall'Amministrazione, risulta strategica e determinante per la realizzazione di progetti qualificanti l'edilizia esistente, la giusta attenzione sia alla qualità edilizia, che alle destinazioni d'uso delle aree oggetto di intervento. Infatti molto spesso interventi di recupero dell'edilizia esistente, seppur pregevoli dal punto di vista architettonico, hanno il limite di aver generato

quartieri-dormitorio privi di servizi ed attività. Tali carenze generano pendolarismo da parte degli abitanti verso altri quartieri. L'area oggetto del presente argomento di variante è situata in una posizione di immediata vicinanza al centro storico e limitrofa al bacino di parcheggio costituito da Piazza A. Diaz. Tale posizione risulta strategica nell'ottica di insediamento di destinazioni non solo residenziali, come peraltro risulta caratterizzata l'attuale situazione, pertanto è stata richiesta una variazione alle percentuali della specifica scheda con l'obiettivo di incrementare la possibilità di insediamento di attività compatibili con la residenza.

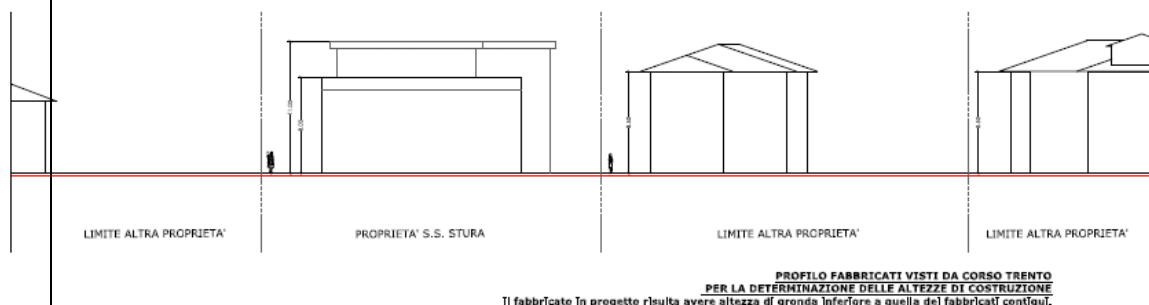
Nel corso dell'esame dell'istanza da parte della II Commissione Consiliare permanente «Urbanistica - Edilizia - Viabilità - Lavori pubblici - Ambiente», è altresì emerso che l'altezza massima prevista per il Comparto (11,00 m.) risulta eccessiva se sviluppata sul fronte lungo Corso Trento, in quanto gli edifici prospicienti risultano mediamente più bassi. Ne è stata pertanto prevista una maggior modulazione del prospetto su Corso Trento, attraverso la realizzazione di un avancorpo di altezza massima pari a 8,00 m., mantenendo invariata l'altezza nella parte retrostante.

Destinazione urbanistica in progetto

Si prevede pertanto una maggior flessibilità di destinazioni d'uso ed una differente modulazione dell'altezza come di seguito riportato.



Rendering del prospetto lungo Corso Trento



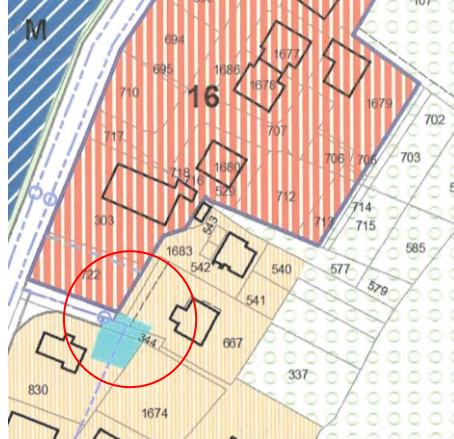
La scheda dello specifico *Comparto 6 bis* riportata nella tabella di cui all'**art. 47 comma 9** delle Norme di Attuazione verrà pertanto modificata al fine di consentire la massima flessibilità di destinazione d'uso ed implementata da due note che ossequiano anche il parere dell'organo tecnico:

- 31*** Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 11,00 con esclusione dei volumi che si affacciano su Corso Trento per una profondità di m.8 dal confine di proprietà (m.14 dal filo strada) per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 8,00.
- 32*** L'intervento è condizionato affinché qualsiasi ipotesi di collocazione di strutture atte a generare rumore dovrà tenere presente in fase progettuale ed esecutiva la garanzia della tutela del clima acustico dei circostanti insediamenti residenziali.

Prescrizioni VAS

"L'intervento è ritenuto assentibile a condizione che qualsiasi ipotesi di collocazione di strutture atte a generare rumore dovrà tenere presente in fase progettuale ed esecutiva la garanzia della tutela del clima acustico dei circostanti insediamenti residenziali."

ARGOMENTO n. 19

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Richiesta di eliminazione del parcheggio previsto a cavallo dei lotti 830, 344 e 667		
Localizzazione: Via Cuneo		
Identificativi catastali: FG. 121 mapp. 830, 344, 667		
Destinazione vigente: In parte: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per parcheggi pubblici" - art. 35 comma 9 delle Norme di Attuazione passibile, qualora area non ancora attrezzata ed in applicazione del principio della perequazione urbanistica, di potenzialità edificatoria in ossequio all'iter procedurale previsto dal comma 10; In parte: "Area destinata alla mobilità" - Aree per le infrastrutture viarie - art. 37 comma 1 delle Norme di Attuazione;		
Destinazione variante: In parte: "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione; In parte: "Area destinata alla mobilità" - Aree per le infrastrutture viarie - art. 37 comma 1 delle Norme di Attuazione;		
Classificazione geologica: Classe IIa: Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto		
Classificazione acustica vigente: Classe III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
Vincoli da P.R.G.C.: In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.; In parte: L'area è interessata da passaggio di elettrodotto; In parte: L'area è soggetta al "Vincolo idrogeologico" di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Quanto consentito dagli specifici articoli.		
Incremento degli abitanti: +3,18 (vedasi per il conteggio quanto di seguito riportato)		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Il mutamento di destinazione d'uso dell'area comporta ad un incremento di valore.		

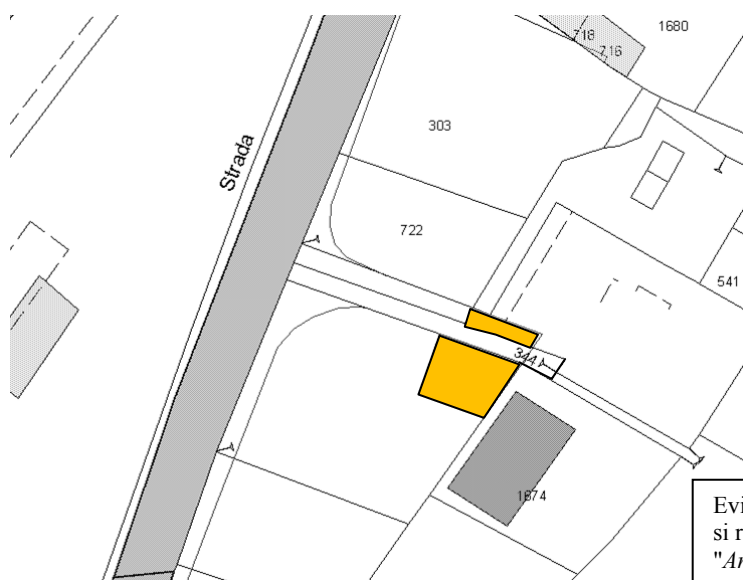
Le ragioni della variante

L'area di cui trattasi è sita in Via Cuneo nella parte più interna, ovvero non immediatamente prospiciente all'arteria viaria ed era stata prevista quale area a parcheggio a servizio delle unità residenziali formatisi nel contesto.

Rilevata l'immediata vicinanza dell'ampia area di sosta realizzata con l'attivazione del Piano di Recupero relativo al *Comparto di Ristrutturazione urbanistica identificato con il n. 16*, si è ritenuto di eliminare la previsione in essere in quanto non strettamente necessaria anche in considerazione dei limitati flussi di traffico della zona.

Destinazione urbanistica in progetto

Le destinazioni urbanistiche dell'area andranno a configurare le differenti proprietà estendendo la destinazione a "*capacità insediativa esaurita*" a completamento dei vari mappali e attribuendo altresì una destinazione a viabilità alla porzione residua.



SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/ DECREMENTO C.I.R.)
247 mq.	"Area per la sosta"	0	"Area residenziale a capacità insediativa esaurita" (mq. 191) Area per viabilità (mq. 56)	+3,18 (= 191 x 1,5/90 ab.)	+3,18

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1C e 2E**.

ARGOMENTO n. 20

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento (variante normativa) Istanza di rettifica alla scheda di P.P.C.S. relativa a fabbricato sito nel Palazzo Dompè Zona Normativa A1 Area di intervento 45.		
Localizzazione: Via Roma		
Identificativi catastali: Foglio 147 mappale n. 223		
Destinazione vigente: "Area del Centro Storico di Fossano" - art. 29 delle Norme di Attuazione - Scheda Zona Normativa A1 - Area di intervento 45.		
Destinazione variante: "Area del Centro Storico di Fossano" - art. 29 delle Norme di Attuazione - Scheda Zona Normativa A1 - Area di intervento 45.		
Classificazione geologica: Classe I (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti";		
Classificazione acustica vigente: Classe III Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		
Vincoli da P.R.G.C.: "Area a vincolo paesaggistico ambientale e aree a rischio archeologico", di cui all'art. 101 delle Norme di Attuazione; Immobile vincolato		
Tipologia opere realizzabili in variante: Una minore possibilità di utilizzazione della superficie coperta.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO.		

Le ragioni della variante

Con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 2012/7 in capo ad Unicredit S.p.a. in data 23/11/2012 si è consolidata definitivamente la situazione edilizia della porzione del fabbricato in oggetto relativamente al piano terreno.

La scheda di PPCS Zona Normativa A1 - Area di intervento 45 prevede la possibilità di aumentare la superficie coperta da 610 a 630; tale incremento non è più realizzabile in quanto tutta la superficie del lotto è edificata ad eccezione dei due cavedi indispensabili per garantire i minimi requisiti igienico sanitari dell'agenzia bancaria posta al piano terreno.

Sul fabbricato è in corso un intervento di restauro conservativo e riqualificazione generale del fabbricato, permesso di costruire n. 2012/22, che prevede la ricucitura dei volumi di tetto lasciati incompleti dagli interventi precedenti, così come previsto dalle prescrizioni di scheda di intervento. In tal senso è stata autorizzata e realizzata la falda mancante verso il cortile interno sono stati inseriti vano scale condominiale e loggia chiusa su tre lati.

La banca Unicredit ha avviato la ristrutturazione dell'agenzia al piano terreno, utilizzando il cavedio verso sud, (quello previsto dalla scheda come chiudibile) per sfruttare il massimo di luce naturale e come alloggiamento dei macchinari per il trattamento dell'aria; l'altro cavedio su cui si affacciano le finestre del condominio vicino, è sfruttato al massimo per consentire i rapporti aero illuminanti e non è chiudibile.

