

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI GENOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 116-45792 DEL 26/07/1985)

VARIANTE PARZIALE N. 21

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	5	DEL	20/02/2026
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	450	DEL	27/03/2026
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

**Direttore tecnico
e Progettista**
Arch. Fabio GALLO

I N D I C E

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	6
3.1	Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo	pag.	7
3.2	Riperimetrazione con ampliamento area produttiva esistente e riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente.....	pag.	10
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	17
4.1	La verifica dell'art. 31 del P.T.R.	pag.	21
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	pag.	30
5.1	Premessa	pag.	30
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	30
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	30
5.4	Conclusioni.....	pag.	31
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	33
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P.....	pag.	35
8.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	41
8.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	42
8.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019	pag.	50

PARTE SECONDA:
RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 67
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 67
1.2	Le norme regionali	pag. 67
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 68
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 70
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 70
2.2	Generalità.....	pag. 70
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 71
2.4	Valutazioni in merito alle componenti natura, biodiversità e suolo.....	pag. 93
2.5	Caratteristiche del piano	pag. 106
2.6	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 108
2.7	Misure di mitigazione	pag. 109

PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA DI VAS ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUL PROGETTO PRELIMINARE NECESSARIE PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE.....	pag. 110
---	----------

ALLEGATI	pag. 117
----------------	----------

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di progetto definitivo per recepimento delle osservazioni e parere organi tecnico comunale; si ~~barra il testo~~ delle parti stralciate e mettendo in **grassetto** le eventuali modifiche

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

1. PREMESSA

Il Comune di Genola, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune specifiche necessità legate prevalentemente al settore produttivo. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico alcune previsioni sullo strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

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

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Genola è dotato di P.R.G., formato ai sensi del titolo III della L.U.R., approvato con D.G.R. n. 116 - 45792 del 26/07/1985.

Successivamente il Comune predispose due varianti specifiche ed una terza variante più articolata, denominata variante 1992, tutte regolarmente approvate dalla Regione.

Successivamente ancora formò una variante strutturale, denominata variante 1997, approvata con D.G.R. n. 5-2135 del 05/02/2001, con l'intendimento di riadeguare le previsioni di piano, sia per le destinazioni produttive, sia per quelle residenziali, ai nuovi fabbisogni locali, individuando conseguentemente anche nuove localizzazioni.

All'interno delle problematiche affrontate non aveva trovato spazio una esigenza specifica in quanto tardivamente segnalata e pertanto, al fine di soddisfare anche questa necessità, l'Amministrazione predispose una ulteriore variante, che per i temi e l'entità degli interventi (riperimetrazione di due aree residenziali e piccolo ampliamento di un'area produttiva), si qualificava quale variante parziale secondo quanto disciplinato dalla L.R. 41/97.

Questa, convenzionalmente denominata variante parziale n. 1, fu approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 11/03/1999.

Il Comune di Genola assolse agli obblighi derivanti dalle nuove disposizioni sul commercio adeguando il proprio strumento urbanistico con la variante parziale n. 2, la quale fu approvata con deliberazione C.C. n. 33 del 18/09/2001.

Si rese, poi, necessario individuare un sito oggetto di bonifica e ripristino ambientale. Considerando la natura della modifica, l'Amministrazione avviò la formazione di una nuova variante parziale, convenzionalmente denominata variante parziale n. 3, la quale fu approvata con d.c. n. 13 del 20/06/2003.

Con un'ulteriore variante parziale (la n. 4) l'Amministrazione individuò e normò un tratto di pista ciclabile sulla S.P. 428. La variante parziale n. 4 fu approvata con d.c. n. 10 del 27/03/2003.

Successivamente, al fine di soddisfare alcune necessità relative al recupero di un edificio sito nel centro storico, all'ampliamento di un'area produttiva, alla ridefinizione di alcuni ambiti assoggettati a strumento esecutivo, fu formata la variante parziale n. 5, la quale venne approvata con d.c. n. 38 del 19/12/2003.

Il Comune ha poi approvato con d.c. n. 22 del 23/04/2004 la variante parziale n. 6 per adeguare le proprie norme di attuazione alle definizioni dei parametri e degli indici edilizio - urbanistici contenuti nel Regolamento Edilizio nel frattempo approvato (d.c. n. 21 del 22/07/03) e vigente.

Con d.c. n. 21 del 23/04/2004 è stata approvata la variante parziale n. 7 contestuale alla formazione del Piano Particolareggiato relativo alle aree R2.1 e R2.2.

Con d.c. n. 52 del 14/12/2004, è stata approvata la variante parziale n. 8 relativa ad alcune specifiche e puntuali modifiche attinenti sia alle aree residenziali che alle aree produttive; con d.c. 32 del 28.09.2005 la variante parziale n. 9 relativa ad una piccola modifica delle tipologie di offerta commerciale ammesse dallo strumento urbanistico; con d.c. 10 del 27/03/2007 è stata approvata la variante parziale n. 10 relativa esclusivamente alla rimozione dell'individuazione topografica di un'area soggetta a bonifica in quanto i lavori di sistemazione del sito sono stati completati..

Con d.c. 27 del 24/07/2007 è stata approvata la variante parziale n. 11 finalizzata principalmente all'adeguamento dello strumento urbanistico alle nuove disposizioni sul commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006; oltre alle varie modifiche cartografiche e normative direttamente o indirettamente connesse a questo primo oggetto, la variante prevede alcune altre modifiche urbanistiche non collegate al commercio, ma inserite in quanto urgenti.

Con d.c. 29 del 25/11/2008 è stata approvata la variante parziale n.12 relativa a puntuali modifiche attinenti ad aree residenziali e produttive.

Successivamente per soddisfare alcune nuove puntuali necessità legate ai vari settori (residenziali produttivo, infrastrutturale, etc.) si è formata la variante parziale n.13 approvata con d.c.34 del 30/09/2010; la variante parziale n. 14 approvata con d.c. 6 del 21/02/2013; la Variante parziale n. 15 approvata con d.c. 46 del 18/12/2014.

In seguito, l'obiettivo di soddisfare alcuni specifici bisogni ha indotto l'Amministrazione Comunale a formare una nuova variante al P.R.G. vigente denominata variante parziale n. 16, approvata con d.c. n. 34 del 26/11/2018.

È stata successivamente approvata con d.c. n. 36 del 29/07/2019 la variante parziale n. 17.

Sono state successivamente approvate la variante parziale n. 18, con d.c. n. 18 del 26/04/2021, la variante parziale n. 19, con d.c. n. 42 del 04/10/2022 e la variante parziale n. 20, con d.c. n. 33 del 18/11/2024.

Ad oggi per soddisfare specifiche esigenze si rende necessario intervenire sullo strumento urbanistico vigente predisponendo una nuova variante parziale; trattasi pertanto della variante parziale n. 21.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

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

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

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal

'97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene predisposta dal Comune di Genola successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo (estratto 1)

Al presente punto si rende opportuno porre l'attenzione su due modifiche relative al settore produttivo che si rendono necessarie a seguito di esigenze segnalate da parte di soggetti privati all'Amministrazione Comunale, anche legate alla necessità di aggiornare gli ambiti in oggetto alla reale situazione vigente in relazione allo stato catastale in atto. Tali interventi non producono, alcun tipo di variazione dei parametri urbanistici attualmente previsti dal Piano e si conformano come meri aggiornamenti cartografici relativi a due puntuali ambiti produttivi esistenti.

Il primo intervento urbanistico oggetto della presente relazione riguarda la riperimetrazione degli ambiti destinati ad "aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto" P*2.8/1 e P2.8/3, localizzati nel settore nord-occidentale del Concentrico, in prossimità di Via Garetta.

La proposta di variante ha carattere esclusivamente ricognitivo e redistributivo e non introduce nuove previsioni insediative, risultando finalizzata unicamente alla riassegnazione della più consona destinazione produttiva in relazione all'assetto fondiario e alle strutture esistenti, con riferimento ai mappali e agli immobili attualmente compresi all'interno dei due ambiti produttivi adiacenti.

In particolare, si prevede la riclassificazione dei mappali n. 158 e n. 167 (in parte) del Foglio 2 del Catasto, attualmente ricompresi nell'ambito P*2.8/1, che vengono attribuiti alla destinazione produttiva P2.8/3, così da costituire un ambito unitario e funzionalmente omogeneo con i mappali già individuati nell'area P2.8/3 (mappali n. 131 e n. 190 del Foglio 2).

La porzione residua dell'ambito P*2.8/1 mantiene integralmente l'attuale classificazione urbanistica, senza che siano apportate modifiche ai parametri urbanistico-architettonici vigenti.

Poiché l'ambito P*2.8/1 ammette, oltre alla destinazione produttiva, anche la destinazione terziaria, e considerato che i mappali oggetto di ripermimetrazione risultano già assoggettati a tale disciplina, si ritiene opportuno estendere la possibilità di insediamento terziario anche alla porzione dell'area P2.8/3 che ingloba i lotti precedentemente ricadenti in P*2.8/1. Per tale motivazione, l'ambito P2.8/3 viene ridefinito e denominato P*2.8/3.

Si precisa che tale modifica non comporta alcun incremento della quota complessiva di destinazione terziaria prevista dal Piano, configurandosi come una mera redistribuzione della capacità edificatoria terziaria già assentita sui lotti originariamente appartenenti all'ambito P*2.8/1 e oggetto di cambio di destinazione con la presente variante.

Per quanto riguarda le aree a standard, si specifica che le superfici necessarie a soddisfare il fabbisogno di servizi per i lotti ricadenti nell'ambito P*2.8/1 risultano già individuate e realizzate. Pertanto, nella tabella di zona dell'ambito P*2.8/3 si procederà esclusivamente a una ricognizione e ricalibrazione delle dotazioni a standard, tenendo conto della ripermimetrazione e della redistribuzione delle destinazioni d'uso prevista dalla presente variante.

La nuova configurazione dell'ambito P*2.8/3 non interessa porzioni di suolo attualmente prive di previsione urbanistica, non determina consumo di suolo e non comporta incrementi della capacità edificatoria complessivamente assentita dal Piano vigente. L'intervento si colloca interamente all'interno di un contesto già urbanizzato, parzialmente edificato e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati. Si evidenzia che l'unica porzione di suolo che viene ricondotta alla destinazione produttiva riguarda una limitata superficie pari a circa 290 mq, ricadente nei mappali n. 131 e n. 190, attualmente classificata dal Piano come viabilità in progetto. Tale modifica non configura consumo di suolo, bensì è da intendersi come riassetto urbanistico delle previsioni esistenti, con incremento funzionale delle dotazioni a servizio del settore produttivo, senza pregiudizio per l'assetto infrastrutturale complessivo.

Come già evidenziato, l'intervento non produce, di fatto, consumo di suolo e non determina variazioni sostanziali delle dotazioni per il settore produttivo. Per una puntuale definizione delle superfici, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici aggiornati, si rimanda alle apposite tabelle di zona, opportunamente modificata in funzione delle nuove superfici degli ambiti interessati dalla ripermimetrazione descritta, in cui si specificano le modalità di reperimento delle aree a standard e le quantità ammesse per la destinazione terziaria ridistribuita sull'intera superficie di nuova formazione (che, come da tabelle vigenti, rappresenta una quantità di Superficie Coperta pari al 50% della superficie fondiaria oggetto di cambio di destinazione).

Il secondo intervento che si descrive al presente punto riguarda la ripermimetrazione degli ambiti destinati a "aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto" P*2.1 e P2.7, localizzati nel settore nord-occidentale del Concentrico, in prossimità di Via Garetta.

La variante proposta non introduce nuove previsioni insediative, ma è finalizzata

esclusivamente a una riassegnazione più coerente delle destinazioni produttive in relazione all'assetto fondiario esistente, tenendo conto delle proprietà catastali attualmente comprese all'interno dei due ambiti produttivi adiacenti.

In particolare, si prevede il cambio di destinazione dei mappali nn. 88 e 191 del Foglio 2 del Catasto, attualmente ricadenti nell'ambito P*2.1, che vengono riclassificati con destinazione produttiva P2.7, andando così a costituire un unico ambito funzionalmente omogeneo con i mappali già individuati nell'area P2.7 (mappali nn. 66 e 111 del Foglio 2).

A margine dell'operazione decritta si sottolinea che la restante porzione dell'ambito P*2.1 mantiene integralmente l'attuale destinazione urbanistica, senza alcuna modifica dei parametri urbanistico-architettonici vigenti.

Si evidenzia che l'ambito P*2.1, oltre alla destinazione produttiva, ammette anche la destinazione terziaria. Al fine di garantire coerenza normativa e funzionale all'interno del nuovo ambito risultante dalla ripermimetrazione appena descritta, si ritiene opportuno estendere tale possibilità insediativa anche alla porzione dell'area P2.7 che incorpora i lotti precedentemente ricompresi in P*2.1. Per tale ragione, l'ambito P2.7 viene ridefinito e denominato P*2.7. Si precisa che tale modifica non comporta alcun incremento della quota di destinazione terziaria complessivamente assentita dal Piano, ma esclusivamente una ridistribuzione della capacità edificatoria terziaria già attualmente prevista per i mappali originariamente appartenenti all'ambito P*2.1 e oggetto di cambio di destinazione con la presente variante.

Con riferimento alle dotazioni di aree a standard, si specifica che quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno dei lotti appartenenti all'originario ambito P*2.1 risultano già individuate e realizzate. Pertanto, nella tabella di zona dell'ambito P*2.7 si procederà esclusivamente a una ricognizione e corretta quantificazione delle aree a standard, tenendo conto della ripermimetrazione e della redistribuzione delle destinazioni d'uso previste dalla presente variante.

La nuova configurazione dell'ambito P*2.7 non interessa porzioni di suolo attualmente prive di previsione urbanistica, non determina consumo di suolo e non comporta alcun incremento della capacità edificatoria complessiva assentita dal Piano vigente. L'intervento si colloca interamente all'interno di un ambito già urbanizzato, parzialmente edificato e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati, su superfici già individuate come produttive dal Piano.

Come già evidenziato, l'intervento non produce, di fatto, consumo di suolo e non determina variazioni sostanziali delle dotazioni per il settore produttivo. Per una puntuale definizione delle superfici, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici aggiornati, si rimanda alle apposite tabelle di zona, opportunamente modificata in funzione delle nuove superfici degli ambiti interessati dalla ripermimetrazione descritta, in cui si specificano le modalità di reperimento delle aree a standard e le quantità ammesse per la destinazione terziaria ridistribuita sull'intera superficie di nuova formazione (che, come da tabelle vigenti, rappresenta una quantità di Superficie Coperta pari al 50% della superficie fondiaria oggetto di cambio di destinazione).

A supporto degli interventi di variante descritti al presente punto, è stato inoltre redatto, da tecnico specializzato incaricato dai richiedenti, un approfondito studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica, comprensivo di specifiche valutazioni idrauliche. Lo studio ha analizzato in modo dettagliato le condizioni idrogeologiche e idrografiche delle aree coinvolte, verificando l'assenza di situazioni di dissesto e accertando la piena compatibilità degli interventi potenzialmente realizzabili sugli ambiti produttivo-terziari oggetto delle presenti ripermetrazioni. Le verifiche condotte dimostrano che gli interventi urbanistici previsti con il presente atto non risultano in alcun modo peggiorativi rispetto all'attuale assetto idrogeologico locale, confermandone la sostenibilità sotto il profilo ambientale e territoriale. Si fa rimando a tale studio con l'inserimento di una norma specifica di cui all'articolo 18, comma 7, delle Norme di Attuazione di Piano, in cui si determina che per l'attuazione dell'area P*2.7 e dell'area P*2.8/3 si richiami il rispetto delle condizioni e limitazioni all'edificazione definite dagli approfondimenti di carattere geologico ed idraulico definiti nell'apposita relazione redatta dal Dott. Geologo G. Menzio in sede della presente variante.

Come anticipato, tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale (se non minime), non comportando variazioni della capacità edificatoria assentita per il settore produttivo e/o terziario e non prevedendo utilizzazione di nuovo suolo attualmente libero da previsioni; si rimanda, comunque, al seguente punto quattro per la verifica di tali previsioni delle condizioni imposte dalla L.U.R.

3.2 Ripermetrazione con ampliamento area produttiva esistente e ~~ri-~~ ~~conoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente~~ (estratti 2 e 3)

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

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di

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

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

Ulteriori specifiche relative alla possibilità di ampliamento delle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive giungono con la Legge Regionale n. 7 del 31 maggio 2022 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”. Al Capo IV “Norme di coordinamento”, Art. 30, viene determinato l'inserimento dell'articolo 76 bis (“Estensione delle varianti parziali”) all'interno della LR 13/2020 (“Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19”). L'articolo 76 bis, inserito nella LR 13/2020, determina, al primo comma, che i limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17, comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, siano fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente

superiore a ventimila abitanti. Al secondo comma si determina che i suddetti incrementi, oltre a quanto già previsto dall'articolo 17, comma 6, della legge regionale 56/1977, possano riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché l'ampliamento in questione sia contemporaneamente:

- a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;
- b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;
- c) non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);
- d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;
- e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene l'idoneità geologica trattasi di siti idonei sui quali in sede esecutiva verrà eventualmente ancora effettuato uno studio puntuale utile per l'eventuale progettazione edilizia. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 8% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con ri-localizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno schema riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

Anche alla luce di quanto sopra esposto, si procede di seguito alla descrizione di due interventi, rispettivamente riferiti ~~al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente~~ e all'ampliamento superficiale di un'area produttiva già insediata.

In primo luogo, si intende descrivere un intervento finalizzato ad assentire per un fabbricato esistente, ubicato in area agricola, la destinazione artigianale per attività di magazzino generico e per piccole attività artigianali non nocive né moleste. L'edificio oggetto di intervento è situato in area classificata dal Piano vigente come "agricola produttiva" E, ed è individuato catastalmente al mappale n. 294 del Foglio 11 del Catasto, in posizione periferica rispetto al Concentrico, lungo Via Vernetto, in un contesto territoriale caratterizzato da una progressiva commistione di funzioni.