Ne consegue che la possibilità di copertura dei cavedi prevista dalla scheda del P.P.C.S. è da ritenersi inutile.

Con la presente variante viene dunque semplicemente aggiornata la scheda del P.P.C.S. con la presa d'atto che la superficie coperta in progetto non sia più incrementabile e sia quindi confermata uguale a quella attuale (610 mq.).

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede il semplice mutamento della specifica **Scheda di intervento** dello "Sviluppo del Centro Storico" **Zona Normativa A1 - Area di intervento 45** in relazione al parametro della superficie coperta, come segue:

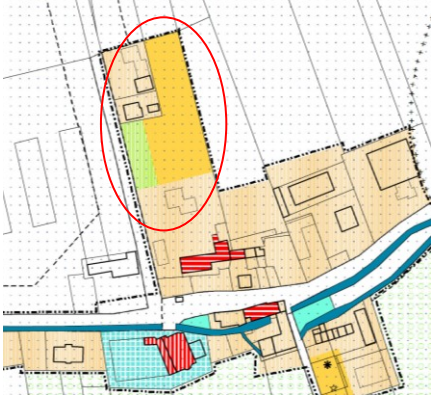
SITUAZIONE VIGENTE

COMUNE DI FOSSANO		ZONA NORMATIVA		A1	
SVILUPPO CENTRO STORICO		AREA DI INTERVENTO			45
INDIRIZZO		FOGLIO DI MAPPA:		147	
Via Roma 137		PARTICELLE:		223	
STIME ATTUALI		STIME DI PROGETTO			
Superficie coperta	Mq.	610	Superficie coperta	Mq.	630
Volume	Mc.	4000	Volume	Mc.	4060
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO					
Destinazioni prevalenti		R1	Altre destinazioni	(COMP)	% 100
					%
TIPI DI INTERVENTO		PRESCRIZIONI PARTICOLARI :			
R.C. - Art. 4.2 E.R.I. - Art. 4.7		Art. 4.7 - Sistemazione del tetto sulla manica di Via Roma tramite ripristino falda inclinata verso il cortile. Possibilità di chiusura cavedio al P.T. Soggetto a vincolo di D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Parte II)			

SITUAZIONE IN PROGETTO

COMUNE DI FOSSANO			ZONA NORMATIVA		A1
SVILUPPO CENTRO STORICO			AREA DI INTERVENTO 45		
INDIRIZZO			FOGLIO DI MAPPA:		147
Via Roma 137			PARTICELLE:		223
STIME ATTUALI			STIME DI PROGETTO		
Superficie coperta	Mq.	610	Superficie coperta	Mq.	610
Volume	Mc.	4000	Volume	Mc.	4060
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO					
Destinazioni prevalenti	R1		Altre destinazioni	(COMP)	% 100
					%
TIPI DI INTERVENTO			PRESCRIZIONI PARTICOLARI :		
R.C. - Art. 4.2 E.R.I. - Art. 4.7			Art. 4.7 - Sistemazione del tetto sulla manica di Via Roma tramite ripristino falda inclinata verso il cortile. Soggetto a vincolo di D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Parte II)		

ARGOMENTO n. 21

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di eliminazione della capacità edificatoria e ripristino dell'area agricola normale.		
Localizzazione: Località San Vittore		
Identificativi catastali: Foglio 56 mappale n. 225		
Destinazione vigente: In parte: "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" - art. 38 delle Norme di Attuazione; In parte: "Aree residenziali di completamento" - art. 39 delle Norme di Attuazione; In parte: "Aree a verde privato della città residenziale" - art. 41 delle Norme di Attuazione;		
Destinazione variante: In parte: "Aree a verde privato della città residenziale" - art. 41 delle Norme di Attuazione; In parte: "Aree produttive agricole normali" - dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con vincolo di rispetto all'abitato		
Classificazione geologica: Classe IIc:		
Classificazione acustica vigente: Classe III: Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
Vincoli da P.R.G.C.: In parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada. In parte: "Rispetto aeroportuale – fascia allargata" – art. 36 delle Norme di Attuazione; L'area ricade all'interno del centro frazionale.		
Tipologia opere realizzabili in variante: -		
Incremento degli abitanti: - 28,60		
Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto trattasi di riclassificazione ad area agricola.		

Le ragioni della variante

L'area di cui tratta il presente argomento di Variante è sita in Località San Vittore all'interno della perimetrazione che ne individua cartograficamente il centro frazionale. Il lotto catastalmente individuato al Foglio 56, mappale n. 225, ricade perlopiù nelle previsioni dell'attuale P.R.G.C. quale:

"Aree residenziali di completamento" ovvero quelle aree che, così come indicato al comma 1 dell'art. 39 delle N.T.A., "sono formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata."

ed in parte residuale in:

"Area residenziale a capacità insediativa esaurita" ovvero quelle aree che, così come indicato all'art. 38 delle N.T.A.: "Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità".

Su specifica richiesta veniva segnalata all'Amministrazione da parte del proprietario la non intenzione ad intervenire nell'ambito, da cui ne scaturiva una volontà di ripristino quale area agricola normale.

Poiché è intenzione dell'Amministrazione utilizzare strumenti di pianificazione concreti che prevedano attuazioni a breve termine si ritiene di procedere con la variante in oggetto tramutando l'area in "Area a verde privato" al fine di scongiurare un utilizzo agricolo che potrebbe essere in palese contrasto con il carattere residenziale attuale del nucleo frazionale.

Il presente argomento, ai fini del calcolo della capacità residenziale, determina un decremento, così come visualizzabile dalla tabella sottostante:

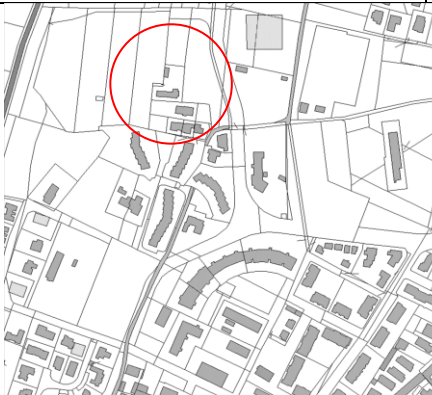
SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO C.I.R.)
3.127	"Area residenziale di completamento"	+28,60 =3.127 x 0,8/90 ab.)	"Area agricola normale"	0	-28,60

Rimangono invariate le porzioni del mappale destinate ad "Area a verde privato" e ad "Area residenziale a capacità insediativa esaurita".

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1B e 3C**

ARGOMENTO n. 22

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento		
Richiesta di inserimento di tutto il mappale in proprietà nella destinazione a verde privato		
Localizzazione: Viale della Repubblica		
Identificativi catastali: FG. 122 mapp. 35		
Destinazione vigente:		
In parte: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero" - art. 35 comma 7 delle Norme di Attuazione;		
In parte: "Aree a verde privato della città residenziale" - art. 41 delle Norme di Attuazione.		
Destinazione variante:		
"Aree a verde privato della città residenziale" - art. 41 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe IIa - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.		
Classificazione acustica vigente:		
In parte: Classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali		
In parte: Classe III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici		
Vincoli da P.R.G.C.:		
Tipologia opere realizzabili in variante: Quanto normativamente consentito dallo specifico articolo.		
Incremento degli abitanti: - 2,37		
Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto l'area a verde privato è priva di potenzialità edificatoria intrinseca.		

Le ragioni della variante

L'attuale destinazione urbanistica del mappale prevede una porzione destinata ad "Aree a verde privato della città residenziale" di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione ed una parte in "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree a verde pubblico attrezzato per il **gioco bimbi** e il tempo libero" - art. 35 comma 7 delle Norme di Attuazione. Quest'ultima destinazione urbanistica era stata identificata come naturale spazio a verde pubblico attrezzato a servizio e completamento dell'area destinata ad attività ospedaliera, non tenendo

però conto dei fabbricati realizzati sull'area stessa e del frazionamento poco razionale del mappale che vede una porzione del fabbricato principale sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio. In particolare la presenza del fabbricato non consente una coerente applicazione dei principi perequativi insiti nell'articolo 35 comma 10 delle Norme di Attuazione.

La presente variante si propone dunque di riconoscere lo stato dei luoghi vincolando l'utilizzo dell'area in oggetto a verde, ma quale estensione del "verde privato", che comporta il seguente decremento di abitanti:

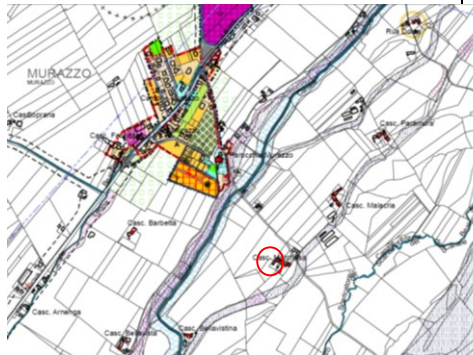
SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO C.I.R.)
888	"Area a verde pubblico attrezzato"	+2,37 =(888 x 1,2) * 20%) / 90 ab.)	"Area a verde privato"	0	-2,37



Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle Tavv. 1C e 2B.

ARGOMENTO n. 23

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di eliminazione vincolo di "ristrutturazione edilizia" al fine della demolizione dello stesso		
Localizzazione: Località Murazzo		
Identificativi catastali: FG. 93, mapp. 312		
Destinazione vigente: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con specifica prescrizione di "ristrutturazione edilizia" .		
Destinazione variante: "Aree produttive agricole normali" – dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: In parte: Classe I - (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"; In parte: Classe IIa - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.		
Classificazione acustica vigente: - Classe III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
Vincoli da P.R.G.C.: "Vincolo idrogeologico" di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Possibilità di demolizione dell'edificio.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO		

Le ragioni della variante

E' stata resa nota da parte della proprietà la volontà di abbattimento dell'edificio in oggetto in quanto lo stesso si trova in stato di collabenza con alcune parti in stato di rovina. Si rileva che l'immobile in questione non presenta, come dimostrato dalla documentazione fotografica sotto riportata, elementi che lo possano inserire tra gli immobili aventi valore storico-architettonico-ambientale di particolare rilievo.

La demolizione allo stato attuale risulta impossibile in quanto sull'edificio esiste il vincolo di “*ristrutturazione edilizia*” che non ne consente la semplice demolizione senza la successiva ricostruzione.

La documentazione fotografica prodotta rileva un edificio del quale non si individuano peculiarità storico - architettoniche tali da imporre il mantenimento dell'attuale tipo di intervento, pertanto si ritiene consona l'eliminazione del vincolo.



Foto lato nord-est

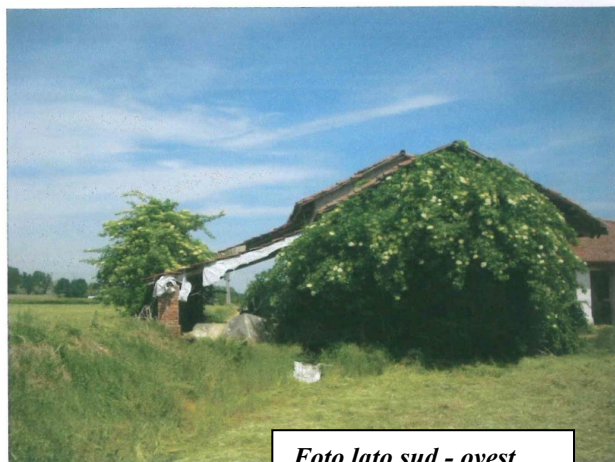


Foto lato sud - ovest

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1D e 3C**

ARGOMENTO n. 24

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento (modifica normativa) Richiesta di modifica delle previsioni di "Sviluppo del centro storico" vigenti a carattere generale per quanto riguarda la larghezza dei portoni di accesso carraio nell'applicazione della categoria di intervento REV		
Localizzazione: Via Roma angolo Via Negri		
Identificativi catastali: Foglio 147, n. 224		
Destinazione vigente: Sviluppo del centro Storico - Scheda Zona normativa A1 Area di intervento 44		
Destinazione variante: Sviluppo del centro Storico - Scheda Zona normativa A1 Area di intervento 44		
Classificazione geologica: Classe I - (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti";		
Classificazione acustica vigente: Classe III - Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
Vincoli da P.R.G.C.: Vincolo derivante dalle norme specifiche di attuazione		
Tipologia opere realizzabili in variante: Ampliamento dell'ingresso carraio.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO.		

Le ragioni della variante

L'argomento di variante in oggetto tratta la possibilità di aumentare la larghezza degli androni carrai del centro storico. Tale aspetto risulta particolarmente importante per il recupero dei cortili interni e per l'eventuale formazione di parcheggi interni, in quanto alcune strade del centro storico presentano una larghezza netta di sede stradale alquanto limitata che ne rendono difficoltose le manovre di ingresso se non addirittura impossibile. La possibilità di ottenere una maggiore larghezza consente un uso più razionale e meno limitativo degli androni carrai esistenti e implicitamente consente di eliminare il numero di autovetture lungo strada garantendo maggior benessere ai cittadini ed una migliore qualità percettiva del centro storico.

La variante in oggetto risulta specifica per l'intervento in Via Negri e, al fine di monitorare il risultato e di non attuare politiche di generalizzazione di tale tipo di deroga, si limita ad intervenire sulla specifica scheda.

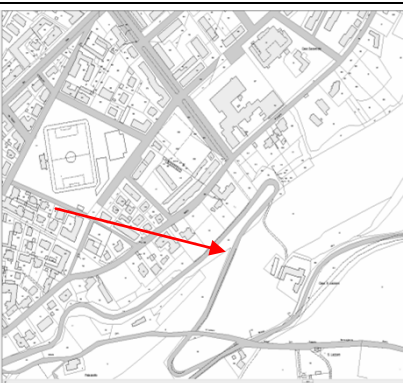
La via prospiciente presenta una larghezza netta di soli m. 4,10 e l'immobile non presenta caratteristiche storico-architettoniche di particolare pregio, pertanto si è ritenuto, per lo specifico caso di derogare la larghezza massima degli accessi carrai attualmente normativamente prevista all'art. 5.1 comma 2 lett. b) di m. 2,50 in m. 3,00, al fine di consentire una più agevole manovra per l'ingresso/uscita dei mezzi. Tale previsione si ritiene quindi assentibile in quanto localizzata e motivata dalle specifiche condizioni di contesto.

Destinazione urbanistica in progetto

Viene conseguentemente integrata la specifica "*Scheda di intervento*" aggiungendo la seguente specificazione:

In deroga alle previsioni dell'art. 5.1 comma 2 lett. b) l'accesso carraio è ammesso con larghezza non superiore a m.3,00;

ARGOMENTO n. 25

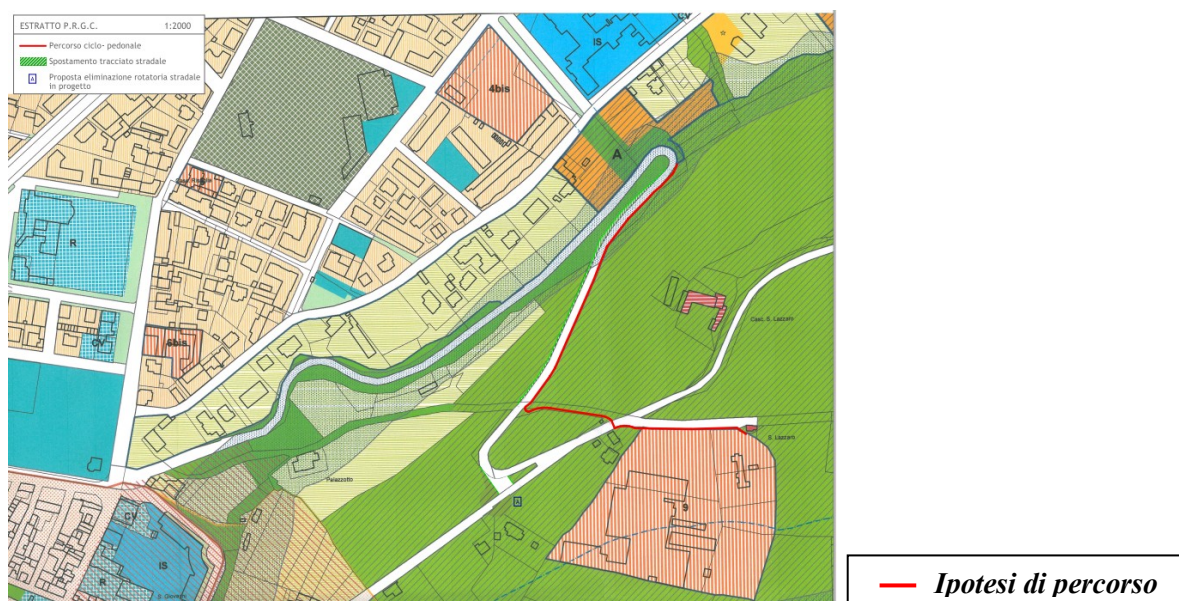
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra quello realizzato in via San Michele e quello previsto con le OO.UU. secondarie dell'area ex I.C.A. al fine di completare il percorso dal centro cittadino al parco fluviale		
Localizzazione: Area San Lazzaro		
Identificativi catastali:		
Destinazione vigente: "Ambito della campagna-parco di Stura" - art. 56 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante: "Ambito della campagna-parco di Stura" - art. 56 delle Norme di Attuazione con individuazione di percorso ciclo-pedonale.		
Classificazione geologica:		
In parte: Classe IIc		
In parte: Classe IIIa		
Classificazione acustica vigente:		
In parte: Classe III: aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
In parte: Classe IV: Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;		
Vincoli da P.R.G.C.:		
"Vincolo idrogeologico" di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267.		
"Limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica", di cui all'art. 100 delle Norme di Attuazione; L'area inoltre è interessata dal "il corridoio di rilievo territoriale del fiume Stura" di cui all'art. 85 delle N.T.A.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Realizzazione di percorso ciclo-pedonale		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO.		

Le ragioni della variante

La proposta è correlata alla presenza, sul limitare est della proposta progettuale, di un progetto di riqualificazione ex *legge* 106/2011, art. 5 commi 9-14, approvato all'unanimità con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 08.04.2014.

Il vigente P.R.G.C. prevede la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la Strada Provinciale n. 45 (Via Salmour) e Via Narzole, in luogo dell'incrocio esistente.

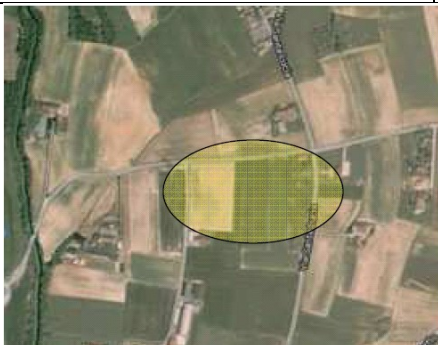
In relazione alla medesima area veniva avanzata proposta di realizzare un percorso ciclo-pedonale sull'originario sedime di San Lazzaro, fino a raggiungere la cappella limitrofa all'area di intervento. Il suggerimento proposto appare interessante in quanto implementa la rete dei percorsi ciclo -pedonali legati all'ambito di fruibilità del parco fluviale. Pertanto con la presente variante viene cartograficamente individuato il percorso al fine di garantirne una futura realizzazione.



Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede dunque l'inserimento alle **Tavv. 1C e 2D** dell'individuazione del tracciato cartografico proposto, che dovrà essere ulteriormente dettagliato, in relazione alla fattibilità, in sede di progettazione esecutiva.

ARGOMENTO n. 26

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Clausole per l'edificazione dei piani interrati degli edifici fino al limite del confine di zona (modifica normativa)		
Localizzazione: Località Santa Lucia		
Identificativi catastali: Foglio 125 mappale 113/parte, 332/parte, 331/parte		
Destinazione vigente: In parte in "Area residenziale di nuovo impianto" - art. 51 delle Norme di attuazione; In parte in " Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero" - art. 35 comma 7 delle Norme di Attuazione;		
Destinazione variante: In parte in "Area residenziale di nuovo impianto" - art. 51 delle Norme di attuazione; In parte in " Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero" - art. 35 comma 7 delle Norme di Attuazione;		
Classificazione geologica: Classe IIa: Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto		
Classificazione acustica vigente: Classe II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali		
Vincoli da P.R.G.C.: in parte: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;		
Tipologia opere realizzabili in variante: Realizzazione dei piani interrati a confine.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO.		

Le ragioni della variante

La Variante trae origine dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato presentato in relazione all'area oggetto del presente argomento avanzata in data 3 giugno 2011 (prot. n. 19056) e registrato come P.E.C. n. 59.

Tale ambito ricade nelle "Aree residenziali di nuovo impianto" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente. Poichè vi è a confine la presenza di area agricola normale, che innesca le consuete

distanze dai confini di zona, viene richiesta la possibilità di consentire l'edificazione dei piani interrati degli edifici sino al limite di tale confine, andando in deroga alla distanza minima prevista.

Destinazione urbanistica in progetto

Già con la Variante Parziale n. 10 era stato trattato il medesimo argomento inserendo maggiori modulazioni del testo normativo di riferimento allo specifico Comparto, nella fattispecie l'**art. 51 comma 5** "Opportunità e prescrizioni per singola area".