Il fabbricato in oggetto si colloca infatti in prossimità di ambiti e manufatti già destinati a funzioni produttive e residenziali, inserendosi in un'area che risulta servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, reti tecnologiche e servizi essenziali. Tale collocazione determina una condizione di compatibilità funzionale con usi di tipo artigianale leggero e di magazzino, purché non nocivi né molesti, e consente di limitare potenziali interferenze con le attività agricole presenti nel territorio comunale.

La struttura edilizia risulta da tempo non più utilizzata per scopi agricoli e versa in una condizione di sottoutilizzo che, se protratta, potrebbe determinare fenomeni di progressivo degrado edilizio e ambientale, con ricadute negative sull'immagine del territorio e sulla qualità del contesto insediativo circostante. Il cambio di destinazione d'uso proposto risponde pertanto all'esigenza di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, favorendo il riuso funzionale del fabbricato e prevenendo processi di abbandono.

L'intervento non prevede alcuna modifica della sagoma, della volumetria o della superficie coperta del fabbricato, né comporta incrementi della capacità edificatoria o consumo di nuovo suolo. La trasformazione si limita esclusivamente all'aspetto funzionale e gestionale dell'immobile, attraverso l'introduzione di attività compatibili con il contesto e con impatti molto limitati in termini di traffico, rumore ed emissioni. Le attività ammesse saranno esclusivamente quelle caratterizzate da bassi livelli di disturbo e prive di effetti nocivi sull'ambiente e sulla salute, in coerenza con la destinazione agricola dell'area e con la presenza di insediamenti residenziali limitrofi.

Dal punto di vista urbanistico, architettonico e paesaggistico ambientale, l'intervento non presenta elementi di incongruenza. Il fabbricato mantiene le proprie caratteristiche tipologiche e formali, senza alterare l'assetto del paesaggio locale né introdurre elementi estranei al contesto. L'assenza di ampliamenti e nuove edificazioni garantisce il rispetto dei principi di contenimento del consumo di suolo e di sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

Al fine di disciplinare in modo puntuale l'intervento e di garantire la compatibilità delle attività insediate, si prevede l'introduzione di una norma specifica riferita al fabbricato in oggetto, che definisca le destinazioni ammissibili e le relative condizioni di esercizio. Tale approccio consente di coniugare le esigenze di tutela del territorio agricolo con quelle di riqualificazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, assicurando un utilizzo appropriato e controllato dell'immobile.

Urbanisticamente si considera come incremento delle dotazioni per il settore produttivo l'equivalente della superficie del lotto su cui ricade il fabbricato, pari a mq 753. Si

~~introduce una specifica all'interno di una norma già esistente di cui all'articolo n. 25, comma 3, delle N. di A. di Piano, relativo agli "Edifici ricadenti in zona impropria" in cui si determina che per tale fabbricato, con annessa area pertinenziale, si ammetta la destinazione produttivo-artigianale per il recupero dell'intero immobile esistente (mq 288).~~

~~Nel complesso, l'intervento proposto si configura come un'operazione di recupero e riuso coerente con gli indirizzi della pianificazione comunale e sovraordinata, in quanto promuove la valorizzazione dell'esistente, limita le nuove trasformazioni territoriali e contribuisce al miglioramento della qualità urbana e ambientale dell'ambito interessato.~~

Nelle verifiche quantitative si provvede a modificare il dato delle superfici produttive in incremento, dato lo stralcio della previsione richiesto dalla Provincia di Cuneo.

Il secondo intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda l'ampliamento superficiale dell'area classificata come "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento", identificata con la sigla P1.16, ubicata nel settore sud-occidentale del Concentrico di Genola, lungo Via Roma (S.S. 28).

L'ambito P1.16 ospita un'attività produttivo-artigianale esistente, insediata da tempo sul territorio comunale e pienamente integrata nel tessuto economico locale. L'attività risulta già parzialmente sviluppata su un lotto catastale unitario, identificato al mappale n. 14 del Foglio 18 del Catasto, la cui superficie risulta attualmente solo in parte ricompresa nella destinazione urbanistica produttiva. La restante porzione del lotto, pur essendo funzionalmente connessa all'attività esistente, risulta oggi classificata dal Piano vigente come zona agricola produttiva E.

L'intervento oggetto di variante si propone pertanto di ricomprendere tale porzione residua del lotto catastale all'interno della destinazione produttiva, al fine di consentire il razionale completamento dell'insediamento esistente. In particolare, l'ampliamento della superficie produttiva, pari a mq 2.281, risponde all'esigenza di migliorare e ampliare gli spazi di manovra interni, di razionalizzare gli accessi all'area produttiva esistente, alleggerendo anche il traffico veicolare nel prospiciente tratto di Strada Statale, e di destinare adeguate superfici alle attività di deposito materiali, in coerenza con le esigenze operative dell'impresa e con le condizioni di sicurezza e funzionalità dell'insediamento.

Dal punto di vista urbanistico e territoriale, l'ambito interessato dall'ampliamento risulta chiaramente già urbanizzato e fortemente condizionato dal contesto infrastrutturale e insediativo circostante. La porzione di terreno oggetto di cambio di destinazione presenta una forma triangolare ed è di fatto una superficie residuale, interclusa tra l'area produttiva esistente e due tratti viari significativi, Via Roma (S.S. 28) e Via Peletto, che ne delimitano fisicamente i confini. Tale configurazione ne determina una marcata marginalità funzionale rispetto al sistema agricolo e una sostanziale impossibilità di utilizzo efficiente per fini agricoli. In considerazione delle sue dimensioni, della forma irregolare e della posizione interclusa tra infrastrutture viarie e ambiti produttivi, la superficie in oggetto non presenta caratteristiche significative sotto il profilo agronomico, né riveste un ruolo rilevante sotto il profilo ecologico, paesaggistico o ambientale. L'area non risulta infatti in continuità con ambiti

agricoli strutturati, né contribuisce alla definizione di corridoi ecologici o di sistemi ambientali di pregio, risultando già fortemente frammentata e condizionata dalle pressioni antropiche esistenti.

L'ampliamento dell'area P1.16 si configura pertanto come un intervento di completamento e razionalizzazione di un insediamento produttivo esistente, che consente di ottimizzare l'uso del suolo già compromesso e di evitare l'individuazione di nuove aree produttive in contesti agricoli o naturali di maggiore valore. La variante persegue quindi obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di riordino del tessuto produttivo esistente e di miglioramento della funzionalità degli insediamenti, risultando coerente con gli indirizzi della pianificazione comunale e sovraordinata.

L'intervento sull'ambito P1.16, nel suo complesso, comporta urbanisticamente un incremento delle dotazioni per il settore produttivo pari a mq 2.281, considerabili anche come consumo di suolo come specificato nell'apposito capitolo di approfondimento.

Si specifica come tale intervento di ampliamento avvenga nei limiti quantitativi imposti dalla Legge Urbanistica, ma riguardi un'area non contigua alla perimetrazione dei centri abitati: si fa dunque richiamo, come precedentemente anticipato, a quanto determinato dall'articolo 76 bis della LR 13/2020 andando di seguito a confermare i punti necessari per la regolarità dell'intervento in oggetto. Come anticipato, l'incremento può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporanea-

- a) *relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;*

l'area in oggetto è già individuata in Piano come facente parte degli "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" denominata P1.16;

- b) *strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;*

l'intervento in oggetto risulta indispensabile per il necessario sviluppo dell'attività esistente da tempo operante sul territorio comunale nell'area oggetto di modifica;

- c) *non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);*

l'ampliamento superficiale in oggetto riguarda una quantità effettiva di area pari a mq 2.281, a fronte di una superficie fondiaria totale dell'ambito produttivo-artigianale pari a mq 8.700, il cui 50% di riferimento (da non superare) è pari a mq 4.350; la superficie in ampliamento rappresenta, dunque, il 26,2 per cento dell'originaria superficie fondiaria oggetto di modifica;

- d) *qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;*

per tale punto si fa riferimento alle successive procedure che saranno messe in atto

relativamente all'attuazione delle previsioni urbanistiche introdotte con il presente atto;

e) *adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria;*

l'ambito in oggetto risulta già urbanizzato, trattandosi di area già consolidata e da tempo operativa, ma si provvede ad allegare un estratto delle urbanizzazioni presenti in zona nell'apposito punto presente nella presente relazione.

Alla luce delle valutazioni svolte, si attesta la coerenza dell'intervento descritto con il procedimento di variante parziale. Si introduce inoltre una specifica disposizione normativa, di cui all'articolo 17, comma 9-bis, che prevede l'obbligo, in sede di progettazione e attuazione dell'area P1.16, della redazione di uno specifico studio idraulico finalizzato alla corretta gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia provenienti dai piazzali sia dai fabbricati esistenti, da attuarsi prioritariamente all'interno del sito mediante idonei sistemi di trattamento, purificazione ed eventuale recupero e riutilizzo delle acque. L'eventuale gestione delle acque in esubero mediante sistemi di raccolta esterni all'area dovrà essere preventivamente valutata e concordata con gli enti gestori competenti.

In sede di progetto definitivo si riduce la superficie fondiaria prevista in ampliamento al fine di dare attuazione alla previsione di corridoio infrastrutturale previsto nel P.T.C.P., come evidenziato nel parere rilasciato dalla Provincia di Cuneo; rendendo l'intervento compatibile e coerente con tale strumento sovraordinato. In tale azione si è effettuata una verifica dei dati dimensionali dell'area riscontrando un errore indicazione della quantità della superficie territoriale nella tabella di zona (e conseguentemente degli altri dati collegati) di mq. 1.157 rispetto a quanto effettivamente calcolabile graficamente; si provvede pertanto a correggere tale errore quantitativo nella specifica tabella.

Si sottolinea come per entrambi gli interventi descritti si operi in ambito urbanizzato e edificato, mentre, per quanto attiene alle verifiche si anticipa, rimandando al successivo punto quattro, che le previsioni rispettano tutte le condizioni imposte dalla L.U.R.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

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

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 (8% in applicazione della L.R. 13/2020) per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 (4% in applicazione della L.R. 13/2020) per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 (3% in applicazione della L.R. 13/2020) per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo

locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede di intervenire su alcune aree produttive ridefinendone la perimetrazione interna senza ampliamenti superficiali, si amplia superficialmente un'area produttiva esistente e si riconosce una destinazione artigianale per un fabbricato esistente. Tali interventi risultano compatibili con le esigenze di settore e con i parametri urbanistici vigenti. Tutte le modifiche apportate hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 3.378 ab.

- Per le aree residenziali si è precisato che, non si sono effettuati interventi; si precisa ancora che con le precedenti varianti parziali non si è modificata la volumetria mantenendo dunque la CIR invariata.
- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 3.378 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondo i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 3.378 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 1.689 \text{ mq. da poter sfruttare}$$

Nel complessivo delle varianti parziali formulate si sono operati interventi che hanno condotto ad un decremento pari a mq. – 1.202 delle dotazioni previste per questo settore, mentre con la presente variante non si opera alcuna variazione mantenendo, dunque, le modifiche nel limite imposto dalla L.U.R.;

$$\text{mq.} - 1.202 \leq 1.689 \text{ mq.}$$

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

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 671.417, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 40.285; con le precedenti varianti parziali si sono effettuati stralci pari a mq. – 40.458,5 mentre con la presente variante si ottiene un incremento superficiale pari a mq. + 2.281 che conduce, dunque, ad una quantità di modifiche totali pari a mq. – 38.177,5 (– 40.458,5 + 2.281); il residuo a disposizione risulta essere pari a mq. 78.462,5 (40.285 + 37.887,5) per future esigenze.

Per quanto attiene alla sola destinazione commerciale ammessa nelle aree produttive si deve segnalare che trattandosi di destinazione d'uso il valore di incremento del 6% (8% in applicazione della L.R. 13/2020) assentito con le varianti parziali non si configura in

una concreta capacità edificatoria, ma rimane pertanto solo in destinazione d'uso. A tal riguardo si segnala che la Superficie Territoriale afferente tale destinazione d'uso è pari a mq 362.865, che per 6% (incremento ammesso) determina un valore aggiuntivo di mq. 21.772. In applicazione della L.R. 13/2020 si ammette un incremento aggiuntivo del 2% pari dunque a mq. 7.257.

Con le precedenti si è esaurita la possibilità di incremento del 6% e si è utilizzata una parte del 2% aggiuntivo, ottenendo un residuo ancora a disposizione mq. 2.690, mentre con la presente variante non si operano modifiche per tale destinazione.

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apporta alcuna variazione di Superficie Territoriale. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere modificata e ci si deve riferire a precedenti procedimenti.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 59.080 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 3.544,8; con le precedenti varianti parziali non si sono modificate le superfici, quindi rimangono a disposizione mq. 3.544,8 per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante 1992 + Variante 1997	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)		S.T. aree Produttive	Solo Destinazione (commerciale)	S.T. aree Terziarie
	3.378		P	P* + T	T
	Variazione ser- vizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	671.417	362.865	59.080
			0,06	0,06	0,06
	1.689 mq	ab	40.285 mq	21.772 mq.	3.545 mq

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree resid. mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>		<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP1			+ 9.800		
VP2				21.685	
VP3					
VP4					
VP5			+ 6.478	- 1.600	
VP6					
VP7					
VP8			- 1.178		
VP9					
VP10					
VP11			- 13.718	- 25.052	
VP12	- 195				
VP13					
VP14			+ 5.801	4.156	
VP15	+ 1.543		+ 5.681,5	+ 10.631	
VP16					
VP17			+ 93		
VP18	- 2.550		- 58.245	+ 11.952	
TOTALE MODIFICHE	- 1.202		- 45.287,5	+ 21.772	
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 487 mq.	.		0 mq.	3.545 mq.
	+ 2.891 mq.	+ increm. 4%			
				Utilizzo 2% LR 13/20 7.257	
VP19			+ 4.567	+ 4.567	
VP20			+ 262		
VP21			+ 2.281		
TOTALE MODIFICHE			- 38.177,5	+ 4.567	
RESIDUO A DISPOSIZIONE			78.462,5 mq.	2.690 mq.	

La colonna “solo destinazione (commerciale)” indica una quantità priva di capacità edificatoria, essendo la stessa conteggiata nelle aree P* e T.

4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio “[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”.

Nel caso (che non riguarda il presente procedimento) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6%.

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati si potrebbe generalmente, per semplicità, come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la “ratio” alla quale si deve far riferimento. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale inerente al consumo di suolo urbanizzato (CSU) pari a mq. 2.220.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato “Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015”).

Dato Regionale $1.510.000 \times 3\% = 45.300$ mq.

Occorre evidenziare, comunque, come per alcune modifiche introdotte con atto di variante parziale, spesso si operi all'interno di ambiti già previsti dallo strumento urbanistico vigente e che si operino stralci e rilocalizzazioni di superfici e pertanto, ai sensi delle definizioni di cui all'art. 35 della L.R. 7/2022 (modificata con L.R. 10/2024), non determinando consumo di suolo e corrispondente necessità di effettuare compensazioni.

“Art. 35.

(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali

o da intese tra pubbliche amministrazioni.

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

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

Omissis...

Le previsioni di variante sulla quale si deve effettuare la verifica in oggetto interessano complessivamente una superficie pari a mq. 2.281 di consumo di nuovo suolo dovuto all'ampliamento di un ambito produttivo esistente.

Nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo agosto 2021/2026 vi sono state altre previsioni di nuovo consumo di suolo, che vanno di seguito ad elencarsi; per tali considerazioni si può affermare che la nuova previsione risulta essere ampiamente contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato.

1) Variante parziale n. 19 (approvata con d.c. n. 42 del 04/10/2022)	4.567 mq.
2) Variante parziale n. 20 (approvata con d.c. n. 33 del 18/11/2024)	1.470 mq.
3) Variante parziale n. 21 (la variante in oggetto)	2.281 mq.
TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2021/ 2026	S.T. 8.318 mq.

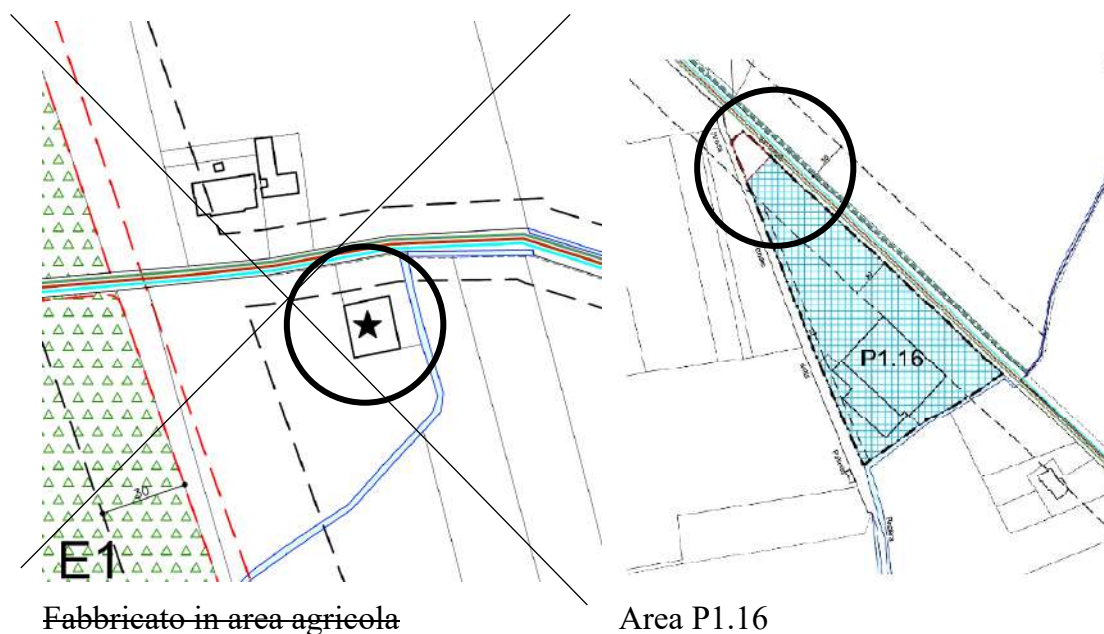
Gli interventi previsti dalla presente variante urbanistica risultano coerenti con i principi e gli obiettivi della normativa regionale vigente in materia di contenimento del consumo di suolo, in quanto orientati prioritariamente al riuso, alla riqualificazione e al completamento di ambiti già urbanizzati o già previsti dallo strumento urbanistico comunale. Le trasformazioni proposte interessano infatti tessuti insediativi consolidati o fabbricati esistenti, senza determinare nuove espansioni su suolo libero né compromettere superfici agricole o naturali di valore.