Tuttavia nell'interpretazione del nuovo comma introdotto si ritiene sia accoglibile l'istanza, che richiede una maggior specificazione del corpo normativo, come segue:

Frazione Santa Lucia

Indice di fabbricabilità $IT = 0,50 \text{ mc/mq di ST.}$

Rapporto di copertura $RC = 0,5 \text{ mq/mq di SF}$

$H_{\text{max}} = 5,00$ metri con deroga a $m.6.50$ per la parte prospiciente l'area a verde pubblico lungo Via S. Lucia, per una profondità di metri 20.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo previsto sull'area dovrà garantire soluzioni progettuali ed estetiche ben integrate nel contesto, nonché l'obbligo di modulare il prospetto sull'area a verde pubblico, in modo tale da creare giochi di volumi attraverso l'elaborazione di specifici elaborati assimilabili ai Programmi integrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

E' possibile, qualora supportato da idonee perizie geologiche, realizzare piani interrati ~~in deroga sino~~ ai limiti imposti per le distanze dai confini di zona.

Cessione aree = $15 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$

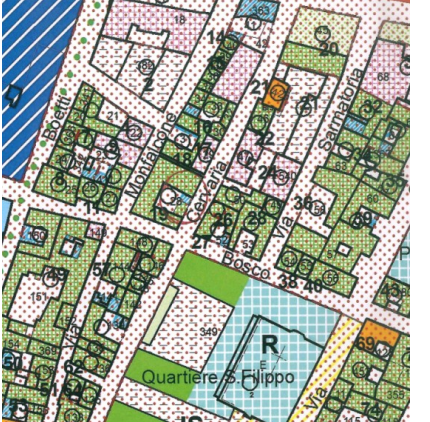
Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La viabilità interna al Comparto dovrà essere attestata lungo il confine nord e la distribuzione dei lotti non dovrà in alcun modo precludere la possibilità di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi.^{xviii}

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in frazione Santa Lucia per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.

ARGOMENTO n. 27

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di eliminazione dell'intervento di "Demolizione" nell'ambito del Centro Storico		
Localizzazione: Via Cervaria		
Identificativi catastali: Foglio 146 n. 28		
Destinazione vigente: Soggetto ad intervento di "demolizione" (di cui all'art. 4.6 delle Norme specifiche dello Sviluppo del Centro storico).		
Destinazione variante: Soggetto ad intervento "R.E.V. - Ristrutturazione con elementi vincolati" - art. 4.3 delle Norme dello Sviluppo del Centro Storico.		
Classificazione geologica: Classe I -: (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente: Classe III- Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.		
Vincoli da P.R.G.C.: "Area a vincolo paesaggistico ambientale e aree a rischio archeologico" , di cui all'art. 101 delle Norme di Attuazione.		
in parte: soggetta alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;		
Tipologia opere realizzabili in variante: Possibilità di mantenimento del terrazzo.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: SI. Il mutamento di destinazione d'uso dell'area comporta un incremento di valore.		

Le ragioni della variante

L'ambito di riferimento del presente argomento di Variante è il "Centro storico" e nella fattispecie la scheda n. 19 della Zona Normativa A5.

L'istanza nasce dalla necessità di procedere alla ristrutturazione dell'alloggio prospiciente detto terrazzo, che attualmente svolge una duplice funzione: da una parte collega i due immobili (Sub. 15 e 35) della

medesima proprietà e dall'altro fornisce un accesso coperto al cortile. Com'è noto tale intervento non risulta assensibile senza la demolizione del terrazzo.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica che di seguito si riporta per estratto, il manufatto risulta coerentemente inserito nel contesto edificatorio del complesso edilizio. Tale elemento non risulta quindi qualificabile quale "superfetazione", anzi la sua demolizione parrebbe "slegare" le due ali dell'edificio che formano un unico corpo di fabbrica.

L'istanza viene accolta inoltre nell'ottica di dare importanza e priorità anche ai piccoli interventi di riqualificazione edilizia che migliorano la qualità estetico-paesaggistico del contesto storico e a non dissuadere a realizzare interventi comunque migliorativi. E' da osservare che l'assenza di variazioni della volumetria prevista nella "Scheda di intervento" determina l'impossibilità di chiusura dei volumi

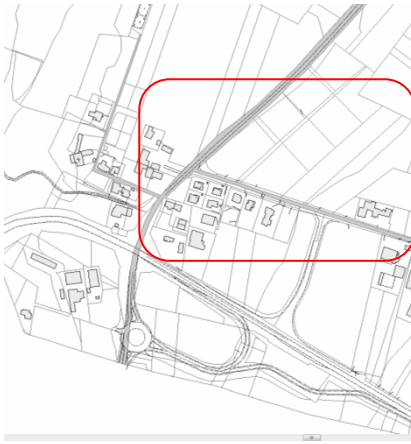
Ubicazione: Fossano, via Cervaria Ang. Via S. Giovanni Bosco



Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento cartografico, nella fattispecie alla **Tav. 7** dello "**Sviluppo del Centro storico**" e l'eliminazione dell'obbligo di demolizione del terrazzo nonchè il riconoscimento della Superficie Coperta correlata nella "Scheda di intervento". Al fine di evitare una modifica dell'impatto planovolumetrico viene inoltre preclusa la copertura del terrazzo.

ARGOMENTO n. 28

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di retrocessione dell'area edificabile dell'ambito perequato in area agricola		
Localizzazione: Località Loreto		
Identificativi catastali: Foglio 161, nn. 186, 333, 298, 185, 184, 495, 516, 494, 534, 533		
Destinazione vigente: "Ambito progetto dell'espansione urbana perequata"- Scheda progetto dei Centri Frazionali- art. 52 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante: In parte: "Area agricola normale" - dall'art. 57 all'art. 78 delle Norme di Attuazione con rispetto all'abitato; In parte: "Area destinata alla mobilità" - Aree per le infrastrutture viarie - art. 37 comma 1 delle Norme di Attuazione.		
Classificazione geologica: Classe IIa: - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.		
Classificazione acustica vigente: In parte: Classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali		
Vincoli da P.R.G.C.: "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Gli specifici interventi ammessi in ambito agricolo		
Incremento degli abitanti: -106,07		
Soggetto a contributo straordinario: NO in quanto trattasi di riclassificazione ad area agricola.		

Le ragioni della variante

Così come ben enunciato al punto A) della specifica scheda progetto nell'ambito dell'art. 52 sugli sviluppi urbani perequati, questi ultimi in relazione proprio ai centri frazionali erano stati introdotti con la finalità di "coniugare le esigenze di sviluppo del centro con l'obiettivo di qualificare l'assetto urbano con riguardo alla moderazione del traffico di attraversamento e di potenziare la dotazione di aree pubbliche".

Così come già argomentato in precedenti argomenti di variante sulla riconversione di aree edificatorie in aree agricole, la proprietà non intravede a medio termine la possibilità di attuare il comparto, data la difficile situazione economica generale.

Poiché è intenzione dell'Amministrazione utilizzare strumenti di pianificazione concreti che prevedano attuazioni a breve termine si ritiene conseguentemente, con la variante in oggetto, di tramutare l'area in "Area agricola normale" con rispetto all'abitato, anche in considerazione dell'ubicazione dei terreni in oggetto in posizione marginale rispetto alle aree già edificate.

La superficie territoriale complessiva interessata dalla presente Variante è così suddivisa:

- AREA DI CONCENTRAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA: mq. 9.460;
- AREE PER SERVIZI ATTREZZATURE E VERDE PUBBLICO: mq. 9.933;
- AREA DESTINATA ALLA MOBILITA': mq. 1.818

per una superficie complessiva facente parte dell'Ambito progetto dell'espansione urbana perequata pari a mq. 21.211.

SUPERFICIE TERRITORIALE interessata Mq.	DESTINAZIONE VIGENTE	AB. TEORICI PREVISTI PRGC vigente	DESTINAZIONE IN VARIANTE	ABITANTI TEORICI IN VARIANTE	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO C.I.R.)
21.211	<i>"Ambito progetto dell'espansione urbana perequata"</i>	+106,07 =21.211 x 0,15/30 ab.)	<i>"Area agricola normale" con rispetto all'abitato</i>	0	-106,07

Si ritiene tuttavia di mantenere la previsione viaria interna all'ambito in eliminazione, in quanto naturale prosecuzione di un tratto di strada previsto all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo già avviato.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1C e 3A**, e lo stralcio dalla lett.c dello specifico ambito perequato descritto dall'art. 52 "Scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata - nei centri frazionali" della parola Loreto.

ARGOMENTO n. 29

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Richiesta di eliminazione dell'intervento di "Demolizione" nell'ambito del Centro Storico		
Localizzazione: Via San Giovanni Bosco		
Identificativi catastali: Foglio 146 n. 411		
Destinazione vigente: Soggetto ad intervento di "demolizione"(di cui all'art. 4.6 delle Norme specifiche dello Sviluppo del Centro storico).		
Destinazione variante: Soggetto ad intervento "R.E.V. - Ristrutturazione con elementi vincolati" - art. 4.3 delle Norme dello Sviluppo del Centro Storico.		
Classificazione geologica:		
Classificazione acustica vigente:		
Vincoli da P.R.G.C.:		
Tipologia opere realizzabili in variante:		
Incremento degli abitanti: 1 ⁵		
Soggetto a contributo straordinario: NO. La variante viene redatta a seguito di mancato coordinamento con la documentazione di Piano previgente, quindi assimilabile ad errore materiale.		

Le ragioni della variante

La Variante tratta l'istanza di eliminazione dell'intervento di "demolizione"(di cui all'art. 4.6 delle Norme specifiche dello Sviluppo del Centro storico) di una porzione di fabbricato descritta all'area 10 e 12 della zona normativa A5. Tale richiesta è stata effettuata in quanto la porzione da demolire interessa il vano scala ed il terrazzo di collegamento adiacente che servono entrambi gli edifici, rendendo inattuabile, in occasione di qualsivoglia opera edilizia relativa ad uno dei tre nuclei, la sua demolizione, vanificando inoltre l'attuale possibilità di raggiungere con un unico vano scala le tre unità residenziali presenti.

Particolarità che contraddistingue tale situazione è descritta - con riferimento all'area 12 - come segue:

⁵ Derivanti dal mero riconoscimento dell'attuale stato di fatto attualizzato nelle specifiche schede di attuazione del centro storico ((scheda A5/10 : 60 MC.; scheda A5/12 : 35 mc.)/90= 1,05).



La cronistoria della porzione di demolizione in oggetto ha in effetti subito nel tempo una serie di imposizioni e successivi ripensamenti:

- Nell'originale Piano di Sviluppo del Centro Storico, approvato il 22.03.1985, e nel relativo rilievo filologico redatto dall'Arch. Origlia tale demolizione non era contemplata;
- Con la Variante n°1 approvata con D.C.C. n°91 del 24.10.1990, veniva previsto l'obbligo di demolizione di cui sopra sulle due Aree d'intervento, sia in Cartografia che nelle relative schede;
- Su istanza della precedente proprietaria sig.ra Grosso Laura datata 18.01.1996 prot. n°1372, con la Variante n°4, approvata con D.C.C. n°91 del 17.12.1997, veniva eliminato l'obbligo di demolizione;
- Con la Variante in itinere n°2 in data 07.03.2007 tale obbligo veniva reintrodotta inspiegabilmente durante l'Adozione del nuovo P.R.G.C., all'epoca in giacenza per l'esame presso la Regione Piemonte e successivamente approvato con D.G.R. 50-11538 del 03.06.2009.