Un limitato consumo di suolo è riconducibile esclusivamente all'intervento di ampliamento dell'area produttiva P1.16; tuttavia, tale previsione risponde ai criteri di minimizzazione e razionalizzazione delle trasformazioni territoriali stabiliti dalla normativa regionale. La superficie interessata dall'ampliamento è infatti costituita da una porzione residuale di terreno interclusa tra l'ambito produttivo esistente e due infrastrutture viarie, configurandosi come area già fortemente frammentata e priva di autonomia funzionale sotto il profilo agricolo ed ecologico.

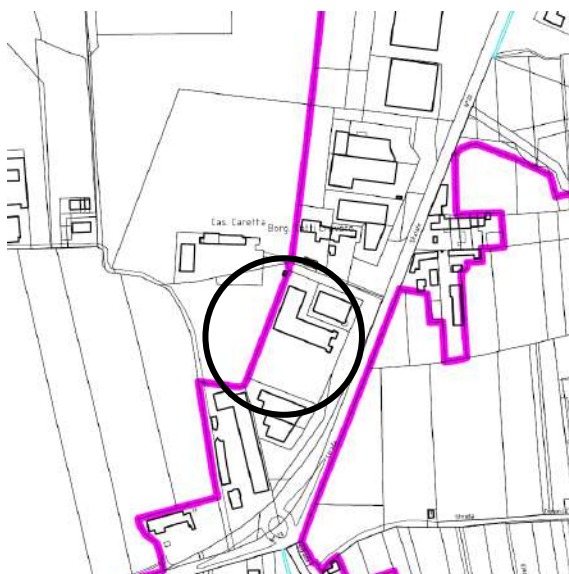
In tale contesto, l'intervento non comporta l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione né determina effetti di dispersione insediativa, ma si configura come completamento e ottimizzazione di un ambito produttivo già consolidato, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo, di riduzione della frammentazione territoriale e di salvaguardia delle superfici agricole strategiche. La variante risulta pertanto conforme agli indirizzi regionali in materia, contribuendo a un uso più efficiente e sostenibile del suolo e limitando l'impatto delle trasformazioni alle sole aree già compromesse o marginali.

Come dichiarato i dati riportati servono per far comprendere l'attenta gestione della risorsa suolo da parte delle Amministrazioni Comunali susseguitesi negli ultimi anni, con attività pianificatorie che hanno sempre cercato di impiegare una metodologia perequativa previsionale tra quanto previsto nel piano regolatore in vigore e le varianti attivate. Pertanto, esaminando i dati con tale visione per il quinquennio in corso (2021/2026), si evince come la previsione di variante risulti essere contenuta all'interno del dato del 3% consentito in quanto i **mq 8.318** di consumo di suolo previsti risultano essere inferiori ai **43.300 mq** consentiti.

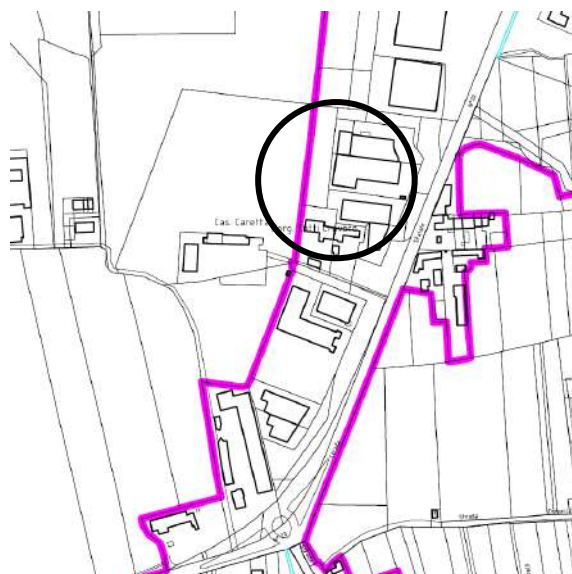
- Seppure le modifiche non prevedano nuove aree, ma esclusivamente lievi incrementi superficiali o modifiche interne di ambiti già attualmente previsti dal Piano, per cui è già stata dimostrata la presenza delle urbanizzazioni in fase di previsione delle stesse, si riporta un estratto cartografico indicante la presenza delle urbanizzazioni per l'ambito in cui viene prevista l'ammissione della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola e per l'ambito P1.16 oggetto di lieve ampliamento.



- Al fine di verificare l'inclusione degli interventi di variante all'interno della perimetrazione dei centri abitati, seppure si trattino interventi costituenti ampliamento di aree esistenti già urbanizzate, si segnala che: per quanto riguarda le modifiche delle aree P*2.1, P*2.8/1, P2.7 e P2.8/3 (che comunque non comportano ampliamenti superficiali), si evidenzia come tali interventi ricadano all'interno della perimetrazione dei centri abitati (v. estratto seguente); mentre per quanto riguarda l'ampliamento dell'area P1.16, si fa richiamo a quanto già descritto in precedenza in merito a quanto determinato dall'art. 76 bis ("Estensione delle varianti parziali") della LR 13/2020.



Aree P*2.1 e P2.7



Aree P*2.8/1 e P2.8/3

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

Medicina di Comunità per l'attivazione del corso,
(omissis)

Deliberazione G.R. del 11 aprile 1994, n. 116-33778
L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Genola (CN) - Variante al Piano Regolatore Generale vigente - Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Genola (CN), adottata con deliberazione consiliare n. 35 in data 1° giugno 1992 e successivamente modificata con deliberazione consiliare n. 66 in data 4 ottobre 1993, subordinatamente all'introduzione «ex officio», negli elaborati della Variante, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'Allegato «A» in data 15 marzo 1994, che costituisce parte integrante del presente provvedimento e fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 «Nuovo Codice della strada» e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni.

Art. 2 - La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Genola, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 35 in data 1° giugno 1992, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Relazione illustrativa;

Norme di Attuazione e tabelle di zona;

Indagini geotecniche nelle aree di espansione - Relazione geologico-tecnica;

Tav. a - Analisi capoluogo: destinazione d'uso, in scala 1:2000;

Tav. b - Analisi capoluogo: opere di urbanizzazione, in scala 1:2000;

Tav. c - Analisi territorio comunale: uso del suolo, in scala 1:5000;

Tav. d - Legenda tavola di progetto P.R.G., in scala 1:2000;

Tav. d.1 - Legenda tavola di progetto P.R.G., in scala 1:5000;

Tav. 1 - Progetto P.R.G., concentrico, in scala 1:2000;

Tav. 2 - Progetto P.R.G., territorio comunale, in scala 1:5000;

Tav. 3 - Progetto P.R.G., concentrico: dettaglio centro antico, in scala 1:1000;

- deliberazione consiliare n. 66 in data 4 ottobre 1993, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Relazione integrativa;

Norme di Attuazione e tabelle di zona (stralcio artt. e tab. modificati);

Tav. 1 - Progetto P.R.G., concentrico, in scala 1:2000;

Tav. 2 - Progetto P.R.G., territorio comunale, in scala 1:5000;

Tav. 3 - Progetto P.R.G., concentrico: dettaglio centro antico, in scala 1:1000;

(omissis)

REGIONE PIEMONTE

Assessorato Pianificazione e Gestione Urbanistica
Edilizia Residenziale

Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

Torino, 15 marzo 1994

Allegato «A» alla deliberazione della Giunta Regionale n. 116-33778 in data 11 aprile 1994

Oggetto: Comune di Genola - Variante al P.R.G.C.
- L.R. 56/77 e s.m.i.

Elenco delle modifiche introdotte «ex officio»

Elaborati cartografici

- Tav. 3, Progetto di P.R.G. concentrico: dettaglio centro antico, scala 1:1000: la modifica dell'intervento previsto dal vigente P.R.G.C. per un fabbricato posto in via Castello e ricadente nella zona R1 non deve intendersi accolta. In corrispondenza di tale edificio dovrà pertanto essere riportato nuovamente il simbolo grafico corrispondente agli interventi di «Risanamento Conservativo».

Norme di attuazione e tabelle di zona

- Art. 3, 5° comma (ex 6°): Dopo le parole «... devono quantificare le aree per servizi di cui...» la dizione «... alla lett. b)...» si intende sostituita con «... alle lett. a) e b)...»; inoltre dopo le parole «... prevedere la dismissione o l'asservimento...» il testo si intende sostituito con il seguente «... delle quote espressamente indicate nelle tabelle di zona del P.R.G. e la monetizzazione delle quote restanti...». Infine al 13° comma (ex 15°) si intendono stralciate le parole «... per parcheggi...».

- Art. 8, punto 5.1 (R.1): Dopo le parole «... sopraelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di» sostituire «cm. 90» con «cm. 50». Inoltre dopo le parole «... il numero dei piani esistenti» introdurre la seguente precisazione «... sempreché non venga modificata la posizione delle aperture sulle facciate principali.».

- Art. 11, comma 16, punto b): Il testo del punto b) del 16° comma si intende così riformulato: «nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale (R.T.) di cui all'art. 8 precedente, anche la realizzazione di modesti ampliamenti per documentate esigenze igienico-funzionali delle singole unità immobiliari, contenuti nella misura del 20% del volume residenziale preesistente con un massimo di 100 mc.; 50 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono i valori suddetti.».

- Art. 15, comma 6: Sostituire le parole «... avvenuta attuazione dell'attigua...» con le parole «... avvenuta esecuzione di tutti gli interventi edilizi e delle relative opere infrastrutturali previsti per l'attigua...».

- Art. 16, 1° comma, secondo capoverso: Il valore di «600 mq. di S.U.L.» si intende sostituito con «300 mq. di S.U.L.».

- Art. 16, 1° comma, ultimo capoverso: Nel testo del 4° comma, dopo le parole «... del comma 2 successivo...» introdurre la seguente integrazione

«... limitatamente alle strutture di vendita connesse alle attività produttive insediate...».

- Art. 18, 5° comma: Le parole «... attuazione dell'area P2.2...» si intendono sostituite con le seguenti «... avvenuta realizzazione di tutti gli interventi edilizi e delle relative opere infrastrutturali, previsti nell'area P2.2...».

Inoltre inserire, quale ultimo comma, la seguente norma: «6 - Prescrizione particolare per l'area P2.5: gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo che la porzione di area più prossima al confine comunale, per una profondità di ml. 70 dallo stesso, risulti libera da ogni manufatto edilizio ed attrezzata con una cortina alberata d'alto fusto.».

- Art. 19, punto 6: Inserire al termine del primo capoverso la seguente precisazione: «... e che non si configurano come quelli individuati al 2° comma, punto h) dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.».

- Art. 24, primo comma: Si intende eliminata la frase «- le fasce di rispetto di altri rti e canali di m. 25 e 12,50 secondo indicazione topografica;» e sostituita con la seguente «- le fasce di rispetto di rti e canali arginati con profondità di m. 25 e 12,50 secondo indicazione topografica, fermo restando che per l'applicazione della fascia ridotta a m. 12,50 ogni intervento dovrà essere subordinato alla presentazione di specifica e favorevole indagine idrogeologica.».

- Art. 25, punto b): Si intende sostituito il valore di «500 mq.» con il valore di «250 mq.».

Deliberazione G.R. del 11 aprile 1994, n. 117-33779

Contratto relativo alle forniture, alle opere ed alle prestazioni necessarie per la manutenzione e la riparazione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte, siti in Torino e Provincia - Proroga del termine

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi

delibera

- Di autorizzare la proroga, fino alla data del 30 giugno 1994 ed agli stessi prezzi e condizioni, del contratto rep. n. 2575 dell'8 marzo 1993, stipulato con l'impresa La Mole S.r.l. corrente in Torino, via Reiss Romoli 38/A, per la manutenzione e la riparazione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte siti in Torino e Provincia;

- di dare atto che tale proroga non comporta aumento di spesa rispetto a quella autorizzata con le deliberazioni n. 5-22310 del 25 gennaio 1993, n. 281-30294 del 30 novembre 1993 e n. 71-32317 del 15 febbraio 1994.

(omissis)

Deliberazione G.R. del 11 aprile 1994, n. 118-33780

Forniture, opere e prestazioni necessarie per la manutenzione e per la riparazione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte siti in Torino e Provincia - Aggiudica-

zione dei lavori mediante pubblico incanto - Spesa di L. 2.107.500.000 (L. 2.082.500.000 cap. 10490/94 e L. 25.000.000 cap. 10390/94)

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi

delibera

- Di approvare il Capitolato speciale d'appalto, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante, redatto dal Servizio Tecnico della Regione, relativo alle forniture, opere e prestazioni necessarie per la manutenzione e per la riparazione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte, siti in Torino e Provincia, il quale prevede la durata del contratto in anni uno decorrente dall'1 luglio 1994 o, se successiva, dalla data di sottoscrizione del medesimo e l'importo annuo presunto di tali prestazioni in L. 1.750.000.000 oltre I.V.A.;

- di approvare il quadro economico dell'appalto in complessive L. 2.107.500.000, così ripartite:

A) lavori a base d'asta	L. 1.750.000.000
B) somme a dispos. dell'Amministrazione	
1) I.V.A. 19%	L. 332.500.000
2) spese di pubblicità	L. 25.000.000 (presunte)

- di provvedere all'aggiudicazione delle predette forniture, opere e prestazioni, mediante l'esperimento di asta pubblica, secondo il criterio del massimo ribasso sull'elenco prezzi allegato al Capitolato speciale d'appalto;

- di demandare all'Assessore al Patrimonio pro tempore, l'incarico di compiere tutte le formalità di legge inerenti l'esperimento della gara con riserva di approvarne i risultati e di procedere al conseguente affidamento dei lavori;

- di nominare il funzionario regionale dott.ssa Maria Bonasia, quale ufficiale rogante per la predetta gara;

- di approvare l'avviso di gara nonché il relativo estratto all'uopo predisposti allegati alla presente deliberazione;

- di affidare l'incarico di svolgere le funzioni di cui all'art. 1 del R.D. 25 maggio 1893, n. 350, al responsabile del Servizio Tecnico della Regione Piemonte;

- di impegnare la complessiva spesa di L. 2.082.500.000, relativa ai lavori e all'I.V.A. sul cap. 10490 del bilancio per l'esercizio 1994.

Alla liquidazione della spesa presunta di L. 25.000.000 per la pubblicazione del bando si provvederà, ai sensi dell'art. 12, lett. d), del Regolamento del Servizio di Cassa Economale approvato con la D.C.R. n. 333-8233 del 7 ottobre 1982, imputando l'onere al cap. 10390 del bilancio per l'esercizio 1994.

(omissis)

Deliberazione G.R. del 11 aprile 1994, n. 119-33781

Autorizzazione alla costituzione di parte civile della Regione Piemonte avanti il Tribunale di Torino, Ufficio del Giudice per le indagini preliminari, nel procedimento penale a carico di Astegia-

successivamente, al termine del testo del punto, si intende aggiunto un nuovo ultimo comma che recita "Si richiama integralmente la norma di cui al successivo art. 43, comma 2a.1 relativa all'ambito E.1a - area archeologica."

Deliberazione della Giunta Regionale 5 febbraio 2001, n. 4-2134

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Comune di Torre Bormida (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Torre Bormida, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 21 in data 14.9.1998 e n. 12 in data 4.5.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificamente riportate nell'allegato documento "A" in data 12.12.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Torre Bormida, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione consiliare n. 21 in data 14.9.1998, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

ELABORATI DI PROGETTO

- Elab. - Relazione illustrativa

- Elab. - Norme tecniche di attuazione

- Tav.8 mod. - Infrastrutture primarie sul territorio comunale, in scala 1:5000

- Tav.9 mod. - Infrastrutture primarie nel capoluogo, in scala 1:2000

- Tav.16/A mod. - Planimetria di Progetto I - Assetto del territorio comunale - modifiche apportate, in scala 1:5000

- Tav.16/B - Planimetria di Progetto I - Assetto del territorio comunale - sovrapposizione vincolo geologico con progetto di variante, in scala 1:5000

- Tav.17 mod. - Planimetria di Progetto III - Assetto del capoluogo - modifiche apportate, in scala 1:2000

- Tav.17/A - Planimetria di Progetto III - Assetto del capoluogo - Sovrapposizione vincolo geologico con progetto di variante, in scala 1:2000

ELABORATI GEOLOGICI

- Elab.AII.A - Relazione tecnica generale

- Elab.AII.B - Relazione tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica

- Elab.AII.C - Norme geologiche d'attuazione

- Tav.1 - Carta geomorfologica e dei dissesti, in scala 1:10000

- Tav.2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, in scala 1:10000

- Tav.3 - Carta della idoneità alla utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000

- Deliberazione consiliare n. 12 in data 4.5.2000, esecutiva ai sensi di legge (comprensiva dell'allegato "A" relativo alle modifiche apportate alla variante), con allegato:

- Elab. - Relazione illustrativa sulle controdeduzioni

- Elab. - Norme tecniche di attuazione/C (modificate a seguito del parere della Regione in data 3.2.2000)

- Tav.16/B/C - Planimetria di Progetto I - Assetto del territorio comunale - Sovrapposizione vincolo geologico con progetto di variante, in scala 1:5000 (modificata a seguito del parere della Regione in data 3.2.2000)

- Tav.17/A/C - Planimetria di Progetto III - Assetto del capoluogo - Sovrapposizione vincolo geologico con progetto di variante, in scala 1:2000 (modificata a seguito del parere della Regione in data 3.2.2000)

- Tav.16/A/mod./C - Planimetria di Progetto I - Assetto del territorio comunale - modifiche apportate, in scala 1:5000 (modificata a seguito del parere della Regione in data 3.2.2000)

- Tav.17 mod./C - Planimetria di Progetto III - Assetto del capoluogo - modifiche apportate, in scala 1:2000 (modificata a seguito del parere della Regione in data 3.2.2000).