Si ritiene che la reintroduzione della demolizione in occasione della variante *in itinere* n. 2 al Piano Regolatore Generale, in effetti non specificatamente motivata nella documentazione progettuale, sia da considerarsi a foggia di un errore materiale legato ad un mancato coordinamento tra la documentazione cartografica e normativa del previgente Piano Particolareggiato del Centro Storico; pertanto, vista la funzionalità dell'elemento e sulla scorta delle ragioni che avevano mosso la precedente *Variante Parziale n. 4* al P.P.C.S. ed il legittimo affidamento ingenerato, si consente il mantenimento dell'esistente terrazzo con la conseguente logica funzionale di inclusione del manufatto unitario.

Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il semplice mutamento cartografico, nella fattispecie alla **Tav. 7** dello **"Sviluppo del Centro storico"** introducendo il tipo di intervento "R.E.V. - Ristrutturazione con elementi vincolati" - art. 4.3 delle Norme dello Sviluppo del Centro Storico, in luogo della *Demolizione* di cui all'art. 4.6 e l'adeguamento delle schede correlate che mantengono lo stato di fatto.

ARGOMENTO n. 30

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Argomento Deroga alla distanza minima dalle strade - art. 9 comma 12		
Localizzazione: Via Verdi		
Identificativi catastali: Foglio 147, n. 1008		
Destinazione vigente: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per l'istruzione - art. 35 comma 4 delle Norme di Attuazione		
Destinazione variante: "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Aree per l'istruzione - art. 35 comma 4 delle Norme di Attuazione		
Classificazione geologica: Classe I - (Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di Attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti"		
Classificazione acustica vigente: Classe I - Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. L'area risulta inoltre interessata dalla fascia A di pertinenza della infrastruttura ferroviaria.		
Vincoli da P.R.G.C.:		
Tipologia opere realizzabili in variante: Possibilità di realizzare opere in deroga alla fascia di rispetto stradale.		
Incremento degli abitanti: 0		
Soggetto a contributo straordinario: NO. La variante non genera potenzialità edificatoria ed è finalizzata al perseguimento dell'interesse pubblico.		

Le ragioni della variante

L'istanza di variante nasce dalla necessità, dell'Istituto Salesiano "Maria Ausiliatrice", di realizzare un laboratorio didattico ad ora ubicato in altro fabbricato in affitto in area esterna al complesso. La realizzazione di tali locali ad uso laboratorio e locali accessori, presuppone l'adeguamento a fini igienico-sanitari mediante la realizzazione di un'intercapedine lungo il prospetto principale prospiciente Via Verdi. La stessa non ossequia le distanze normativamente previste dalla strada pubblica in quanto si attesterebbe a soli metri 2,00 dalla stessa.

Vista la pubblica utilità e la possibilità di sfruttamento di locali già presenti nella struttura che consentirebbe di evitare gli spostamenti degli studenti/docenti in altre zone della città, si ritiene di accogliere nello specifico caso la deroga al rispetto delle distanze stradali così come previste all'art. 9 comma 12 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.



Destinazione urbanistica in progetto

La Variante prevede pertanto il mutamento cartografico, nella fattispecie alle **Tavv. 1C e 2C** attraverso l'introduzione di simbologia atta a rimandare a specifica prescrizione.

ARGOMENTI UFFICIO**ARGOMENTO N. 31:**

Reintroduzione nell'ambito perequato del Cuneo Agricolo di una quota di aree per "attrezzature e strutture di interesse generale: attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo" (modifica normativa).

Con la Variante Parziale n. 7 si procedeva alla riduzione di buona parte dell'"Area del cuneo agricolo" descritta dall'articolo 54 delle Norme di Attuazione e contestualmente si prevedeva l'eliminazione da essa della superficie di mq. 25.000 atta ad ospitare l'insediamento di un "istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo". Detta circostanza - non strettamente necessaria in allora nè motivata da necessità dimensionali - genera un erroneo disassamento rispetto ai parametri urbanistici del Piano di impianto. Ai fini di ricostituire l'originario impianto formale - immutato per ciò che attiene le "schede quantitative dei dati urbani" e le verifiche connesse - si ritiene opportuna la reintroduzione di detta superficie, già in allora limitata alla descrizione in ambito normativo e non descritta cartograficamente.

E' da osservare che l'originario Piano Regolatore è stato a suo tempo assoggettato alla verifica di compatibilità ambientale che accompagnava il P.R.G.C. regolarmente approvato.

Nell'articolo 54 "Ambito perequato del cuneo agricolo", comma 10, si provvede pertanto al ripristino del comma di impianto:

- **l'ambito per collocazione e configurazione è atto ad ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo per una superficie territoriale di mq. 25.000.**

ARGOMENTO N. 32:

Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e definizione di nuova categoria di intervento per edifici sottoposti a "ristrutturazione edilizia" in territorio agricolo.

Nell'intendimento di disporre una normativa caratterizzata da maggior efficienza in termini di leggibilità e fruibilità, vengono di seguito descritte le modifiche previste in capo alle Norme Tecniche di attuazione.

Esse vengono afferite all'istituto della *Varianti Parziale* considerando che:

- trattano l'adeguamento a normative sopraggiunte;
- introducono meri chiarimenti già intrinseci alla norma;
- non riguardano l'intero territorio ma aree circoscritte.

Articolo 4 Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.

L'articolo 4 delle norme di attuazione contiene il concetto di seguito descritto *"Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria."*

Tale norma è volta a bilanciare il diritto del proprietario al mantenimento in efficienza del proprio immobile ma anche ad evitare che interventi sporadici, ancorchè di tipo manutentivo straordinario, possano disincentivare l'intervento di natura più organica ed unitario perseguito dalla norma.

Tale criterio, che compare anche in altri articoli con i medesimi intenti (cfr. artt.38 comma 6, 38 comma 7 lett. p) ed r), 39 comma 5, 41 comma 6 lett.e), 47 comma 2, 48 comma 2 lett.c), 48 comma 6, 101 comma 7 lett.a) è ancora più enfaticizzato laddove si tratti di immobili composti da proprietà differenti.

D'altro canto è evidente che talvolta il mero intervento di manutenzione ordinaria può non essere sufficiente per garantire il mantenimento di quanto esistente, magari in considerazione della necessità di interventi di natura più sostanziali.

Con ciò si intende quindi un intervento che racchiude in sé contestualmente il mantenimento sia tecnico che funzionale con preclusione quindi di interventi di manutenzione straordinaria che possano generare nuove condizioni funzionali non originariamente previste quali ad esempio nuovi locali o requisiti geometrici di maggior funzionalità.

Per meglio chiarire tale concetto si ritiene pertanto introdurre, in via generale, il comma 1bis con il seguente contenuto:

"Il mantenimento tecnico-funzionale è il livello minimo di intervento che consente di evitare il deperimento dell'immobile. Sono esclusi pertanto gli interventi volti alle modifiche della distribuzione interna ed il mutamento delle condizioni funzionali non originariamente previste."

Articolo 9 comma 12 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

Nell'articolo in esame, ma anche in altri successivamente descritti, si riscontra l'identificazione di talune localizzazioni con riferimento alla tangenziale di Fossano.

Mentre nelle versioni originali del Piano essa era richiamata con il termine *"tangenziale"*, con successive varianti tale infrastruttura venne identificata con il richiamo alla denominazione prevista dall'A.N.A.S. ossia S.S. 231.; tuttavia tale definizione risulta estesa in via generale a tutto il tratto di essa e non a quello limitato alla "variante" nota appunto come *"tangenziale"*, generando una distorsione degli originari obiettivi.

Si riprende quindi l'originaria definizione come segue:

In luogo delle parole *"S.S.231"* sia riportato *"Tangenziale (Variante S.S.231)"*

Analoga circostanza si rileva negli articoli 42 comma 3 e 54 comma 1.

Articolo 9 comma 5 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

All'atto dell'adozione delle norme vigenti, sulla scorta delle prassi precedenti, si intese disporre la distinzione del *"volume della costruzione"*, da quella utile al conteggio degli oneri di urbanizzazione e per il computo delle quantità minime di parcheggi e cessione area, definendo quindi la distinta fattispecie del *"Volume residenziale"*.

E' preliminarmente necessario osservare che tale introduzione avrebbe più opportunamente dovuto trovare luogo nel Regolamento Edilizio; tale strumento fa riferimento invero ad uno schema tipo previsto dalla Regione che non prevede tale specifica definizione.

E' stato quindi effettuato un confronto per verificare, su un campione casuale di pratiche edilizie, quale fosse la reale differenza quantitativa fra tali parametri in funzione di valutare l'opportunità di mantenere un doppio calcolo di un parametro all'apparenza sostanzialmente identico sotto il profilo del suo significato ma

comportante un doppio investimento di tempo da parte dei tecnici progettisti e della struttura comunale dedicata al controllo.

Gli esiti di tale verifica, svolta su un centinaio di pratiche hanno evidenziato un discostamento fra le due modalità di calcolo scarsamente apprezzabile sotto il profilo statistico.

In ottica di reale semplificazione del procedimento, aumento dell'efficacia ed efficienza della procedura e riduzione generale dei tempi di realizzazione si prevede pertanto l'abrogazione dell'articolo 9 comma 5 come di seguito descritto:

Volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza:

A tale volume si fa riferimento per il conteggio degli oneri di urbanizzazione, per il computo delle quantità minime di parcheggi privati e delle cessioni area.

E' definito come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza convenzionale di m. 3,00, ovvero per l'altezza reale netta, qualora sia maggiore di m. 3,00. Per i sottotetti, anche qualora privi della totalità dei requisiti di agibilità, il volume residenziale è costituito dalle porzioni aventi altezza media di m. 2,40 e minima di m. 1,60 per i vani ad uso abitativo e altezza media di m. 2,20 e minima di m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza virtuale da considerare per il calcolo del volume è di m. 3,00 ovvero l'altezza reale media, qualora sia maggiore di 3.00. Vengono conteggiate nel volume residenziale le autorimesse, fatta eccezione per la quota corrispondente alla misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale. Non vengono conteggiate nel volume residenziale:

- *le parti interrato o seminterrate, fino ad un massimo di m. 1,00, misurato dal piano marciapiede all'estradosso della soletta, quando non abbiano caratteristiche abitabili;*
- i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate alla 2^a linea 2° paragrafo del presente comma e quelli privi di idonea scala di accesso.*

Articolo 19 comma 3 Ristrutturazione edilizia

L'articolo in questione, che tratta la descrizione dell'intervento di "manutenzione straordinaria" prevede un periodo che risulta essere fuorviante e non coerente con la vigente normativa. Si prevede pertanto l'eliminazione delle parole " *I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.* " dal comma 3.

Articolo 22 comma 5 lett.c) Ristrutturazione edilizia

L'articolo in questione, che descrive il "tipo di intervento" denominato "ristrutturazione edilizia" fu già oggetto di Variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 73 del 06 Novembre 2012, circostanza in cui si tenne in considerazione l'evoluzione normativa in allora avvenuta.

Tale tipo di intervento è altresì stato oggetto di ulteriori modifiche normative sovraordinate (art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013), che rendono opportuna una ulteriore variazione di tale disposto normativo per mero adeguamento alle circostanze sopravvenute.

E' da sottolineare che non risulta ancora del tutto risolta la sottile distinzione fra il concetto di ristrutturazione descritta dalle ultime innovazioni normative e il concetto di "sostituzione edilizia" (cfr. art.13 L.R.56/77 s.m.i.) che si muove pertanto, al momento, sulla scorta delle interpretazioni delle linee giurisprudenziali più recenti che paiono far corrispondere la ristrutturazione edilizia anche ad interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma diversa purché la compromissione sia sostanzialmente sovrapponibile e non percepibile. Non pare peraltro opportuno introdurre, a livello subalterno tipico di uno strumento comunale, una normativa che potrebbe rapidamente subire gli esiti di una obsolescenza giuridica.

Il comma viene quindi riscritto - in sintonia con l'articolo 3 comma 1 lett.d) del d.P.R.380/2001 s.m.i., come segue:

5. La ristrutturazione edilizia si articola nelle seguenti tipologie:

- a) Ristrutturazione edilizia topograficamente definita nella cartografia di PRG, quando siamo in presenza di edifici di interesse tipologico per i quali la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri originari e dovrà tendere ad eliminare le parti incongrue.
- b) Ristrutturazione edilizia in assenza di vincoli tipologici, ma rivolta ad ammodernare i fabbricati esistenti, senza demolizione e ricostruzione del volume.

e) ~~Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~

Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Articolo 22 Ristrutturazione edilizia

Le recenti innovazioni al Testo Unico per l'Edilizia (d.P.R.380/2001 s.m.i.) hanno mutato, e per certi versi reso labile, il quadro di riferimento in relazione al tipo di intervento definito "*Ristrutturazione edilizia*". Tale definizione, che prevale "*sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi*", nelle prime fasi applicative rischia di lasciare un largo margine interpretativo rispetto al risultato finale di tale intervento. Infatti quello che originariamente determinava interventi sostanzialmente rispettosi della sagoma planovolumetrica originaria ora può consentire la "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente*" senza ulteriori limitazioni di natura formale.

Pertanto alcune identificazioni del Piano Regolatore, originariamente volte a preservare la tipologia preesistente, possono essere messe in discussione da una stretta interpretazione letterale non ancora sufficientemente presidiata da interpretazioni giurisprudenziali che verosimilmente potranno meglio definire il campo di azione di tale tipo di intervento come meglio si descriverà di seguito.

L'intervento normativo in argomento è limitato quindi ai fabbricati già individuati cartograficamente quali **"Edifici e complessi di interesse storico architettonico, paesaggistico esterni al centro storico - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia"**, specificatamente definiti ed individuati cartograficamente sul territorio e quindi non rilevanti in senso generale. Esso consiste pertanto in un rafforzamento e migliore descrizione degli originari interventi conservativi implementato dalle prescrizioni autorevolmente descritte dall'Organo Tecnico Comunale in materia di VAS. previo l'aggiunta del comma che segue.

Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., i fabbricati individuati dal P.R.G.C. quali "Edifici e complessi di interesse storico architettonico, paesaggistico esterni al centro storico - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia" soggiacciono alla specifica disciplina delle modalità costruttive:

- **il risultato progettuale finale dovrà rispettare i caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale tradizionale e dell'ambito paesaggistico ed essere supportata da idonea dimostrazione delle stesse; gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:**

- sostanziale similitudine plano-volumetrica, salvo differente motivazione filologica;

- 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;
 - sia mantenuto il disegno, ove preesistente, dei portici antistanti stalla e fienile (detti anche "pendizzi") che dovranno essere sempre lasciati completamente liberi;
 - sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo del contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - la demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.
- nelle more dell'approvazione di un disciplinare comunale complessivo di riferimento inerente le trasformazioni edilizie del patrimonio rurale di impianto storico, l'intervento è soggetto al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio.

1. In caso di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett.d) del d.P.R.380/2001 s.m.i., ai fini della ricostruzione che dovrà avvenire secondo i criteri di cui al precedente comma 7, sia prodotta dettagliata descrizione documentale grafica e relazionale del fabbricato preesistente.

Prescrizioni VAS:

"Per le motivazioni descritte in sede di seconda e terza riunione (mancanza di un disciplinare comunale complessivo di riferimento inerente le trasformazioni edilizie del patrimonio rurale di impianto storico... l'importanza di elaborare nel breve un'adeguata regolamentazione... approccio più strutturato e generale alle problematiche inerenti il potenziale impatto sul patrimonio storico onde contrastare con maggiori e compiuti strumenti atteggiamenti semplificativi verso il paesaggio agricolo...) si ritiene indispensabile che all'art. 22 delle N.D.A., nelle more dell'elaborazione di un auspicato disciplinare comunale complessivo di riferimento inerente le trasformazioni edilizie del patrimonio rurale di impianto storico, sia introdotto un ulteriore comma in coda all'art 22 tale da rendere obbligatoria la consultazione della Commissione Locale per il Paesaggio in caso di interventi sul patrimonio edilizio storico rurale. L'esclusione dalla fase di Valutazione sia inoltre subordinata alla seguente prescrizione: nell'art. 8, dopo le parole "s.m.i." sia inserito l'inciso "ai fini della ricostruzione, che dovrà avvenire secondo i criteri di cui al precedente comma 7"."

Articolo 23 comma 2 Demolizione e ricostruzione

Per motivazioni analoghe a quelle che conducono alla già descritta necessità di modifica dell'articolo 22, si rende opportuno disporre alcune variazioni all'articolo 23 comma 2. L'occasione consente anche di disporre alcuni chiarimenti.

Il nuovo comma sarà pertanto così modificato:

2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione **(ad esclusione quindi di quanto previsto dall'articolo 22 comma 5 lett. c)**, saranno dovute le cessioni di aree per l'intera quota nel rispetto degli standard dettati dalle presenti NTA, equiparando l'intervento a quelli di nuova edificazione. Non saranno **comunque** da cedere **ovvero da monetizzarsi** le quote di aree a standard ~~a suo tempo~~ **qualora** già cedute per **precedenti** interventi connessi all'edificio ~~oggetto di demolizione e ricostruzione~~, a condizione ~~tali aree rispondano agli odierni criteri di funzionalità e~~ che il soggetto attuatore presenti adeguata documentazione dell'avvenuta cessione **ovvero monetizzazione**.

Articolo 37 comma 1 Aree destinate alla mobilità

Nella 5^a alinea dell'articolo in argomento si trattano le destinazioni d'uso previste nell'ambito della stazione ferroviaria (Movicentro, Fabbricato Viaggiatori ed ex magazzino merci sito in via Verdi per mq. 2000).

Fra di esse vi è la compiuta elencazione delle funzioni di servizio a cui non risulta tuttavia afferita l'istruzione (funzione S2 di cui all'articolo 103 comma 1 delle Norme di attuazione).

Si introduce quindi tale specifica destinazione che aumenta la gamma delle possibilità di utilizzazione in una zona peraltro strategica sotto il profilo della mobilità sostenibile. Si ossequia inoltre quanto richiesto dall'Organo Tecnico in sede di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica.

Prescrizioni VAS:

"Si dovrà precisare che ogni intervento richiederà un accurata progettazione del comfort acustico in rapporto alla presenza di una fascia di pertinenza acustica ferroviaria, nel rispetto di quanto dettato dalla normativa acustica specifica di settore."

Articolo 38 comma 4 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

La prima alinea di tale articolo, che tratta le *"Aree residenziali a capacità insediativa esaurita"*, prevede la seguente frase :

"I lotti liberi non edificati non possono essere utilizzati."

Essa ha come evidente obiettivo il mantenimento del tessuto e del carico urbanistico esistente correlato, in assenza di ampliamenti che non siano già previsti dall'articolo stesso limitati a casi di consolidamento dell'esistente di limitata entità.

Tale norma era peraltro già presente nel Piano Regolatore previgente.

In tutta evidenza la circostanza richiamata dalla norma non può che riferirsi al momento di impianto del Piano Regolatore a cui fa riferimento il calcolo della Capacità Insediativa Residenziale.

L'assenza di una specifica descrizione può tuttavia creare degli equivoci in fase di gestione laddove si potrebbe erroneamente intendere di procedere al frazionamento di aree residuali generando un "lotto libero" alla data odierna con evidente aggiramento degli intenti della norma.

Al fine di definire con chiarezza l'evidente *ratio* della norma, si integra la frase come segue:

"I lotti liberi non edificati, con riferimento alla data di adozione del P.R.G.C. (26 Aprile 2004), non possono essere utilizzati."

Articolo 42 comma 2 alinea h. max et al. Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale

Nell'articolo in argomento è riportato un riferimento alla *"volumetria massima"* laddove i riferimenti tecnici sono in via generale alla Superficie Utile Lorda.

Al posto delle parole *"nel rispetto della volumetria massima"* introdurre *"nel rispetto della S.U.L. massima"*.

Analoga modifica andrà posta all'articolo 53 comma 3 alinea h. max e 53 comma 7 titolo Capoluogo – Via Torino

Articolo 42 comma 7 et al. Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale

Nel comma in esame è riportata una clausola volta ad acclarare la correlazione funzionale esistente fra un'attività produttiva – edificabile appunto nei *"Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"* - e l'alloggio pertinenziale realizzabile.

La norma è volta a correlare intrinsecamente le due attività, intimamente collegate, al fine di evitare usi distinti e promiscui che snaturerebbero la preminente natura produttiva delle aree determinando anche possibili difficoltà di convivenza funzionale.

La frase in argomento prevede quanto segue:

"La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva."

Come si può ben osservare tale connessione è meramente collegata allo sviluppo procedurale della pratica edilizia per cui non ne è manifestamente data conoscenza a terzi nei termini civilistici tipici insiti nelle mansioni dei "Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" e prelude che il successivo acquirente proceda ad una compiuta e non obbligatoria disamina della pratica edilizia.

Al fine quindi che la originaria connessione funzionale sia palesemente conosciuta anche in occasione dei successivi trasferimenti di proprietà l'articolo viene così integrato:

*"La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo **registrato e trascritto** per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva."*

Analogo chiarimento si rileva necessario per gli articoli 43 comma 6 e 53 comma 6.

Articolo 61 comma 2 numero 4 Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole

Il paragrafo in argomento tratta l'occultamento delle facciate di immobili insistenti in area agricola qualora non siano realizzate con materiali coerenti con la tipologia architettonica.