(omissis)

Allegato

Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"

Modifiche normative:

- Art. 19 - Aree destinate ad insediamento produttivi

- 3° comma, punto 3): la parola "ciglio" si intende sostituita con "confine"; dopo "mt. 10,00" si intendono aggiunte le parole "e mt. 20,00 dalla Strada Statale nelle aree PN;"

- punto 4): al termine, dopo le parole "concordato con l'Amministrazione", si intendono aggiunte di seguito le parole "Comunale e con l'Ente ANAS"

- punto 7): dopo le parole "a seconda dell'attività" si intendono inserite le parole "e fermi restando i minimi di cui al precedente punto 6)."

- Tabelle n. 13 - area P.N. 1 e n. 15 - area P.N. 2: in entrambe la Tabelle, alla voce "Modalità d'intervento" le parole "Concessione singola" si intendono sostituite con "Concessione convenzionata" ed alla voce "Ds" delle Caratteristiche Edificatorie dopo il dato "m. 10" si intende aggiunto "e m. 20 dalla Strada Statale".

Deliberazione della Giunta Regionale 5 febbraio 2001, n. 5-2135

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Genola (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Genola, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata con deliberazioni consiliari n. 32 in data 28.7.1998, n. 17 in data 16.4.1999 e n. 23 in data 28.6.2000, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione costituente la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata e modificata dal Comune di Genola, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni consiliari n. 32 in data 28.7.1998 e n. 17 in data 16.4.1999, esecutive ai sensi di legge, con allegati:
 - Elab. - Relazione
 - Elab. - Relazione geologico-tecnica
 - Elab. - Norme di Attuazione e tabelle di zona
- Tav. 0 - Legenda tavola di progetto P.R.G., in scala 1:2000
- Tav. 0.1 - Legenda tavola di progetto P.R.G., in scala 1:5000
- Tav. 1 - Progetto P.R.G. - Concentrico, in scala 1:2000
- Tav. 2 - Progetto P.R.G. - Territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav. 3 - Progetto P.R.G. - Concentrico - Dettaglio centro antico, in scala 1:1000
- Tav. A - Progetto P.R.G. - Concentrico con evidenziazione delle modifiche apportate, in scala 1:2000
- Tav. B - Progetto P.R.G. - Territorio comunale con evidenziazione delle modifiche apportate, in scala 1:5000
- Tav. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
- Deliberazione consiliare n. 23 in data 28.6.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegati:
 - Elab. - Relazione integrativa
 - Elab. - Norme di Attuazione e tabelle di zona
 - Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tav. 1 - Progetto P.R.G. - Concentrico, in scala 1:2000
- Tav. 2 - Progetto P.R.G. - Territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav. 3 - Progetto P.R.G. - Concentrico - Dettaglio centro antico, in scala 1:1000,

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 5 febbraio 2001, n. 6-2136

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Bee (V.C.O.). Approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bee (V.C.O.), adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 2 in data 6.2.1998 e n. 12 in data 21.3.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento in data 6.12.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bee, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 2 in data 6.2.1998, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. - Relazione illustrativa
 - Elab. - Controdeduzioni alle osservazioni
 - Elab. - Norme di attuazione
 - Elab. - Norme di attuazione-Allegati
 - Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tav.P1 - Rappresentazione sintetica del piano in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti nei comuni contermini in scala 1:25000
- Tav.P2 - Usi del suolo e vincoli in scala 1:2000
- Tav.P3 - Tipi di intervento nei nuclei di antica formazione in scala 1:500
- Elab. - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento- relazione
- Elab. - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento- schede geologico-tecniche
- Elab. - Modifica parziale di zona vincolata e di norme tecniche di attuazione di tipo geologico-relazione scritto-grafica
- Tav. - Carta litotecnica in scala 1:2000
- deliberazione consiliare n. 12 in data 21.3.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegati:
 - Elab. - Controdeduzioni al parere della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica
 - Elab. - Relazione illustrativa
 - Elab. - Norme di attuazione
 - Elab. - Norme di attuazione-allegati
 - Tav.P2 - Usi del suolo e vincoli in scala 1:2000
 - Elab. - Controdeduzioni
 - Elab. - Relazione tecnica descrittiva dell'evento alluvionale del 4-5 settembre 1998
 - Tav.G2 - Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 4-5 settembre 1998 in scala 1:5000
 - Tav.G3 - Carta geologica, geomorfologica e del dissesto delle aree oggetto di variante e dell'intorno significativo in scala 1:2000
 - Elab.G4 - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento- relazione
 - Elab.G5 - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento- schede geologico-tecniche
 - Tav.G6 - Carta litotecnica in scala 1:2000

zioni del D.L. 30.4.1992 n. 385 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.
ART. 2

La documentazione costituente la variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente, riferita unicamente al Comune di Bossolasco e dal medesimo adottata, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 43 in data 25.10.1998 e n. 2 in data 4.3.1999, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
 - Elab. - Allegato 2 alla scheda C
 - Elab. - Relazione
 - Elab. - Relazione osservazioni
 - Elab. - Norme tecniche di attuazione
 - Tav. 1 - Planimetria di progetto, in scala 1:1000
 - Tav. 2 - Planimetria di progetto, in scala 1:2000
 - Tav. 3 - Planimetria di progetto, in scala 1:5000
 - Tav. 4 - Individuazione planimetrica delle osservazioni, in scala 1:4000
 - Tav. 5 - Planimetria delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini, in scala 1:25000
 - Elab. - Relazione geologico - tecnica
 - Elab. - Allegati alla relazione geologico - tecnica
 - Tav. A1 - Carta geologico - strutturale
 - Tav. A2 - Carta delle pendenze
 - Tav. A3 - Carta geoidrologica
 - Tav. A4 - Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
 - Tav. A5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
 - Tav. A6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:2000
- deliberazione consiliare n. 35 in data 19.6.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
 - Elab. - Allegato 2 alla scheda C
 - Elab. - Relazione di adeguamento
 - Elab. - Norme tecniche di attuazione
 - Elab. - Integrazioni alla relazione geologico - tecnica
 - Tav. 1 - Planimetria di progetto, in scala 1:1000
 - Tav. 2 - Planimetria di progetto, in scala 1:2000
 - Tav. 3 - Planimetria di progetto, in scala 1:5000.

(omissis)

Allegato

Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"

Modifiche normative:

Art. 6 - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

2° comma: nel testo della lett. a) le parole "alle leggi 1089/39, 1497/39 e 394/91" sono da intendersi eliminate e sostituite dalle seguenti parole "al Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 (Leggi 1089 e 1497/1939, L. 431/85 ecc.)".

Art. 11 - Centro Storico (A1)

7° comma: dopo le parole "___ quota della grondaia e del profilo delle coperture" sono da intendersi inserite le seguenti parole "fermi restando ulteriori vincoli su edifici o facciate".

Art. 18 - Area per attrezzature sanitarie in progetto (T.3).

2° comma: all'ultimo capoverso del comma, dopo le parole "Aree a parcheggio e a verde pubblico" sono da intendersi inserite le seguenti parole "fatti salvi gli standard minimi di legge".

4° comma: dopo le parole "___ aree di parcheggio connesse all'intervento stesso" sono da intendersi inserite le seguenti parole "gli edifici in progetto non dovranno presentare fronti senza soluzione di continuità di eccessiva lunghezza, in rapporto alle tipologie ricorrenti in zona".

Art. 19 - Area per residenze speciali integrate a servizi (T.4).

2° comma: dopo le parole "50% da assoggettare all'uso pubblico o cedere al Comune" sono da intendersi aggiunte le seguenti parole "Sono comunque fatti salvi gli standard minimi di legge".

Art. 29 - Aree inedificabili ed aree ad edificazione condizionata (V3).

Al termine del testo dell'articolo è da intendersi aggiunto un nuovo ultimo comma che recita "Si richiamano infine i vincoli ambientali ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 (L. 1497/1939): - Viale degli Olmi in Piazza della Fiera, D.M. 12.9.1952 - e - La Pineta, D.M. 12.9.1952".

Art. 37 - Bassi fabbricati

1° comma: al termine del testo del comma il parametro "ml. 4.00" è da intendersi sostituito con "ml. 3.50".

Art. 40 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

6° comma: la frase iniziale del comma "Agli edifici ad uso residenziale e non" è da intendersi sostituita, ai sensi dell'art. 27, 12° c. L.R. 56/77, con la seguente frase "Agli edifici rurali ad uso residenziale".

Deliberazione della Giunta Regionale 19 marzo 2001, n. 7 - 2457

Rettifica alla D.G.R. n. 5-2135 in data 5.2.2001 afferente l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Genola (CN)

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

Di rettificare il proprio precedente provvedimento n. 5-2135 in data 5.2.2001, relativo all'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Genola (CN), stralciando dall'elencazione degli atti adottati con deliberazione consiliare n. 23 in data 28.6.2000, di cui all'art. 2 del richiamato provvedimento regionale, l'elaborato "Scheda quantitativa dei dati urbani".

(omissis)

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

5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Genola con il piano di classificazione acustica.

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

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica. Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste. È importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

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

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

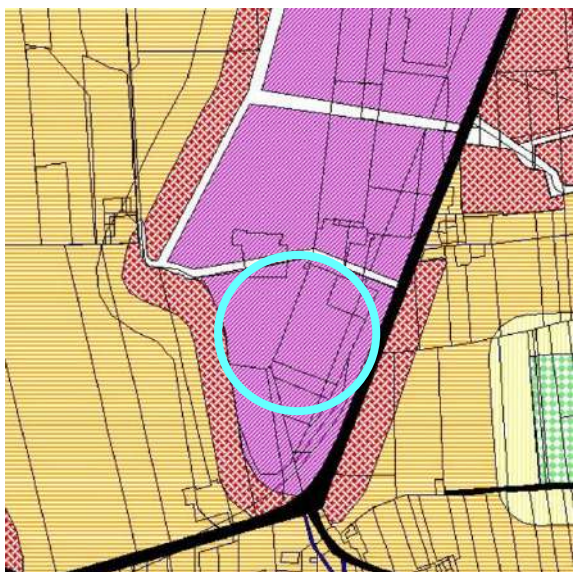
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

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

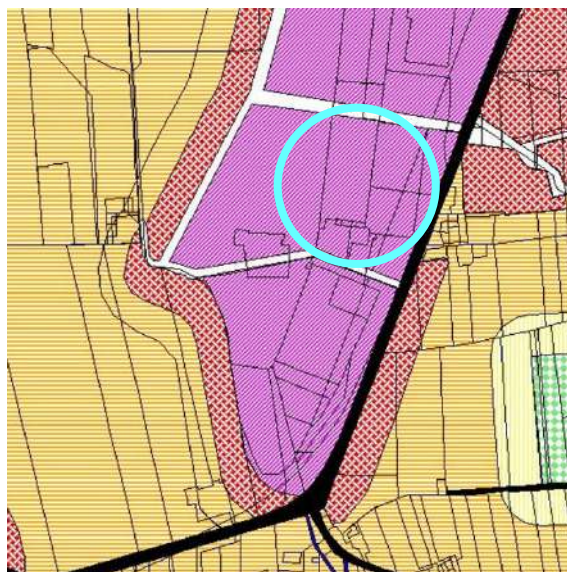
Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	Classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	Presenza di contatti critici	Necessità di revisione zonizzazione acustica
Aree P*2.1 e P2.7	IV – V	IV – V	NO	NO
Aree P*2.8/1 e P2.8/3	IV – V	IV – V	NO	NO
Area P1.16	III	III	NO	SI
Fabbricato area agricola	III	III	NO	NO

5.4 Conclusioni

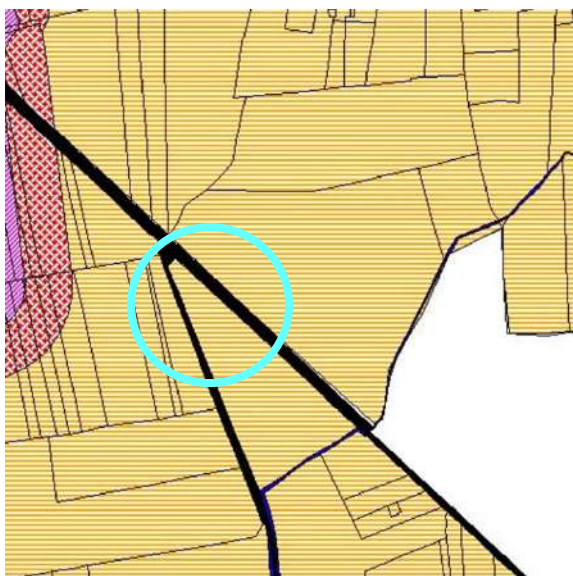
Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Genola risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio; pertanto, non risulta essere necessaria alcuna modifica. Indipendentemente dagli interventi descritti all'interno della presente variante risulta necessaria un futuro aggiornamento dell'attuale piano di classificazione.



Aree P*2.1 e P2.7



Aree P*2.8/1 e P2.8/3



Area P1.16



Fabbricato in area agricola

Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

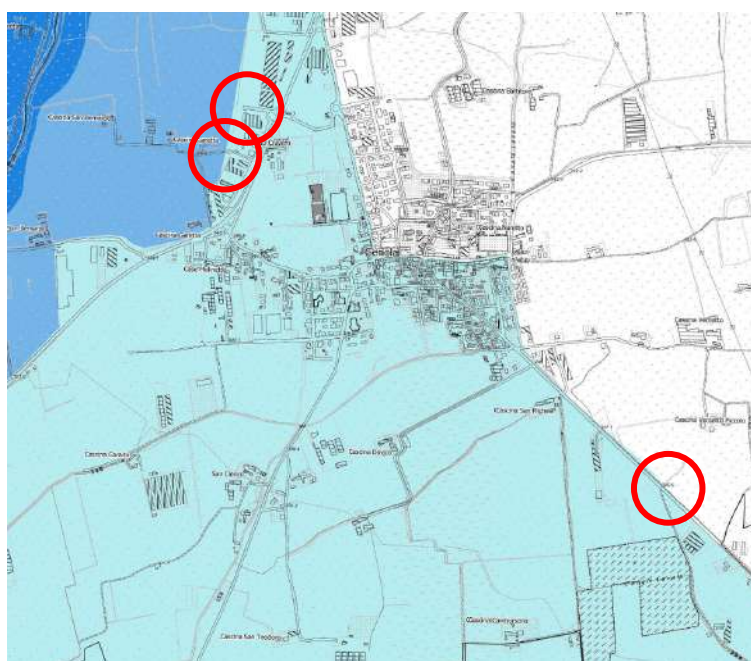
Legenda

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

Come risulta chiaro dall'estratto seguente della tavola di aggiornamento della delimitazione delle aree allagabili del PGRA dei torrenti Maira e Grana-Mellea, le aree di intervento ricadono in area P1-L (aree di scarsa probabilità di alluvioni) o in area priva di rischio.

Tutti gli interventi descritti in variante ricadono, inoltre, all'interno della Fascia C (area di inondazione per piena catastrofica) indicata nella Tavola di delimitazione delle fasce fluviali elaborata dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico o oltre essa; si riporta un estratto relativo alla tavola di aggiornamento del marzo 2025.



Variente al PAI

Torrente Maira da Busca alla confluenza in Po
Torrente Grana-Mellea da Caraglio alla
confluenza in Maira
Aggiornamento della delimitazione
delle aree allagabili del PGRA

TAV. 04 di 07

Marzo 2025

Estratto: Aggiornamento della delimitazione delle aree allagabili del PGRA (in rosso le aree di intervento)

LEGENDA

Aree allagabili - PGRA (Rp)

- P3-H - Alluvioni frequenti-elevata probabilità
- P2-M - Alluvioni poco frequenti-media probabilità
- P1-L - Scarsa probabilità di alluvioni poco o scenari di eventi estremi



Variante al PAI

**Torrente Maira da Busca alla confluenza in Po
Torrente Grana-Mellea da Caraglio alla
confluenza in Maira**

TAV. 04 di 07

Marzo 2025

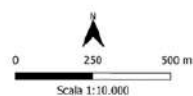
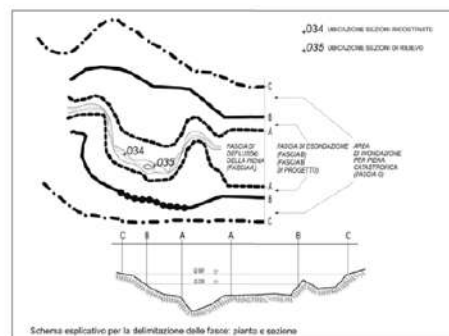
Estratto: Aggiornamento delle fasce fluviali (in rosso le aree di intervento)

Legenda

-----	limite (*) tra la Fascia A e la Fascia B
————	limite (*) tra la Fascia B e la Fascia C
- - - - -	limite (*) esterno della Fascia C
●●●●●●●●	limite (*) di progetto tra la Fascia B e la Fascia C

Aree inondabili per la piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite B di progetto

Ubicazione sezioni di rilievo



Per alcuni degli interventi di variante, si rimanda altresì alle condizioni e limitazioni all'edificazione definite dagli approfondimenti di carattere geologico ed idraulico definiti nell'apposita relazione redatta dal Dott. Geologo G. Menzio.