Al fine di correggere una possibile erronea applicazione, ma anche di definire con maggior chiarezza un parametro minimo di riferimento per la piantumazione, si prevede la modifica di seguito evidenziata:

*4) Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, **con** esplicita esclusione **delle serre in materiale trasparente**, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata **avente altezza minima al momento dell'impianto pari ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato da occultare**. La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità*

Articolo 85 comma 2 La rete ecologica

Nel comma in esame compare il paragrafo

La localizzazione ed i caratteri dell'intervento saranno da concordare con il Dipartimento Lavori Pubblici; l'intervento dovrà interessare aree rurali esterne aree ai centri abitati, alle pertinenze di insediamenti e alle fasce di rispetto/impatto di reti, impianti infrastrutture.

che, ai fini dell'aggiornamento all'attuale organizzazione dell'Amministrazione Comunale e di rimuovere l'errore materiale, assume il seguente testo:

*La localizzazione ed i caratteri dell'intervento saranno da concordare con il **competente ufficio comunale** ~~Dipartimento Lavori Pubblici~~; l'intervento dovrà interessare aree rurali esterne **aree** ai centri abitati, alle pertinenze di insediamenti e alle fasce di rispetto/impatto di reti, impianti infrastrutture.*

Art. 87 Rispetto alla viabilità

L'articolo 27 comma 12 della Legge Regionale 56/77 s.m.i., in ragione delle modifiche apportate dall'[art. 44 della l.r. 3/2013](#), ha introdotto un regime di maggior agevolazione rispetto alla realizzabilità degli edifici posti nelle fasce di rispetto che si ritiene pertanto di introdurre nella norma di rango comunale.

In luogo dell'attuale paragrafo identificato all'articolo 87 comma 1 lett.c) sia riportato il seguente paragrafo:

*In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. **Negli edifici esistenti possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.***

Articolo 91 Rispetto alle ferrovie

Al fine di adeguare il contenuto alle modifiche all'articolo 27 della L.R.56/77 s.m.i., così come sostituito dall'articolo 44 della L.R. 3/2013, si aggiunge il comma 3 come di seguito descritto:

Negli edifici esistenti possono essere autorizzati dal PRG aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

Art. 93 Rispetto all'abitato

L'articolo in questione, a fronte di una preclusione generale alla edificazione, consente in determinate aree alcune possibilità edificatorie residuali che, per opportuna chiarezza, si ritiene opportuno esplicitamente precludere nei casi dei "corridoi di salvaguardia" di cui all'articolo 37 comma 4.

Viene pertanto aggiunto il seguente comma:

5) i commi 2, 3 e 4 non si applicano nei "corridoi di salvaguardia" ai sensi dell'articolo 37 comma 4

Articolo 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico

Il titolo dell'articolo "Art. 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico " descrive dei vincoli imposti dal Piano che non sempre coincidono con i vincoli imposti dalla normativa sovraordinata.

Si rende quindi opportuno predisporre delle integrazioni che descrivano con chiarezza tale circostanza introducendo le modifiche di seguito evidenziate:

Art. 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico di Piano

0. Il Piano Regolatore integra le previsioni vincolistiche sovraordinate individuando specifiche aree ritenute meritevoli di particolare tutela e di specifica normativa.

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, **ove il caso**, al **A.C. nulla osta** degli Enti istituzionalmente competenti.

Articolo 101 comma 7 lett. c)

L'articolo in questione prevede alcune forme di premialità volte alla eliminazione dei c.d. *detrattori ambientali*, ovvero "strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato" caratterizzate da un inadeguato inserimento paesaggistico specificatamente individuati in cartografia.

La norma in questione tuttavia lascia degli spiragli interpretativi che potrebbero condurre ad interventi - segnatamente le nuove edificazioni di natura incentivante - non filologicamente integrati e comunque a complesse e diseconomiche valutazioni interpretative preliminari.

Ferma restando la possibilità di adire alla possibilità di parere preventivo al fine di individuare la più corretta integrazione ambientale, si rende opportuno precisare che un intervento avente dimensione massima di 750 mc e sostitutivo di un immobile preesistente, è opportuno che sia modulato in unico corpo – a foggia della tradizionale impostazione formale – evitando un innaturale frazionamento di volumi di modeste dimensioni,

non rilevabile nella tipologia tradizionale residenziale nelle aree rurali, tipicamente caratterizzata da esigenze di natura funzionale e sociologica.

Al fine quindi di migliorare la chiarezza e l'efficacia degli obiettivi di riqualificazione ambientale insiti nella norma si dispongono le seguenti modifiche:

Ambito "Margini dell'altipiano del Famolasco":

4. 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 esuberano** 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 **e della coerenza tipologica dell'impostazione piano volumetrica** del complesso; è comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
- 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. il volume della costruzione di fabbricati produttivi, agricoli e non, **legittimamente** realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali detrattori ambientali, è recuperabile a fini residenziali:
 - in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione **in unico corpo** con i criteri di cui alla lettera a), **b)** ed all'articolo 61 ;
 - nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo 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.

Articolo 101 comma 7

L'articolo vigente prevede una specifica norma di tutela paesaggistica, circoscritta ai margini dell'altipiano del Famolasco. Oltre ad una opportuna rilocalizzazione del comma in argomento, nell'attuale versione non sufficientemente evidenziato, si ritiene opportuno precisare una semplificazione procedurale laddove gli interventi facciano parte di uno Strumento Urbanistico Esecutivo . In tal caso si prevede che, salvo successive modifiche strutturali, i tale ambito possa essere definita la successiva modalità di esame

7 bis. 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. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo parere favorevole della "Commissione locale per il paesaggio" di cui a L.R. 32/2008. **Qualora gli interventi siano presidiati da preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo, esso sarà soggetto a detto parere e sarà possibile ivi definire la necessità di successivi ulteriori pareri in relazione ai singoli interventi.**

Articolo 101 comma 8

Il comma in questione, con l'obiettivo evidente di disporre la protezione di natura visuale delle “Cappelle campestri”, fa riferimento al concetto di edificazione. Esso tuttavia – sotto il profilo della rigorosa interpretazione di natura giuridico edilizia – attiene a costruzioni ovunque localizzate sia fuori terra che ipogee.

L'occasione è utile anche per poter disporre un adeguamento di tipo normativo in considerazione delle sopraggiunte modifiche ed integrazioni alla L.R. 56/77 s.m.i.

Al fine di definire in maniera più coerente gli obiettivi normativi si ritiene quindi di precisare tale disposto come segue.

8. E' vietata l'edificazione **di elementi fuoriuscenti dal originario piano di campagna** 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 **12** della L.R. 56/77 e s.m.i.

ESPLICAZIONE DELLE MODALITA' DI CONTEGGIO DEGLI ABITANTI EQUIVALENTI GENERATI DALLA PRESENTE VARIANTE

La volontà nella presente Variante di convertire alcune aree ha ingenerato la necessità di effettuare uno specifico approfondimento della "Scheda quantitativa dei dati urban" del P.R.G.C. vigente.

Viene fornita di seguito una tabella esplicativa, suddivisa per argomento, che riporta i dati finali di incremento/decremento della "Capacità Insediativa Residenziale Teorica":

N. ARGOM.	INTESTATARI	LOCALIZZAZIONE AREA	DIFFERENZA ABITANTI (INCREMENTO/ DECREMENTO C.I.R.)	CONSUMO DEL SUOLO
2	Lamberti Cristoforo, Pettiti Silvana	Via Salita Salice	-0,42	INVARIATO
9	Oliva Giovanni	Località Mellea	-22,44	-2.525 mq.
15	Pistone Luca	Via Marene	+10,51	INVARIATO
16	Bertola Tiziana	Località Mellea	+5,08	+ 305 mq.
17	Sarvia Anna Maria	Via Macallè	-34,51	INVARIATO
19	Mellano Silvio	Via Cuneo	+3,18	INVARIATO
21	Alberione Adriano, Alberione Corrado	Loc. San Vittore	-28,60	- 3.127 mq.
22	Cravero Adriano	Viale della Repubblica	- 2,37	INVARIATO
28	Ferrero Franca (prima intestataria)	Loc. Loreto	- 106,07	- 21.211 mq.
29	TRABUCCO Riccardo, CELORIA Alessandra e Paolo	Centro Storico - Zona normativa A5 aree di intervento nn. 10-12	+ 1	INVARIATO
TOTALE			-174,64 (arr. - 175)	-26.558 mq.

Si rammenta che in relazione alla *Variante Parziale* n. 10 approvata con D.C.C. n. 32 del 08 Aprile 2014 il bacino di riserva di abitanti insediabili risulta essere pari a **210** ab.. Poiché la presente variante, come sopra dimostrato, prevede un decremento degli abitanti nel suo complesso, ne deriva un ulteriore incremento di tale disponibilità che determina il sussistere di un residuo di **385 abitanti per eventuali future varianti**.

ESPLICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE IN INCREMENTO/DECREMENTO

La volontà nella presente Variante di convertire alcune aree ha ingenerato la necessità di effettuare uno specifico approfondimento della "Scheda quantitativa dei dati urbani" del P.R.G.C. vigente.

Viene fornita di seguito una tabella esplicativa, suddivisa per argomento, che riporta i dati finali di incremento/decremento delle Aree produttive:

N. ARGOM.	INTESTATARI	LOCALIZZAZIONE AREA	DIFFERENZA IN INCREMENTO/ DECREMENTO DELLE SUPERFICI PRODUTTIVE (mq.)
1	Bogetti Maria (<i>prima intestataria</i>)	Via Villafalletto /Via Levaldigi	-94.619
3	Quaglia Bartolomeo, Gastaldi Stefanina	Via Villafalletto	- 8.933
11	Pirra Flavio, Gerbaudo Gianfranco	Località Maddalene	+1.619
13	Rosso Franco	Via Pietragalletto	+10.559
15	Pistone Luca	Via Marene	-518
TOTALE			-91.892

Si rammenta che in relazione alla *Variante Parziale* n. 10 approvata in data con D.C.C. n. 32 del 08 Aprile 2014 il bacino di riserva di "Aree produttive" risulta avere una Superficie complessiva di **mq. 81.412**.

Poiché la presente variante, come sopra dimostrato, prevede un ulteriore decremento delle superfici produttive nel suo complesso, ne deriva un ulteriore incremento di tale disponibilità che determina il sussistere di un residuo di **173.304 mq. di superficie produttiva per eventuali future varianti**.

CONSUMO DI SUOLO



Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (EEA, 2004). Il fenomeno riguarda gli usi del suolo che comportano la perdita dei caratteri naturali producendo una superficie artificializzata, la cui finalità non è la produzione e la raccolta di biomassa da commerciare (agricoltura e selvicoltura) (EEA, 2004). Il suolo è una risorsa non rinnovabile indispensabile che supporta numerosi processi naturali e consente lo svolgimento di molteplici attività umane. Sempre più spesso le attività umane sono in competizione tra loro generando conflitti tra i possibili diversi usi della risorsa suolo. Il monitoraggio del suo utilizzo, oltre a quello del suo stato, rappresenta conseguentemente uno degli elementi fondamentali per analizzare il risultato dell'azione dell'uomo sul territorio e si colloca alla base della definizione di politiche ed azioni.