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P.

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella “Redazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo”. L’obiettivo strategico del Piano Territoriale è lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia cuneese, attraverso l’analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell’ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) orienta la trasformazione territoriale della provincia e organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale, alla luce di obiettivi strategici selezionati nel Documento Programmatico al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia della provincia.

Gli obiettivi individuati, sistematicamente illustrati nel Documento Programmatico, rispondono a sei finalità prioritarie:

- a) rafforzare la competitività del sistema provinciale in ambito regionale, padano, alpino ed europeo;
- b) garantire l’equità socio-spaziale nell’accesso alle opportunità di sviluppo delle persone e delle imprese;
- c) valorizzare l’identità culturale e la qualità paesistica dei luoghi che compongono la multiforme realtà del cuneese;
- d) garantire adeguati livelli di sicurezza per il territorio e la società provinciale;
- e) conservare la biodiversità e migliorare la funzionalità ecologica dell’ambiente;
- f) riqualificare l’azione e la struttura della Amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentarne l’efficacia, l’efficienza, la trasparenza e la qualità.

Attraverso il P.T.P. la Provincia esplica i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio che le sono attribuiti, dalla legislazione regionale, nazionale, in particolare dal D.Lgs. 267/00.

Il Piano Territoriale Provinciale è formato con il concorso dei Comuni e delle Comunità Montane e Collinari secondo quanto previsto dall’art. 9ter della L.R. 56/77 e disciplinato dal regolamento provinciale approvato con delibera C.P. n. 112 del 28/07/97, nonché secondo le procedure di partecipazione di cui all’art. 6.3 delle N.T.A.

Il P.T.P. risponde inoltre agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il P.T.P. avendo natura di Piano Territoriale di Coordinamento, è redatto secondo gli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e successive modifiche, e secondo gli artt. 3, 4, 5 e 20 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Il P.T.P. ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e succ. mod. e dell'art. 57 del D.Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.T.P. è entrato in vigore, ai sensi agli effetti dell'art. 8 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche, dopo la pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei P.R.G. e dei relativi strumenti attuativi, ancorché approvati e convenzionati:

- a) l'obbligo di adeguamento nei tempi previsti dall'art. 1.8 delle N. di A.;
- b) l'automatica variazione con l'inserimento delle prescrizioni e dei vincoli specificatamente previsti quando queste facciano esplicito riferimento al regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della citata legge regionale n. 56/77.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei Piani di Settore di livello provinciale, l'adozione della variante di adeguamento o la loro automatica variazione secondo i rispettivi regimi.

Il P.T.P. individua, inoltre, le esigenze di integrazione e modificazione dei piani di settore di livello regionale e promuove le opportune forme di intesa istituzionale con la Regione Piemonte per l'adeguamento dei piani di settore stessi.

Nel caso di indicazioni difformi tra i diversi elaborati di piano le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono su quelle riportate in cartografia.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca.

In particolare il P.T.P. integra le previsioni di tutela e valorizzazione del P.T.R. relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche (art. 7 NTA P.T.R.), al Sistema del Verde (art. 8), alle Aree Protette Nazionali (art. 9) e Regionali (art. 10), alle Aree con Strutture Culturali di Forte Dominanza Paesistica (art. 11), alle Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale (art. 12), al Sistema dei Suoli ad Eccellente (art. 13) e Buona Produttività (art. 14), ai Centri Storici (art. 16) ed alla Rete dei Corsi d'Acqua (art. 20).

Il P.T.P. inoltre integra e sviluppa gli indirizzi di governo del Territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria (art. 21) alle Autostrade (art. 22), alla rete stradale regionale (art. 23), ai Centri Intermodali (art. 24), agli Aeroporti (art. 25), ai Servizi di Area Vasta (art. 26), alle Aree Produttive (art. 27), ai Centri Abitati ed alle Aree di Diffusione Urbana (art. 34), alle Dorsali di Riequilibrio Regionale (art. 35).

Ai sensi dell'art. 1.8 delle Norme di Attuazione del PTCP i Comuni sono tenuti ad

adeguarsi al momento della loro revisione e della predisposizione di una variante strutturale ai sensi dell'art. 17 LR 56/77 e s.m. ed i. e comunque entro 7 anni dall'approvazione del PTCP.

In data 24 febbraio 2016 sono scaduti i sette anni previsti per l'adeguamento dei PRG e delle relative Varianti.

La Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio del 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale.

Nelle disposizioni della Legge Regionale n. 7 del 31 maggio 2022, con particolare riferimento all'art. 23, che ha modificato l'art. 60 della LR 13/2020, viene disposto che il PRG si rapporti alla pianificazione sovraordinata (PPR, PTR e PTCP) per quanto riguarda gli obiettivi, la capacità insediativa residenziale vigente, le principali valenze, criticità e vincoli distintivi del territorio, limitatamente alle parti oggetto di variante.

Nel caso della variante in oggetto, trattandosi di Variante Parziale, non viene richiesta una verifica di coerenza ma un accertamento di compatibilità degli interventi con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedasi circolare interna Provincia n. 1-2022 e n. 1-2016).

La valutazione di coerenza delle modifiche introdotte dalla presente Variante con le disposizioni ed obiettivi del PTCP può trovare riscontro mediante un'analisi puntuale degli ambiti territoriali e delle matrici ambientali definite dallo strumento pianificatorio provinciale.

Tale analisi si potrebbe configurare mediante uno schema atto a rapportare ogni intervento di variante con le disposizioni di tutela di cui ai titoli II e III delle N. di A. del PTCP. Valutato che gli argomenti facenti parte dei titoli dell'elaborato normativo richiamato possono trovare una corrispondenza con le componenti trattate dal Piano Paesaggistico Regionale (in quanto in sede di formazione di tale strumento pianificatorio sono stati consultati e utilizzati i dati degli strumenti pianificatori di differente rango quali il PTCP medesimo) si ritiene, per una maggiore semplicità di lettura e per il conseguimento di una valutazione territoriale maggiormente coordinata, di condurre l'accertamento di compatibilità richiesto all'interno della verifica di coerenza del PPR.

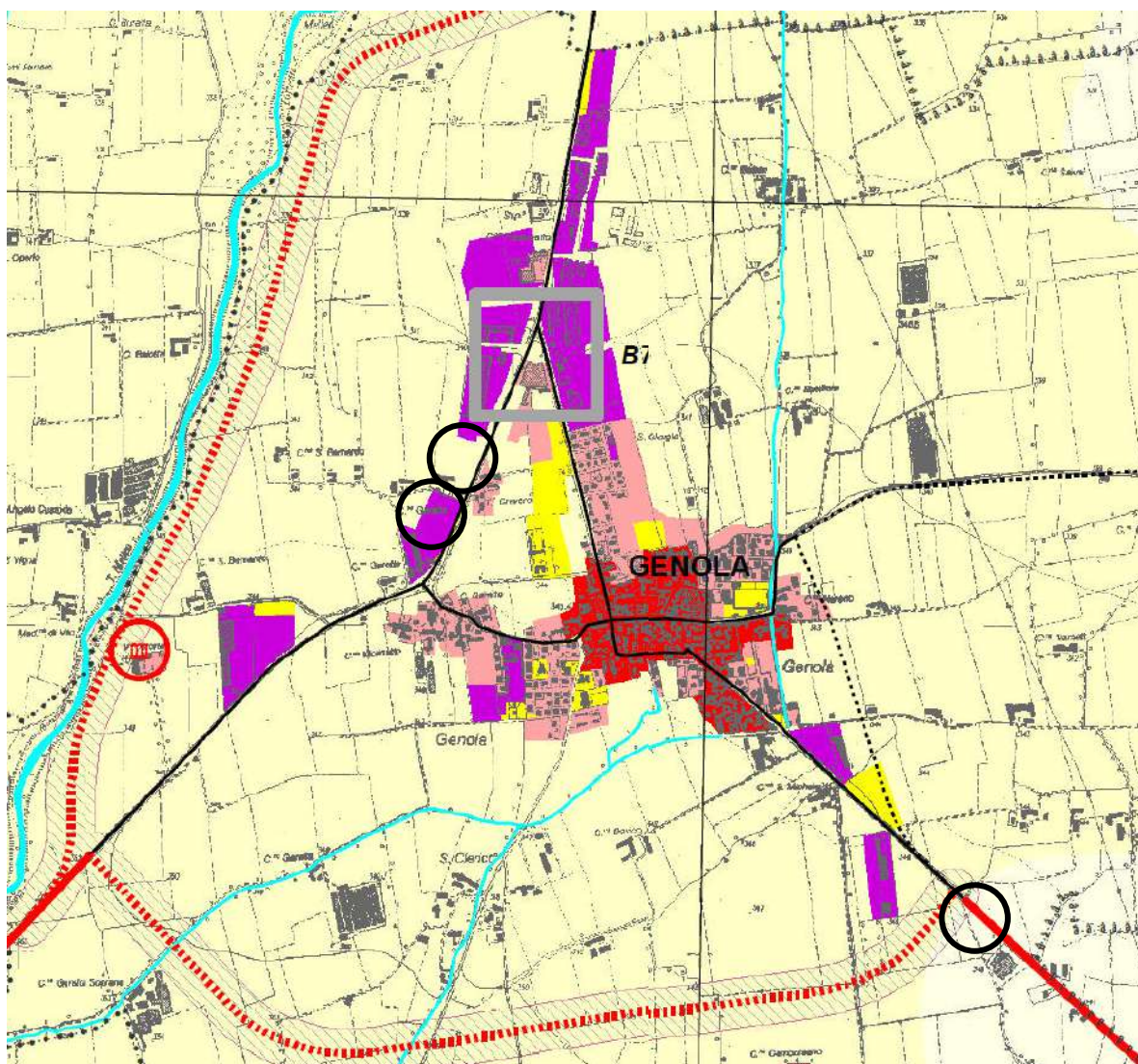
Si rimanda, pertanto, al successivo capitolo nel quale viene evidenziata la corrispondenza normativa dei due strumenti richiamati; si vedrà dunque come le valutazioni in merito agli articoli del PTCP, interessati dalle modifiche della presente variante, possano trovare riscontro nelle valutazioni espresse per i corrispondenti articoli del PPR.

Di seguito vengono invece analizzate le possibili corrispondenze e interferenze tra gli elementi rappresentati nella tavola "Carta degli indirizzi di governo del territorio" del PTCP, di cui si riporta un estratto, le rispettive N. d A. e le previsioni della presente variante.

Dalla lettura degli elementi riportati in carta, si evince:

- che gli interventi relativi alla ripermimetrazione interna delle aree produttive P*2.1, P*2.8/1, P2.7 e P2.8/3, non comportanti di fatto variazioni o incrementi delle dotazioni di Piano, interessano un ambito posto in parte all'interno delle aree a dominante costruita produttiva e in parte in area agricola (tale aspetto meriterebbe un aggiornamento in quanto trattasi di aree esistenti e consolidate); comunque ambiti privi di elementi di rilievo. Gli indirizzi individuati possono considerarsi consoni, ma si rimanda, comunque, alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;
- che l'intervento relativo all'ampliamento superficiale dell'area produttiva P1.16 interessa un ambito indicato come agricolo (anche in questo caso l'area produttiva oggetto di ampliamento risulta esistente e da tempo consolidata sul territorio), nei pressi di tratti viabilistici primari di connessione interurbana esistenti e in progetto. Gli indirizzi individuati possono considerarsi consoni, ma si rimanda, comunque, alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;
- che l'intervento relativo al riconoscimento di una destinazione di carattere artigianale per un fabbricato esistente in area agricola si individua, appunto, in una zona indicata P.T.C.P. come agricola, comunque priva di elementi di rilievo. Gli indirizzi individuati possono considerarsi consoni anche se meritano alcuni approfondimenti, ma si rimanda, comunque, alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche.

Evidentemente le previsioni introdotte risultano comunque essere coerenti con il P.T.C.P. e dunque sostituibili tra i differenti livelli di pianificazione.



Estratto PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio (nei cerchi neri le aree di intervento)

Rete urbana

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

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

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

Aree protette

(Fonte: SITA)

	Parchi e riserve naturali
	Porte di accesso

Beni culturali

(Fonte: AIS)

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

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

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

Aree produttive di rilievo sovracomunale

	Aree produttive di rilievo sovracomunale
---	--

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

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

Sistema autostradale

	Assi esistenti
	Assi di progetto
=====	Assi di progetto in galleria
	Svincoli esistenti
	Svincoli di progetto

Rete viabilistica primaria

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

Altre reti viabilistiche

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

Tessuti stradali da riqualificare

	Tessuti stradali da riqualificare
---	-----------------------------------

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

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

Salvaguardie

	Corridoi infrastrutturali
---	---------------------------

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

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

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

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

8. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.G. riguardano:

- 1) Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo;
- 2) Riperimetrazione con ampliamento area produttiva ~~esistente e riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente.~~

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R.

8.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Genola è parzialmente interessato, a nord del territorio comunale, dall'ambito di paesaggio n. 46 (*Piana tra Po e Stura di Demonte*: ambito centrale nell'agroecosistema della pianura cuneese, che ospita buona parte dei maggiori centri agricoli del Piemonte sud-occidentale), mentre la restante e prevalente parte di territorio ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 58 (*Pianura e Colli Cuneesi*: ambito esteso che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano) all'interno del quale si opera.

Il territorio comunale ricade all'interno del macroambito del *paesaggio della pianura del seminativo*.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio della *Piana di Genola* che fa normativamente riferimento alla tipologia n. VIII "*rurale/insediato non rilevante*" caratterizzata dalla presenza di caratteri tipizzanti quali la "*compresenza e consolidata interazione tra sistemi rurali e sistemi insediativi urbani o suburbani, in parte alterati e privi di significativa rilevanza*"

Nella scheda di ambito n. 58 il PPR individua tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessità, ad esempio, di limitare l'espansione di insediamenti arteriali lungo strada per le attività industriali, artigianali, commerciali con tutela delle residue potenzialità in termini di corridoi ecologici e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, la necessità, ad esempio, di definire in generale gli indirizzi per un utilizzo agrario maggiormente connesso con l'attitudine delle terre a colture specifiche.

Come prima analisi si intende individuare quali strategie, quali obiettivi generali e quali obiettivi specifici del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella degli obiettivi dello specifico ambito interessato (ambito 58), se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico. Di riflesso le eventuali criticità che si dovessero evidenziare in tale analisi trovano rispondenza nella tabella Linee strategiche paesaggistico-ambientali.

AMBITO 58

Linee strategiche paesaggistico-ambientali				
n	LE STRATEGIE		Non contrasta	INTERVENTI VARIANTE
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI		Effetti positivi	
n.n.n	Gli obiettivi specifici		Contrasta	
1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO			
1.1	VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI			
1.1.1	Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati			
1.1.2	Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese			
1.1.3	Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr			
1.1.4	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale			
1.2	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE			
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico			
1.2.2	Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovraregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche			
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado		Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde

1.2.4	<i>Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico</i>	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili
1.3	VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI		
1.3.1	<i>Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio</i>	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali
1.3.2	<i>Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale</i>		
1.3.3	<i>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza</i>	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali
1.4	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO		
1.4.1	<i>Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale</i>		
1.4.2	<i>Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili</i>		
1.4.3	<i>Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate</i>		
1.4.4	<i>Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani</i>		
1.5	RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO		
1.5.1	<i>Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia</i>		
1.5.2	<i>Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra

		Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano		
1.5.4	Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato		
1.5.5	Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)		
1.6	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI		
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole
1.6.2	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo		
1.6.3	Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici		
1.6.4	Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico		
1.7	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI		
1.7.1	Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale		
1.7.2	Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione		
1.7.3	Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo		
1.7.4	Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative		
1.7.5	Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale		
1.7.6	Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale		
1.8	RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA		

1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>		
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
1.8.3	<i>Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari</i>		
1.8.4	<i>Valorizzazione e rifunionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici</i>		
1.8.5	<i>Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)</i>		
1.9 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE			
1.9.1	<i>Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi</i>	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari
1.9.2	<i>Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti</i>		
1.9.3	<i>Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti</i>		
2 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA			
2.1 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA			
2.1.1	<i>Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee</i>	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti

		dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
2.1.2	<i>Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque</i>		
2.2	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA		
2.2.1	<i>Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture</i>		
2.3	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO		
2.3.1	<i>Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione</i>		
2.3.2	<i>Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso</i>	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
2.3.3	<i>Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse</i>		
2.4	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE		
2.4.1	<i>Salvaguardia del patrimonio forestale</i>		
2.4.2	<i>Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)</i>		
2.5	PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE		
2.5.1	<i>Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi</i>	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili
2.5.2	<i>Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale</i>		
2.5.3	<i>Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili</i>		
2.6	PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI		
2.6.1	<i>Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali</i>		
2.7	CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		

2.7.1	Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto		
3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA		
3.1	RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE		
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)		
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari
3.2	RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA		
3.2.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)		
3.3	SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA		
3.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)		
4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA		
4.1	PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA		
4.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)		
4.2	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI		
4.2.1	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte		
4.3	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI		
4.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette

		e intorno a Busca	e intorno a Busca
4.4	RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE		
4.4.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>		
4.5	PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI		
4.5.1	<i>Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali</i>		
5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI		
5.1	PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE		
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>		
5.2	ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO		
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>		

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

8.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
1) Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAE-SAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAE-SAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree di elevato interesse agronomico (classe II)	Aree P*2.8/1 e P2.8/3 Aree P*2.1 e P2.7
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genova	
		Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)	
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
P5: RETE DI CONNESSIONE PAE-SAGGISTICA	/	/	

2) Riperimetrazione con ampliamento area produttiva esistente e riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Area P1.16 Fabbricato artigianale in area agricola	
		Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari	Area P1.16	
		Aree di elevato interesse agronomico (classe II)		
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genova		
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella “Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante”, in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle N. di A. è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando fin da ora che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
/	/
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
IN CALCE ALLE VALUTAZIONI ESPRESSE PER OGNI ARTICOLO DEL PPR VIENE SEGNALATA L'EVENTUALE CORRISPONDENZA CON GLI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Nella Tav.P4 sono rappresentate: - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura). I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.	
Direttive comma 10 Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.	L'intervento descritto al punto 2), relativo all'ampliamento di un'area produttiva esistente (P1.16), ricade parzialmente all'interno di aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari. L'intervento in oggetto è finalizzato a razionalizzare l'insediamento e migliorare la funzionalità operativa, ricomprendendo una porzione residuale di lotto attualmente agricolo. L'area interessata è già parzialmente urbanizzata, marginale rispetto al sistema agricolo e priva di siepi, filari o altri elementi vegetali significativi. Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, l'intervento non riduce la biopermeabilità del terreno, non interrompe continuità ecologiche e non altera la percezione del paesaggio rurale. L'operazione valorizza suolo già compromesso e evita l'apertura di nuove aree agricole. Pertanto, l'intervento è compatibile con il presente articolo, rispettando i principi di tutela delle aree rurali ad elevata biopermeabilità e degli elementi vegetali lineari.
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
Indirizzi comma 4 Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	Gli interventi di ripermimetrazione delle aree P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7, descritti al punto 1), ricadono parzialmente all'interno delle aree di elevato interesse agronomico. Tali interventi non interessano suoli agricoli liberi né determinano consumo di aree con effettiva valenza agronomica, collocandosi interamente all'interno di ambiti già urbanizzati e ricompresi nella perimetrazione dei centri abitati. Gli interventi non introducono nuove previsioni insediative, non incrementano la capacità edificatoria complessiva e si configurano come una riorganizzazione interna di destinazioni urbanistiche già vigenti. Anche la limitata porzione di area precedentemente destinata a viabilità in progetto non

	costituisce sottrazione di suolo agricolo, risultando già compromessa dalle previsioni urbanistiche. Alla luce di quanto sopra, gli interventi risultano coerenti con le finalità di tutela del presente articolo, non compromettendo le funzioni agricole né le caratteristiche paesaggistiche dei suoli di classe II.
Direttive comma 8 Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	Ricae all'interno di aree di elevato interesse agronomico l'intervento descritto al punto 2), relativo alla ripermetrazione con ampliamento dell'area produttiva esistente (P1.16). Tale intervento ricomprende all'interno della destinazione produttiva una porzione residuale di lotto agricolo marginale e già parzialmente urbanizzata. L'area interessata non possiede caratteristiche agronomiche di pregio, è difficile da utilizzare per fini agricoli e non compromette continuità produttive o ecologiche. Dal punto di vista paesaggistico e agronomico, l'intervento non comporta consumo significativo di suolo agricolo di classe II, non altera la funzionalità agricola circostante e valorizza il suolo già di fatto compromesso. Pertanto, l'intervento è compatibile con il presente articolo, rispettando i principi di tutela delle aree ad elevato interesse agronomico.
Le valutazioni espresse all'articolo 20 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.2 delle N. di A. del PTCP – Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
Indirizzi comma 2 Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	Gli interventi di ripermetrazione delle aree P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7, descritti al punto 1), ricadono nei pressi di un tratto di rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza e viabilità primaria Mondovì-Genova). Tali interventi non comportano interferenze dirette né indirette con i tracciati storici tutelati, non ne modificano l'assetto plano-altimetrico, né incidono sulle relative fasce di rispetto o sui caratteri paesaggistici e percettivi connessi alla viabilità storica individuata dal Piano. Gli interventi si configurano come una riorganizzazione interna di ambiti produttivi già previsti dallo strumento urbanistico vigente e non introducono nuove infrastrutture viarie né alterazioni della rete esistente. La limitata porzione di area precedentemente destinata a viabilità in progetto e ricondotta a funzione produttiva non interessa tracciati storici riconosciuti dal PPR e non compromette la leggibilità o la funzionalità della viabilità storica di riferimento. Alla luce di quanto sopra, gli interventi risultano compatibili con le finalità di tutela del presente articolo, non producendo effetti negativi sul sistema della viabilità storica né sul patrimonio infrastrutturale di valore paesaggistico.

Direttive <i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	Ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genova) l'intervento descritto al punto 2), relativo all'ampliamento dell'area produttiva P1.16, situata lungo Via Roma (S.S. 28). La superficie da anettere è marginale, interclusa tra l'insediamento produttivo esistente e le strade circostanti, e già integrata nel contesto urbanizzato. L'operazione non comporta nuove edificazioni o modifiche significative che possano alterare la percezione visiva o la funzione della viabilità storica e primaria. Gli spazi interni saranno razionalizzati, migliorando la funzionalità e la sicurezza dell'area produttiva senza interferire con il transito o la fruibilità delle strade. Pertanto, l'intervento è compatibile con il presente articolo, rispettando la tutela della viabilità storica e primaria e il contesto paesaggistico circostante.
Le valutazioni espresse all'articolo 22 del PPR risultano vevoli anche per l'articolo 3.13 delle N. di A. del PTCP – Rete stradale	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i>	
Direttive <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati	Gli interventi di ripermetrazione delle aree P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7, descritti al punto 1), ricadono all'interno delle aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7). Tali interventi non comportano l'introduzione di nuovi insediamenti né l'espansione di ambiti produttivi su aree libere, configurandosi come una riorganizzazione interna di previsioni urbanistiche già vigenti all'interno di contesti già urbanizzati e parzialmente edificati. Gli interventi non determinano incremento della capacità edificatoria complessiva né aggravio dei fenomeni di dispersione insediativa che la norma intende contenere. Le ripermetrazioni proposte sono finalizzate alla razionalizzazione e al riordino funzionale degli ambiti produttivi esistenti, in coerenza con gli obiettivi dell'art. 38, che privilegiano il consolidamento e la qualificazione degli insediamenti specialistici già presenti rispetto a nuove espansioni. Alla luce di quanto sopra, gli interventi risultano compatibili con le finalità di tutela e governo del territorio previste dal presente articolo, non producendo effetti negativi sul quadro insediativo e paesaggistico di riferimento. La morfologia insediativa in oggetto risulta, dunque, pienamente consona con gli interventi descritti.

al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	
Le valutazioni espresse all'articolo 38 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).	
Direttive comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma	Gli interventi di ripermimetrazione delle aree P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7, descritti al punto 1), ricadono parzialmente all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10). Gli interventi non interessano aree rurali di pregio, agricole o naturali e non comportano consumo di suolo libero. Tali interventi si collocano interamente all'interno di ambiti già urbanizzati e parzialmente edificati, limitandosi a una riorganizzazione interna di previsioni urbanistiche esistenti, senza incremento della capacità edificatoria complessiva. Le ripermimetrazioni proposte non alterano i caratteri paesaggistici né le funzioni agricole eventualmente presenti nelle aree, risultando coerenti con gli obiettivi dell'art. 40, che mirano a tutelare il valore agrario e paesaggistico dei territori rurali di pianura e collina. Alla luce di quanto sopra, gli interventi risultano compatibili con le finalità di tutela del presente articolo, non producendo effetti negativi sul paesaggio rurale e sulle aree agricole di riferimento. Ricade all'interno di aree rurali di pianura o collina (m.i.10) l'intervento descritto al punto 2) relativo al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola. L'intervento riguarda sostanzialmente il recupero di un fabbricato esistente in area agricola, con cambio di destinazione d'uso ad attività artigianale leggera e magazzinaggio, senza modifiche alla sagoma, alla volumetria o alla superficie coperta, e senza consumo di nuovo suolo. L'edificio si inserisce in un contesto già urbanizzato e vicino ad altri insediamenti produttivi e residenziali, riducendo il rischio di impatti sul paesaggio agricolo circostante. Dal punto di vista paesaggistico, l'intervento mantiene le caratteristiche architettoniche del fabbricato, evitando elementi estranei o impatti

garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	visivi sul contesto rurale. Le attività previste sono compatibili con l'area e non generano disturbi significativi. Pertanto, l'intervento è compatibile con il presente articolo, poiché valorizza l'edificio esistente, non altera la percezione del paesaggio rurale e rispetta le funzioni agricole e la qualità ambientale dell'area. Ricade all'interno delle medesime aree (m.i.10) l'intervento descritto al punto 2) relativo all'ampliamento dell'area P1.16. L'intervento riguarda l'ampliamento di un'area produttiva esistente, finalizzato a razionalizzare l'insediamento e migliorare gli spazi operativi, ricomprendendo una porzione residuale di lotto attualmente classificata come agricola. La superficie interessata è già urbanizzata, marginale rispetto al sistema agricolo, e delimitata da due strade, senza valore agronomico, ecologico o paesaggistico significativo. Dal punto di vista paesaggistico, l'ampliamento non altera la percezione del paesaggio rurale, non interrompe continuità agricole o corridoi ecologici, e si inserisce coerentemente nel contesto produttivo già esistente. L'intervento consente un uso efficiente del suolo già compromesso, evitando il consumo di nuove aree agricole di pregio e migliorando la funzionalità dell'insediamento. Pertanto, l'intervento è compatibile con il presente articolo, rispettando i principi di tutela del paesaggio rurale e contenimento del consumo di suolo.
<i>Le valutazioni espresse all'articolo 40 del PPR risultano valide anche per gli articoli 3.3 – Insediamento rurale – e 3.4 – Aree a dominante costruita – delle N. di A. del PTCP</i>	

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

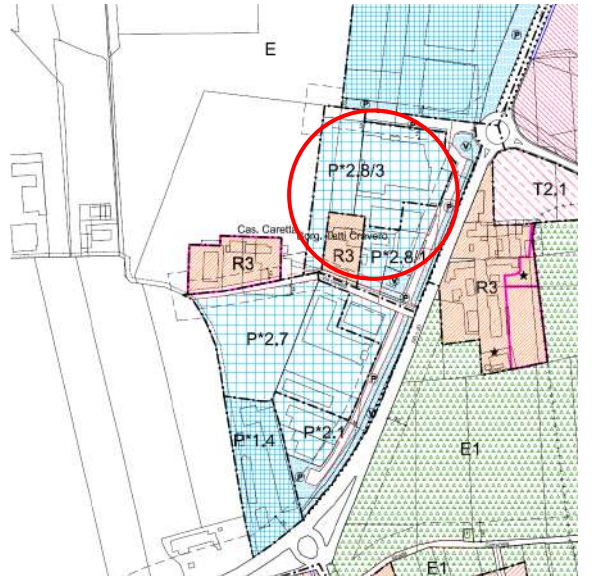
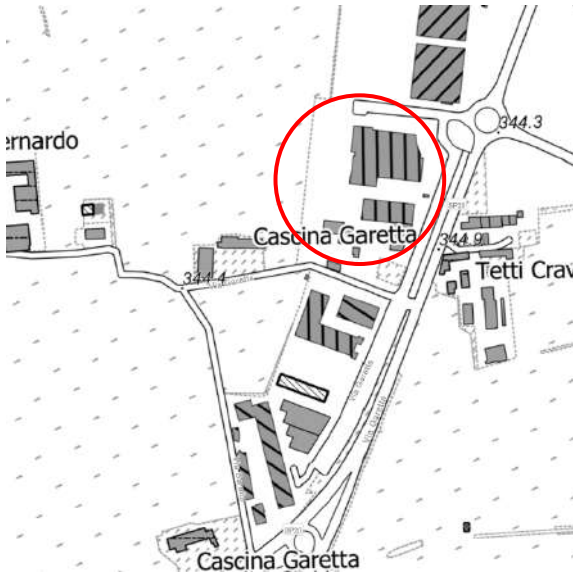
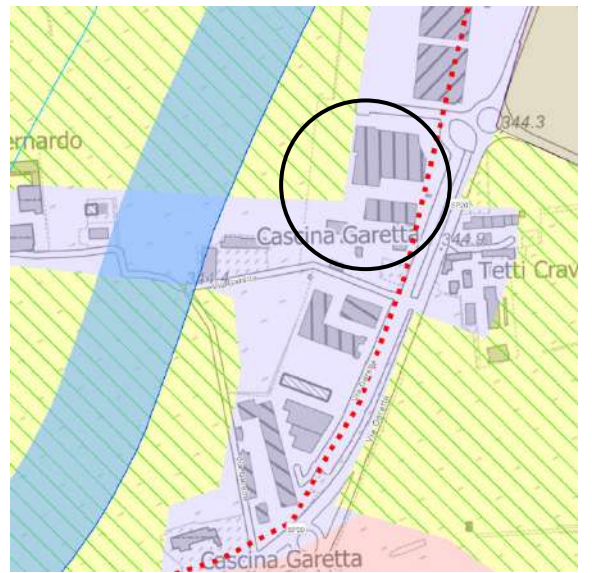


Genola

- 1- Riperimetrazione aree produttive P*2.8/1 e P2.8/3 senza consumo di suolo
- 2- Riperimetrazione aree produttive P*2.1 e P2.7 senza consumo di suolo
- 3- Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola
- 4- Ampliamento area produttiva P1.16

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

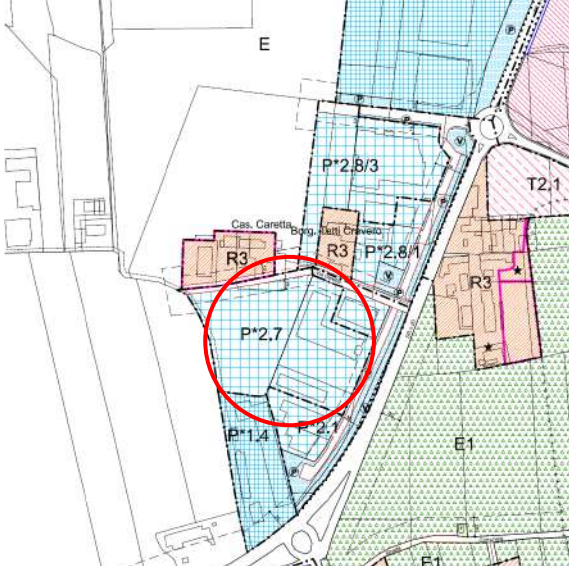
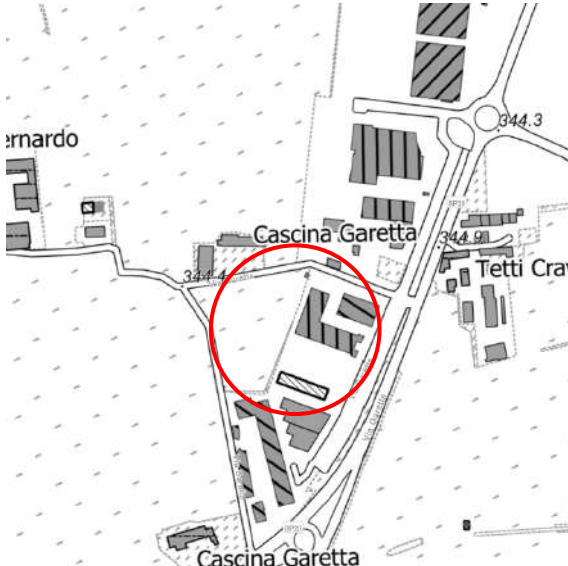
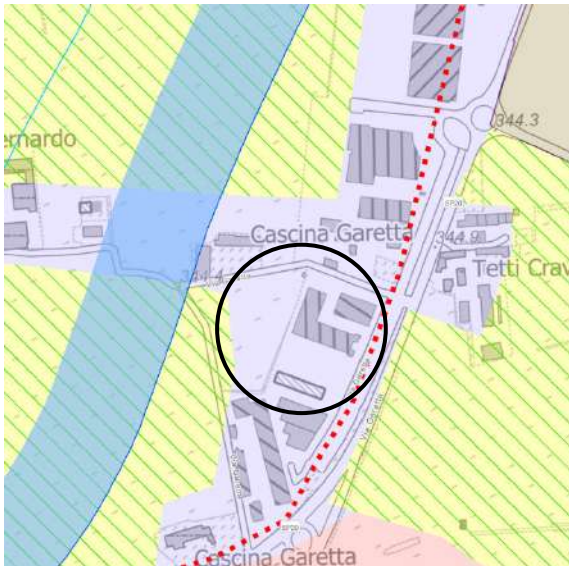
Riperimetrazione aree produttive P*2.8/1 e P2.8/3 senza consumo di suolo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Aree di elevato interesse agronomico (classe II) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genova

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale, l'intervento di ripermimetrazione degli ambiti produttivi P*2.8/1 e P2.8/3 non determina effetti negativi sull'assetto del contesto interessato. L'area oggetto di variante è infatti inserita in un ambito già urbanizzato e antropizzato, privo di emergenze paesaggistiche o ambientali di rilievo e ricompreso all'interno della perimetrazione dei centri abitati. La ripermimetrazione proposta non comporta consumo di suolo, non interessa aree naturali o agricole e non introduce incrementi della capacità edificatoria complessiva assentita dal Piano vigente. L'intervento si configura come una riorganizzazione interna di previsioni urbanistiche esistenti, coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di razionalizzazione del tessuto insediativo. La limitata porzione di superficie attualmente destinata a viabilità in progetto e ricondotta alla funzione produttiva non determina criticità ambientali o paesaggistiche, trattandosi di area già urbanisticamente compromessa e priva di autonoma valenza paesaggistica. Dal punto di vista percettivo e visivo non si rilevano modifiche significative, in assenza di nuovi volumi rispetto a quanto già previsto dal Piano. Alla luce di quanto sopra, l'intervento risulta compatibile sotto il profilo paesaggistico-ambientale e coerente con gli indirizzi di tutela e sostenibilità degli strumenti di pianificazione vigenti.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