Gli ultimi dati disponibili risalgono al monitoraggio 2008-2013 (ultima pianificazione territoriale e paesaggistica della Regione), in cui emerge che sull'intera area piemontese (2.538.699 ettari) la superficie urbanizzata è cresciuta da 139.924 a 147.316 ettari: cioè dal 5,5 al 5,8%. Un incremento contenuto (0,3%) rispetto agli anni precedenti: nel periodo 1991-2008, infatti, era aumentata complessivamente del 6%. In provincia di Cuneo (689.490 ettari) si è passati dal 3,1% del 1991 al 4% del 2008, al 4,3% del 2013. Una crescita in termini percentuali minore, e rispetto al periodo 2008-2013, uguale, seppure sempre più limitata, rispetto al resto del Piemonte. Un altro elemento evidenziato dai dati, con cui si conferma il rallentamento del fenomeno, è il consumo di suolo agricolo ad elevata potenzialità produttiva, attestatosi, nell'ultimo monitoraggio, al 4,68% della superficie totale regionale, con un innalzamento, rispetto al 2008, di appena lo 0,05%.

Nello specifico per la Provincia di Cuneo la situazione è descritta nella seguente tabella⁶:

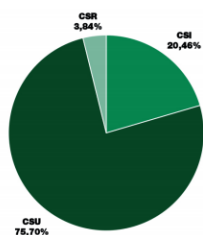
⁶ Fonte "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" redatto dalla Regione nel 2015

Schema riassuntivo dei principali dati della provincia		
Superficie totale	689.490 (ha)*	
Consumo di suolo per tipologia	ha	%
CSI - Consumo di suolo da superficie infrastrutturata	7.679	1,11
CSU - Consumo di suolo da superficie urbanizzata	28.413	4,12
CSR - Consumo di suolo reversibile	1.441	0,21
Consumo di suolo agricolo a elevata potenzialità produttiva assoluto	ha	%
CSPa - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva	21.244	3,08
CSPa I - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe I	2.908	0,42
CSPa II - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe II	8.780	1,27
CSPa III - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe III	9.556	1,39
Consumo di suolo agricolo a elevata potenzialità produttiva relativo	disponibile (ha)	% consumo su disponibile
CSPr - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva	188.308	11,28
CSPr I - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe I	22.899	12,70
CSPr II - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe II	83.143	10,56
CSPr III - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe III	82.266	11,62
Consumo di suolo complessivo	ha	%
CSCI (CSI+CSU) - Consumo di suolo irreversibile (%)	36.092	5,23
CSC (CSCI+CSR) - Consumo di suolo complessivo (%)	37.533	5,44

*Il valore della superficie totale della provincia presenta un lieve scostamento, rispetto al dato riportato nel precedente rapporto "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" relativo al 2008, dovuto all'allineamento dei confini amministrativi, effettuato sulla base dei dati aggiornati forniti da ISTAT. Analoghe considerazioni valgono anche per le superfici comunali riportate nella tabella in calce al paragrafo.

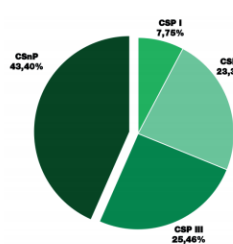
Schema riassuntivo dei principali dati della provincia		
Dispersione	urbano disperso (ha) Sud+Sur	indice dispersione (%)
DSP - Indice di dispersione dell'urbanizzato	19.141	67,26
Indici di correlazione socio-economica		indici (n.)
DA - Indice di densità di abitanti su suolo consumato (ab./ha)		19,74
DF - Indice di densità di nuclei familiari su suolo consumato (fam./ha)		8,63
DO - Indice di densità di occupati su suolo consumato (occ./ha)		3,99
DI - Indice di densità di imprese su suolo consumato (imp./ha)		1,59

Tipologie di consumo di suolo

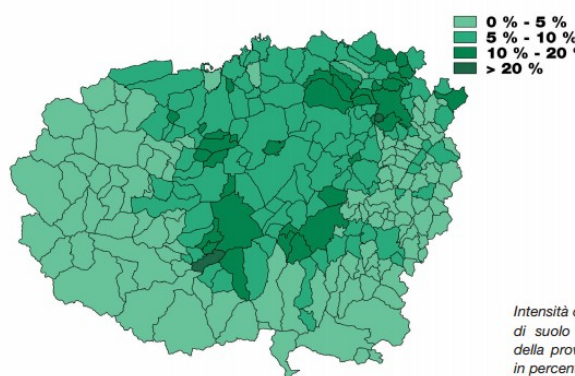


Distribuzione percentuale delle diverse tipologie di consumo di suolo: consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), consumo di suolo da infrastrutture (CSI), consumo di suolo reversibile (CSR)

Consumo di suoli agricoli di pregio



Ripartizione del consumo di suoli agricoli di pregio distinti in relazione alle diverse capacità d'uso: classe I (CSP I), classe II (CSP II) e classe III (CSP III). L'acronimo CSPa indica il consumo di suolo non di pregio



Intensità del consumo di suolo nei comuni della provincia. Valori in percentuale

ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Il piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (art. 31 delle Norme di Attuazione).

Si riporta di seguito per estratto la tabella di cui al documento *“Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte”* redatto dalla Regione nel 2015 che indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valuta: il *consumo di suolo da superficie infrastrutturata* (CSI), il *consumo di suolo da superficie urbanizzata* (CSU) e il *consumo di suolo reversibile* (CSR). L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il *consumo di suolo irreversibile* (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il *consumo di suolo complessivo* (CSC).

Il consumo di suolo nei comuni della provincia di Cuneo al 2013

I dati riportati nella tabella che segue sono da considerarsi indicativi. La metodologia utilizzata (cfr. par. 2.2) risulta, infatti, pienamente attendibile alla scala regionale e provinciale, mentre a livello comunale, pur costituendo il riferimento per definire l'ordine di grandezza del fenomeno, richiede analisi di dettaglio per l'esatta quantificazione delle superfici consumate.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Fossano	13.024	967	7,42	260	2,00	72	0,55	1.299	9,97

Ne deriva che allo stato attuale vi sono **389.700 mq. di superficie passibile di “incremento di consumo di suolo ad uso insediativo” nel quinquennio** ($12.990.000 \cdot 0,03$).

Come verrà meglio esplicitato di seguito, la presente Variante incide minimamente sul consumo di suolo in quanto, nel complesso degli argomenti trattati, introduce solo tre nuove aree edificabili (arg. 11-13-16) in aree a destinazione agricola ovvero libere, per una superficie complessiva di mq. 12.483 (ha 1,25) peraltro largamente compensate dalla riduzione di aree edificabili produttive in misura pari a 91.892 mq. e riduzione di aree edificabili residenziale per 26.558 mq. per un totale di mq. 118.450.

Nella verifica del rispetto del consumo di suolo si ottiene quindi che, anche in senso assoluto, tale superficie è comunque nettamente inferiore a quella massima disponibile: 12.483 mq. < 389.700 mq.

Pertanto tale approfondimento risulta verificato, in quanto minimamente influente..

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa;**

- **Allegati:**

- **ALLEGATO 1** - Scheda quantitativa dei dati urbani
- **ALLEGATO 2** - Analisi della soglia
- **ALLEGATO 3** - Relazione geologica
- **ALLEGATO 4** - Verifica di compatibilità con il Piano di classificazione acustica
- **ALLEGATO 5** - Verifica puntuale del rispetto dei parametri di cui ai commi 5 e 7 art. 17 della L.U.R. come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013 e degli adempimenti di cui all'art. 31 del Piano Territoriale Regionale
- **ALLEGATO 6** - Estratti delle opere di urbanizzazione primaria esistenti
- **ALLEGATO 7.1** Estratti Norme Tecniche di Attuazione (comparativa – progetto)
- **ALLEGATO 7.2** Estratti Schede di attuazione dello "Sviluppo del Centro Storico" (comparativa – progetto)
- **ALLEGATO 8.1** Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Documento Tecnico
- **ALLEGATO 8.2** Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Esiti dell'espletamento della procedura

- **Tavola di inquadramento** (elaborato fuori scala);

- **Elaborati cartografici** (stato di fatto – progetto):

- Tav. 1A - scala 1:10.000;
- Tav. 1B - scala 1:10.000;
- Tav. 1C - scala 1:10.000;
- Tav. 1D - scala 1:10.000;
- Tav. 2A - scala 1:2.000;
- Tav. 2B - scala 1:2.000;
- Tav. 2C - scala 1:2.000;
- Tav. 2D - scala 1:2.000;
- Tav. 2E - scala 1:2.000;
- Tav. 3A - scala 1:2.000;
- Tav. 3B - scala 1:2.000;
- Tav. 3C - scala 1:2.000;
- Tav. 7 - scala 1:1.000.

Dalla Residenza Comunale, 27 Giugno 2016

IL DIRIGENTE

(Arch. Alessandro MOLA)

STAFF DI PROGETTAZIONE

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica ed Ambiente
Servizio Gestione del Territorio
Dirigente Arch. Alessandro MOLA
Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO
Responsabile U.O. Dott. Cinzia TORTONE
Collaboratore Claudia CRAVERO

Sommario

INTRODUZIONE	2
SITUAZIONE URBANISTICA E PROPOSTA PROGETTUALE	3
ARGOMENTO n. 1.....	13
ARGOMENTO n. 2.....	16
ARGOMENTO n. 3.....	18
ARGOMENTO n. 4.....	20
ARGOMENTO n. 5.....	22
ARGOMENTO n. 6.....	24
ARGOMENTO n. 7.....	26
ARGOMENTO n. 8.....	28
ARGOMENTO n. 9.....	31
ARGOMENTO n. 10.....	33
ARGOMENTO n. 11.....	35
ARGOMENTO n. 12.....	37
ARGOMENTO n. 13.....	40
ARGOMENTO n. 14.....	42
ARGOMENTO n. 15.....	44
ARGOMENTO n. 16.....	46
ARGOMENTO n. 17.....	48
ARGOMENTO n. 19.....	55
ARGOMENTO n. 20.....	58
ARGOMENTO n. 21.....	60
ARGOMENTO n. 22.....	62
ARGOMENTO n. 23.....	64
ARGOMENTO n. 24.....	66
ARGOMENTO n. 25.....	68
ARGOMENTO n. 26.....	71
ARGOMENTO n. 27.....	73
ARGOMENTO n. 28.....	75
ARGOMENTO n. 29.....	77
ARGOMENTO n. 30.....	79
ARGOMENTO n. 31.....	775
ARGOMENTO n. 32.....	795
ESPLICAZIONE DELLE MODALITA' DI CONTEGGIO DEGLI ABITANTI EQUIVALENTI GENERATI DALLA PRESENTE VARIANTE	91
ESPLICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE IN INCREMENTO/DECREMENTO	92
CONSUMO DI SUOLO.....	93
ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL P.T.R.	95
ELABORATI PROGETTUALI.....	96