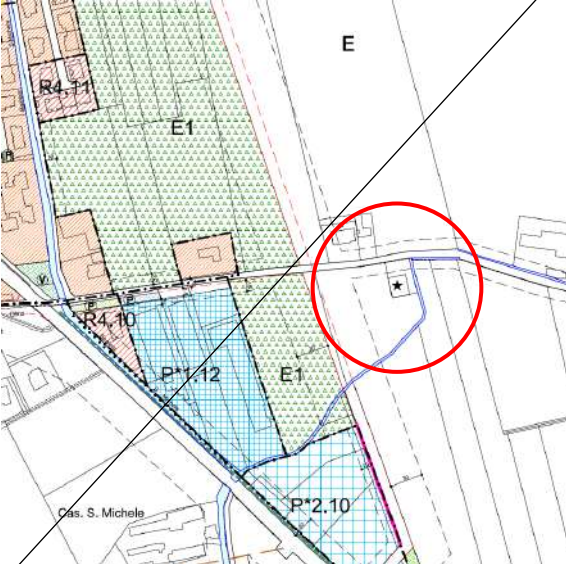
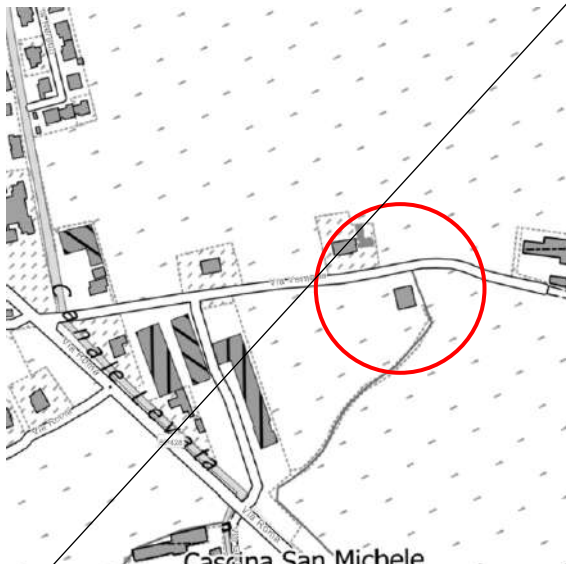
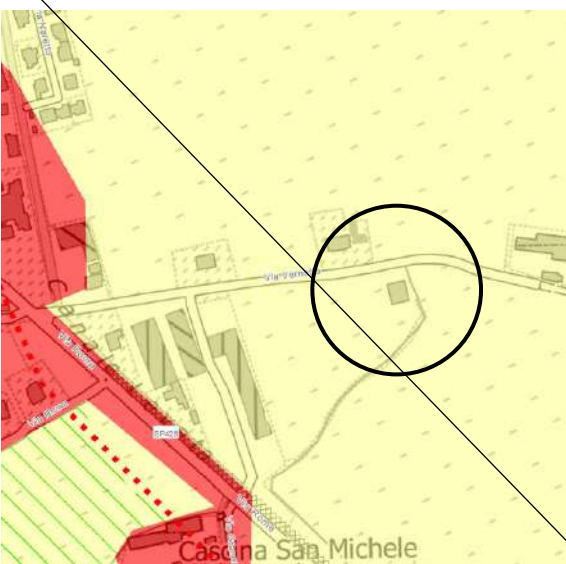
Riperimetrazione aree produttive P*2.1 e P2.7 senza consumo di suolo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Aree di elevato interesse agronomico (classe II) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genova

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale, l'intervento di ripermetrazione degli ambiti produttivi P*2.1 e P2.7 non determina effetti negativi sull'assetto del contesto interessato. L'area oggetto di variante è infatti inserita in un ambito già urbanizzato e antropizzato, privo di emergenze paesaggistiche o ambientali di rilievo e ricompreso all'interno della perimetrazione dei centri abitati. La ripermetrazione proposta non comporta consumo di suolo, non interessa aree naturali o agricole e non introduce incrementi della capacità edificatoria complessiva assentita dal Piano vigente. L'intervento si configura come una riorganizzazione interna di previsioni urbanistiche esistenti, coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di razionalizzazione del tessuto insediativo. La limitata porzione di superficie attualmente destinata a viabilità in progetto e ricondotta alla funzione produttiva non determina criticità ambientali o paesaggistiche, trattandosi di area già urbanisticamente compromessa e priva di autonoma valenza paesaggistica. Dal punto di vista percettivo e visivo non si rilevano modifiche significative, in assenza di nuovi volumi rispetto a quanto già previsto dal Piano. Alla luce di quanto sopra, l'intervento risulta compatibile sotto il profilo paesaggistico-ambientale e coerente con gli indirizzi di tutela e sostenibilità degli strumenti di pianificazione vigenti.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

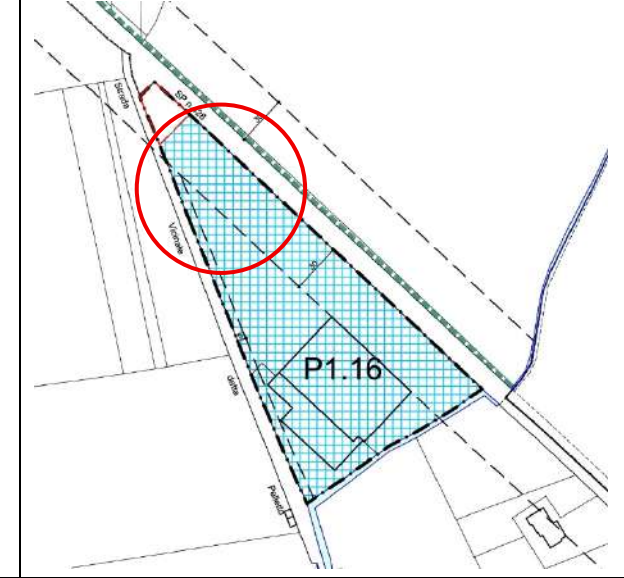
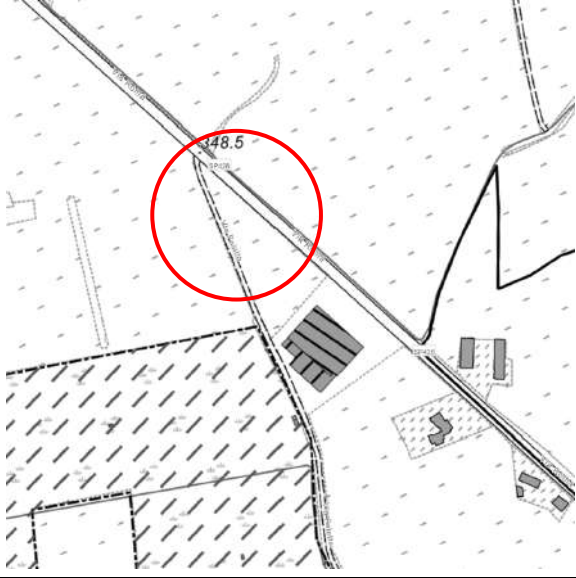
Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI – PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> – nessun bene interessato	– Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI – SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> – nessun bene interessato	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA’ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L’intervento riguarda il riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola. L’intervento riguarda sostanzialmente il recupero di un fabbricato esistente in area agricola, con cambio di destinazione d’uso ad attività artigianale leggera e magazzinaggio, senza modifiche alla sagoma, alla volumetria o alla superficie coperta, e senza consumo di nuovo suolo. L’edificio si inserisce in un contesto già urbanizzato e vicino ad altri insediamenti produttivi e residenziali, riducendo il rischio di impatti sul paesaggio agricolo circostante. Dal punto di vista paesaggistico, l’intervento mantiene le caratteristiche architettoniche del fabbricato, evitando elementi estranei o impatti visivi sul contesto rurale. Le attività previste sono compatibili con l’area e non generano disturbi significativi. Pertanto, l’intervento non risulta avere ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico ambientale, poiché valorizza l’edificio esistente, non altera la percezione del paesaggio rurale e rispetta le funzioni agricole e la qualità ambientale dell’area.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l’intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Ampliamento area produttiva P1.16

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> - nessun bene interessato	- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari - Aree di elevato interesse agronomico (classe II)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genova - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda l'ampliamento dell'area P1.16. L'intervento riguarda l'ampliamento di un'area produttiva esistente, finalizzato a razionalizzare l'insediamento e migliorare gli spazi operativi, ricomprendendo una porzione residuale di lotto attualmente classificata come agricola. La superficie interessata è già urbanizzata, marginale rispetto al sistema agricolo, e delimitata da due strade, senza valore agronomico, ecologico o paesaggistico significativo. Dal punto di vista paesaggistico, l'ampliamento non altera la percezione del paesaggio rurale, non interrompe continuità agricole o corridoi ecologici, e si inserisce coerentemente nel contesto produttivo già esistente. L'intervento consente un uso efficiente del suolo già compromesso, evitando il consumo di nuove aree agricole di pregio e migliorando la funzionalità dell'insediamento. Pertanto, l'intervento non risulta avere particolari ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale, rispettando i principi di tutela del paesaggio rurale e contenimento del consumo di suolo.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 21 al P.R.G. del Comune di Genola alle previsioni del P.P.R.

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

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

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

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

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

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

1.2 Le norme regionali

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

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

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

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

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

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

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

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

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

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *“Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e*

urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo) ” contenente l’Allegato I che sostituisce, integrandolo l’Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

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

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

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

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

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

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

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

2.2 Generalità

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

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

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

- 1) Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo;
- 2) Riperimetrazione con ampliamento area produttiva esistente ~~e riconoscimento attività artigianale per fabbricato esistente.~~

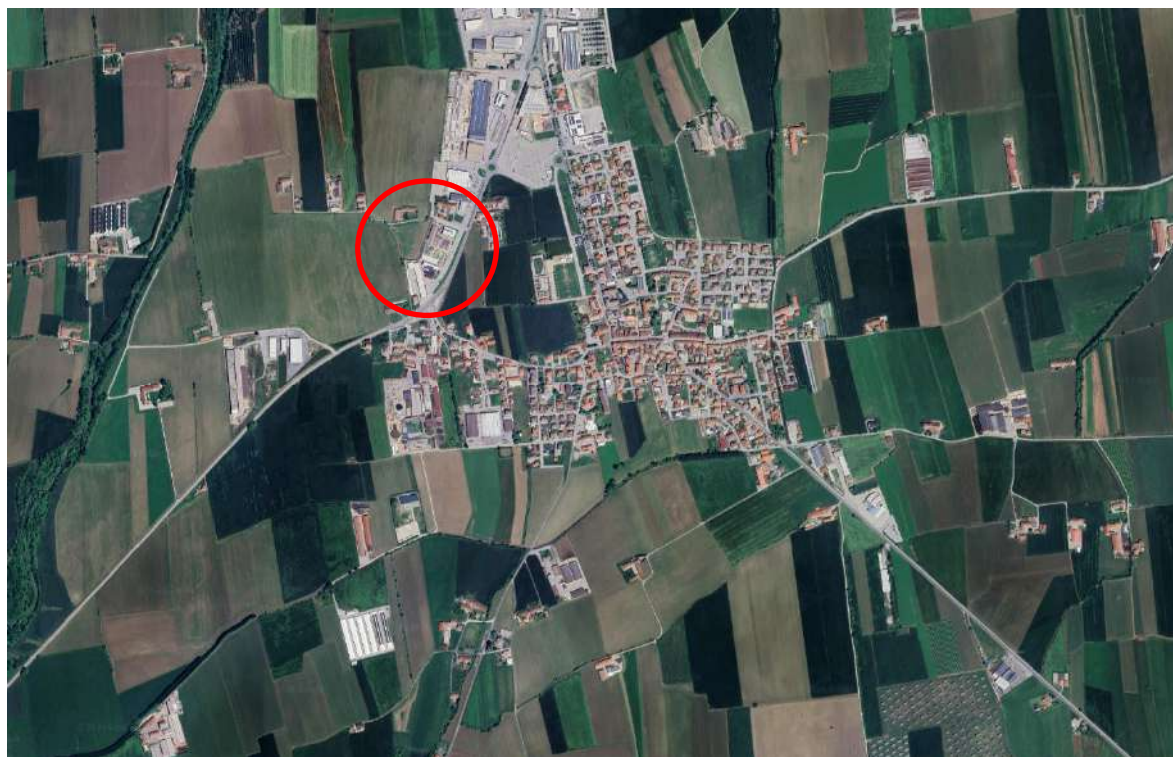
2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 21 del Comune di Genola, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano prevalentemente il settore produttivo.

1) Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo

Proposta di variante	Oggetto: riperimetrazione aree produttive P*2.8/1 e P2.8/3 senza consumo di suolo (estratto 1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> nord-ovest del Concentrico – Via Garetta <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 131, 158, 167(p), 190 <u>Destinazione vigente:</u> area per insediamenti produttivi di nuovo impianto (con destinazione terziaria ammessa) P*2.8/1 area per insediamenti produttivi di nuovo impianto P2.8/3 <u>Destinazione in variante:</u> area per insediamenti produttivi di nuovo impianto (con destinazione terziaria ammessa) P*2.8/3 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività compatibili con la destinazione produttiva e/o terziaria (v. norma specifica all'art. 18, comma 7, delle N. di A.) <u>Classificazione acustica:</u> Classe IV <u>Classificazione geologica:</u> - <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante	Oggetto: ripermimetrazione aree produttive P*2.1 e P2.7 senza consumo di suolo (estratto 1)
-----------------------------	--



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

Localizzazione: nord-ovest del Concentrico – Via Garetta

Identificativi catastali: Fg. 2 mapp. 66, 88, 111, 191

Destinazione vigente: area per insediamenti produttivi di nuovo impianto (con destinazione terziaria ammessa) P*2.1

area per insediamenti produttivi di nuovo impianto P2.7

Destinazione in variante: area per insediamenti produttivi di nuovo impianto (con destinazione terziaria ammessa) P*2.7

Tipologia opere realizzabili in variante: attività compatibili con la destinazione produttiva e/o terziaria (v. norma specifica all'art. 18, comma 7, delle N. di A.)

Classificazione acustica: Classe IV

Classificazione geologica: -

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

Al presente punto si rende opportuno porre l'attenzione su due modifiche relative al settore produttivo che si rendono necessarie a seguito di esigenze segnalate da parte di soggetti privati all'Amministrazione Comunale, anche legate alla necessità di aggiornare gli ambiti in oggetto alla reale situazione vigente in relazione allo stato catastale in atto. Tali interventi non producono, alcun tipo di variazione dei parametri urbanistici attualmente previsti dal Piano e si conformano come meri aggiornamenti cartografici relativi a due puntuali ambiti produttivi esistenti.

All'interno della prima tabella si descrive un intervento che riguarda la ripermimetrazione degli ambiti destinati ad "aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto" P*2.8/1 e P2.8/3, localizzati nel settore nord-occidentale del Concentrico, in prossimità di Via Garretta.

La proposta di variante ha carattere esclusivamente ricognitivo e redistributivo e non introduce nuove previsioni insediative, risultando finalizzata unicamente alla riassegnazione della più consona destinazione produttiva in relazione all'assetto fondiario e alle strutture esistenti, con riferimento ai mappali e agli immobili attualmente compresi all'interno dei due ambiti produttivi adiacenti.

In particolare, si prevede la riclassificazione dei mappali n. 158 e n. 167 (in parte) del Foglio 2 del Catasto, attualmente ricompresi nell'ambito P*2.8/1, che vengono attribuiti alla destinazione produttiva P2.8/3, così da costituire un ambito unitario e funzionalmente omogeneo con i mappali già individuati nell'area P2.8/3 (mappali n. 131 e n. 190 del Foglio 2).

La porzione residua dell'ambito P*2.8/1 mantiene integralmente l'attuale classificazione urbanistica, senza che siano apportate modifiche ai parametri urbanistico-architettonici vigenti.

Poiché l'ambito P*2.8/1 ammette, oltre alla destinazione produttiva, anche la destinazione terziaria, e considerato che i mappali oggetto di ripermimetrazione risultano già assoggettati a tale disciplina, si ritiene opportuno estendere la possibilità di insediamento terziario anche alla porzione dell'area P2.8/3 che ingloba i lotti precedentemente ricadenti in P*2.8/1. Per tale motivazione, l'ambito P2.8/3 viene ridefinito e denominato P*2.8/3.

Si precisa che tale modifica non comporta alcun incremento della quota complessiva di destinazione terziaria prevista dal Piano, configurandosi come una mera redistribuzione della capacità edificatoria terziaria già assentita sui lotti originariamente appartenenti all'ambito P*2.8/1 e oggetto di cambio di destinazione con la presente variante.

Per quanto riguarda le aree a standard, si specifica che le superfici necessarie a soddisfare il fabbisogno di servizi per i lotti ricadenti nell'ambito P*2.8/1 risultano già individuate e realizzate. Pertanto, nella tabella di zona dell'ambito P*2.8/3 si procederà esclusivamente a una ricognizione e ricalibrazione delle dotazioni a standard, tenendo conto della ripermimetrazione e della redistribuzione delle destinazioni d'uso prevista dalla presente

variante.

La nuova configurazione dell'ambito P*2.8/3 non interessa porzioni di suolo attualmente prive di previsione urbanistica, non determina consumo di suolo e non comporta incrementi della capacità edificatoria complessivamente assentita dal Piano vigente. L'intervento si colloca interamente all'interno di un contesto già urbanizzato, parzialmente edificato e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati. Si evidenzia che l'unica porzione di suolo che viene ricondotta alla destinazione produttiva riguarda una limitata superficie pari a circa 290 mq, ricadente nei mappali n. 131 e n. 190, attualmente classificata dal Piano come viabilità in progetto. Tale modifica non configura consumo di suolo, bensì è da intendersi come riassetto urbanistico delle previsioni esistenti, con incremento funzionale delle dotazioni a servizio del settore produttivo, senza pregiudizio per l'assetto infrastrutturale complessivo.

Come già evidenziato, l'intervento non produce, di fatto, consumo di suolo e non determina variazioni sostanziali delle dotazioni per il settore produttivo. Per una puntuale definizione delle superfici, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici aggiornati, si rimanda alle apposite tabelle di zona, opportunamente modificata in funzione delle nuove superfici degli ambiti interessati dalla ripermetrazione descritta, in cui si specificano le modalità di reperimento delle aree a standard e le quantità ammesse per la destinazione terziaria ridistribuita sull'intera superficie di nuova formazione (che, come da tabelle vigenti, rappresenta una quantità di Superficie Coperta pari al 50% della superficie fondiaria oggetto di cambio di destinazione).

Nella seconda tabella si illustra un intervento che riguarda la ripermetrazione degli ambiti destinati a "aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto" P*2.1 e P2.7, localizzati nel settore nord-occidentale del Concentrico, in prossimità di Via Garetta.

La variante proposta non introduce nuove previsioni insediative, ma è finalizzata esclusivamente a una riassegnazione più coerente delle destinazioni produttive in relazione all'assetto fondiario esistente, tenendo conto delle proprietà catastali attualmente comprese all'interno dei due ambiti produttivi adiacenti.

In particolare, si prevede il cambio di destinazione dei mappali nn. 88 e 191 del Foglio 2 del Catasto, attualmente ricadenti nell'ambito P*2.1, che vengono riclassificati con destinazione produttiva P2.7, andando così a costituire un unico ambito funzionalmente omogeneo con i mappali già individuati nell'area P2.7 (mappali nn. 66 e 111 del Foglio 2).

A margine dell'operazione decritta si sottolinea che la restante porzione dell'ambito P*2.1 mantiene integralmente l'attuale destinazione urbanistica, senza alcuna modifica dei parametri urbanistico-architettonici vigenti.

Si evidenzia che l'ambito P*2.1, oltre alla destinazione produttiva, ammette anche la destinazione terziaria. Al fine di garantire coerenza normativa e funzionale all'interno del nuovo ambito risultante dalla ripermetrazione appena descritta, si ritiene opportuno

estendere tale possibilità insediativa anche alla porzione dell'area P2.7 che incorpora i lotti precedentemente ricompresi in P*2.1. Per tale ragione, l'ambito P2.7 viene ridefinito e denominato P*2.7. Si precisa che tale modifica non comporta alcun incremento della quota di destinazione terziaria complessivamente assentita dal Piano, ma esclusivamente una ridistribuzione della capacità edificatoria terziaria già attualmente prevista per i mappali originariamente appartenenti all'ambito P*2.1 e oggetto di cambio di destinazione con la presente variante.

Con riferimento alle dotazioni di aree a standard, si specifica che quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno dei lotti appartenenti all'originario ambito P*2.1 risultano già individuate e realizzate. Pertanto, nella tabella di zona dell'ambito P*2.7 si procederà esclusivamente a una ricognizione e corretta quantificazione delle aree a standard, tenendo conto della ripermimetrazione e della redistribuzione delle destinazioni d'uso previste dalla presente variante.

La nuova configurazione dell'ambito P*2.7 non interessa porzioni di suolo attualmente prive di previsione urbanistica, non determina consumo di suolo e non comporta alcun incremento della capacità edificatoria complessiva assentita dal Piano vigente. L'intervento si colloca interamente all'interno di un ambito già urbanizzato, parzialmente edificato e ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati, su superfici già individuate come produttive dal Piano.

Come già evidenziato, l'intervento non produce, di fatto, consumo di suolo e non determina variazioni sostanziali delle dotazioni per il settore produttivo. Per una puntuale definizione delle superfici, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici aggiornati, si rimanda alle apposite tabelle di zona, opportunamente modificata in funzione delle nuove superfici degli ambiti interessati dalla ripermimetrazione descritta, in cui si specificano le modalità di reperimento delle aree a standard e le quantità ammesse per la destinazione terziaria ridistribuita sull'intera superficie di nuova formazione (che, come da tabelle vigenti, rappresenta una quantità di Superficie Coperta pari al 50% della superficie fondiaria oggetto di cambio di destinazione).

A supporto degli interventi di variante descritti al presente punto, è stato inoltre redatto, da tecnico specializzato incaricato dai richiedenti, un approfondito studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica, comprensivo di specifiche valutazioni idrauliche. Lo studio ha analizzato in modo dettagliato le condizioni idrogeologiche e idrografiche delle aree coinvolte, verificando l'assenza di situazioni di dissesto e accertando la piena compatibilità degli interventi potenzialmente realizzabili sugli ambiti produttivo-terziari oggetto delle presenti ripermimetrazioni. Le verifiche condotte dimostrano che gli interventi urbanistici previsti con il presente atto non risultano in alcun modo peggiorativi rispetto all'attuale assetto idrogeologico locale, confermandone la sostenibilità sotto il profilo ambientale e territoriale. Si fa rimando a tale studio con l'inserimento di una norma specifica di cui all'articolo 18, comma 7, delle Norme di Attuazione di Piano, in cui si determina che per l'attuazione dell'area P*2.7 e dell'area P*2.8/3 si richiami il rispetto delle condizioni e

limitazioni all'edificazione definite dagli approfondimenti di carattere geologico ed idraulico definiti nell'apposita relazione redatta dal Dott. Geologo G. Menzio in sede della presente variante.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale, gli interventi di ripermimetrazione degli ambiti produttivi P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7 come descritto nella presente relazione, non determinano effetti negativi sull'assetto paesaggistico né sulle componenti ambientali del contesto interessato.

Le aree oggetto di intervento sono collocate all'interno di ambiti già urbanizzati, caratterizzati dalla presenza consolidata di insediamenti produttivi e infrastrutture, e sono ricompresi nella perimetrazione dei centri abitati. Il contesto paesaggistico di riferimento risulta pertanto già fortemente antropizzato e privo di emergenze naturalistiche, ambientali o storico-percettive di rilievo. Le ripermimetrazioni proposte si configurano come delle riorganizzazioni interne di previsioni urbanistiche esistenti, senza introduzione di nuovi elementi di alterazione del paesaggio.

Gli interventi non comportano consumo di suolo, non interessano superfici agricole o naturali e non determinano trasformazioni di aree libere da previsioni urbanistiche. Al contrario, essi si limitano a ridefinire i confini di ambiti già destinati a funzioni produttive, mantenendo inalterata la capacità edificatoria complessiva e senza incremento delle superfici impermeabilizzate potenzialmente realizzabili. Tale impostazione risulta coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riuso e razionalizzazione del tessuto urbanizzato esistente.

Sotto il profilo ambientale, la variante non introduce nuove pressioni sulle componenti ecosistemiche locali. Non si registrano interferenze con corridoi ecologici, aree di tutela ambientale o ambiti soggetti a specifici vincoli paesaggistici o ambientali. La limitata porzione di superficie pari a circa 290 mq, attualmente classificata come viabilità in progetto e ricondotta alla destinazione produttiva P*2.8/3, non rappresenta una sottrazione di suolo naturale né un elemento di criticità ambientale, trattandosi di area già urbanisticamente compromessa e priva di valenza paesaggistica autonoma.

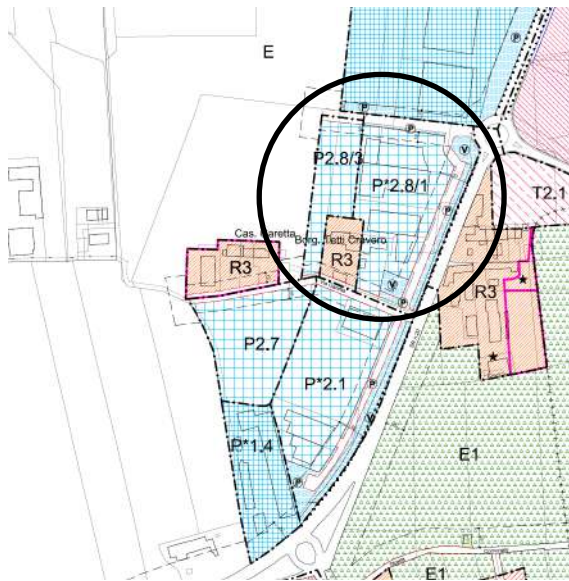
Dal punto di vista percettivo e visivo, le ripermimetrazioni non comportano modifiche sostanziali all'immagine complessiva del contesto, né incidono sui rapporti visuali significativi, considerata l'assenza di nuovi volumi aggiuntivi rispetto a quanto già assentito dal Piano vigente. Eventuali futuri interventi edilizi si inserirebbero comunque all'interno di un quadro normativo già definito, soggetto al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie e paesaggistiche vigenti.

In termini di sostenibilità ambientale complessiva, gli interventi risultano coerenti con gli obiettivi di razionalizzazione delle previsioni insediative, di miglioramento dell'assetto funzionale delle aree produttive esistenti e di limitazione degli impatti territoriali, configurandosi come operazioni di ottimizzazione del quadro pianificatorio piuttosto che come trasformazioni territoriali in senso stretto.

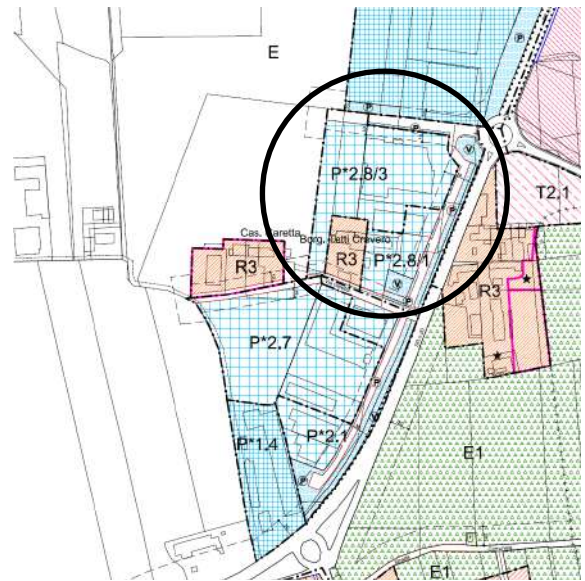
Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene pertanto che la ripermimetrazione degli ambiti produttivi P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7 non producano effetti negativi sotto il profilo paesaggistico-ambientale, risultando pienamente compatibili con il contesto territoriale di riferimento e coerenti con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente assunti dagli strumenti di pianificazione vigenti.

ESTRATTI PRG

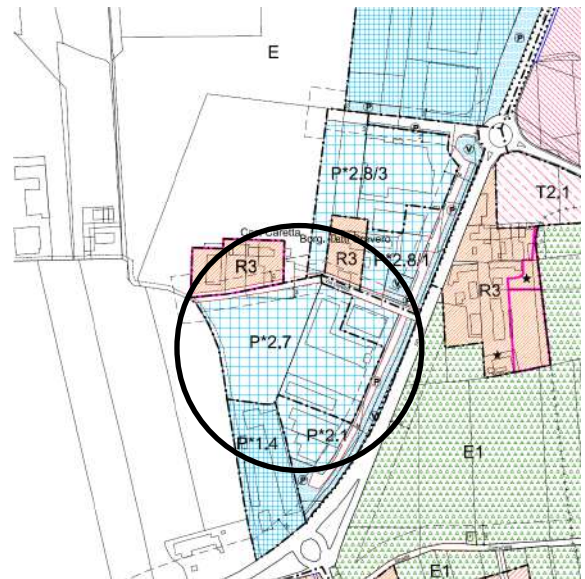
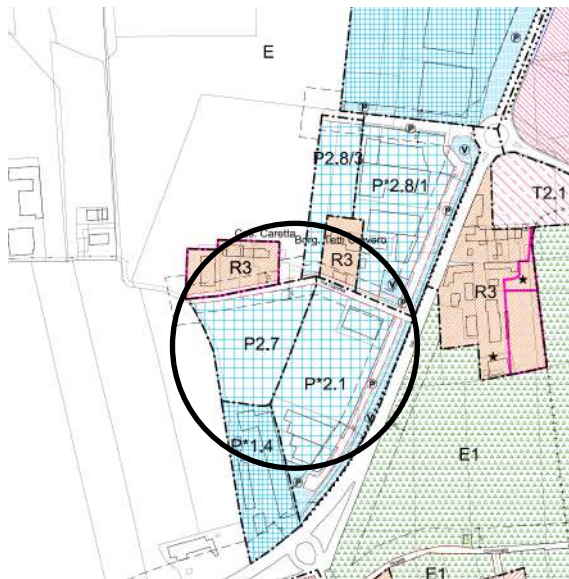
VIGENTE



VARIATO



Aree P*2.8/1 e P2.8/3



Aree P*2.1 e P2.7

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

foto



Aree P*2.8/1 e P2.8/3



Aree P*2.1 e P2.7

2) Riperimetrazione con ampliamento area produttiva esistente e riconoscimento attività artigianale per fabbricato esistente

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto:</i> riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola (estratto 3)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> est del Concentrico — Via Vernetto <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 11 map. 294 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola produttiva E <u>Destinazione in variante:</u> area agricola produttiva E <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività compatibili con la destinazione produttivo artigianale (v. norma specifica all'art. 25, comma 3, delle N. di A.) <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> — <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico ambientali	

Proposta di variante	Oggetto: ampliamento area produttiva P1.16 (estratto 2)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> sud-est del Concentrico – Via Roma <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 18 map. 14(p) <u>Destinazione vigente:</u> area agricola produttiva E <u>Destinazione in variante:</u> area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.16 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività compatibili con la destinazione produttiva (v. norma specifica art. 17, comma 9bis, delle N. di A.) <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> - <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

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

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

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

Ulteriori specifiche relative alla possibilità di ampliamento delle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive giungono con la Legge Regionale n. 7 del 31

maggio 2022 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”. Al Capo IV “Norme di coordinamento”, Art. 30, viene determinato l’inserimento dell’articolo 76 bis (“Estensione delle varianti parziali”) all’interno della LR 13/2020 (“Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l’emergenza da Covid-19”). L’articolo 76 bis, inserito nella LR 13/2020, determina, al primo comma, che i limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all’ articolo 17, comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, siano fissati rispettivamente in misura non superiore all’8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti. Al secondo comma si determina che i suddetti incrementi, oltre a quanto già previsto dall’articolo 17, comma 6, della legge regionale 56/1977, possano riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché l’ampliamento in questione sia contemporaneamente:

- a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;
- b) strettamente correlato all’ampliamento e riorganizzazione di un’attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;
- c) non eccedente il 50 per cento dell’originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);
- d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell’articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall’approvazione;
- e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene l’idoneità geologica trattasi di siti idonei sui quali in sede esecutiva verrà eventualmente ancora effettuato uno studio puntuale utile per l’eventuale progettazione edilizia. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall’ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell’area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 8% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con ri-localizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli

passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno schema riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

Anche alla luce di quanto sopra esposto, si procede di seguito alla descrizione di due interventi, rispettivamente riferiti al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente e all'ampliamento superficiale di un'area produttiva già insediata.

~~In primo luogo (v. la prima tabella precedente), si intende descrivere un intervento finalizzato ad assentire per un fabbricato esistente, ubicato in area agricola, la destinazione artigianale per attività di magazzinaggio generico e per piccole attività artigianali non nocive né moleste. L'edificio oggetto di intervento è situato in area classificata dal Piano vigente come "agricola produttiva" E, ed è individuato catastalmente al mappale n. 294 del Foglio 11 del Catasto, in posizione periferica rispetto al Concentrico, lungo Via Vernetto, in un contesto territoriale caratterizzato da una progressiva commistione di funzioni.~~

~~Il fabbricato in oggetto si colloca infatti in prossimità di ambiti e manufatti già destinati a funzioni produttive e residenziali, inserendosi in un'area che risulta servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, reti tecnologiche e servizi essenziali. Tale collocazione determina una condizione di compatibilità funzionale con usi di tipo artigianale leggero e di magazzinaggio, purché non nocivi né molesti, e consente di limitare potenziali interferenze con le attività agricole presenti nel territorio comunale.~~

~~La struttura edilizia risulta da tempo non più utilizzata per scopi agricoli e versa in una condizione di sottoutilizzo che, se protratta, potrebbe determinare fenomeni di progressivo degrado edilizio e ambientale, con ricadute negative sull'immagine del territorio e sulla qualità del contesto insediativo circostante. Il cambio di destinazione d'uso proposto risponde pertanto all'esigenza di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, favorendo il riuso funzionale del fabbricato e prevenendo processi di abbandono.~~

~~L'intervento non prevede alcuna modifica della sagoma, della volumetria o della superficie coperta del fabbricato, né comporta incrementi della capacità edificatoria o consumo di nuovo suolo. La trasformazione si limita esclusivamente all'aspetto funzionale e gestionale dell'immobile, attraverso l'introduzione di attività compatibili con il contesto e con impatti molto limitati in termini di traffico, rumore ed emissioni. Le attività ammesse saranno esclusivamente quelle caratterizzate da bassi livelli di disturbo e prive di effetti nocivi sull'ambiente e sulla salute, in coerenza con la destinazione agricola dell'area e con la presenza di insediamenti residenziali limitrofi.~~

~~Dal punto di vista urbanistico, architettonico e paesaggistico ambientale, l'intervento~~

~~non presenta elementi di incongruenza. Il fabbricato mantiene le proprie caratteristiche tipologiche e formali, senza alterare l'assetto del paesaggio locale né introdurre elementi estranei al contesto. L'assenza di ampliamenti e nuove edificazioni garantisce il rispetto dei principi di contenimento del consumo di suolo e di sostenibilità delle trasformazioni territoriali.~~

~~Al fine di disciplinare in modo puntuale l'intervento e di garantire la compatibilità delle attività insediate, si prevede l'introduzione di una norma specifica riferita al fabbricato in oggetto, che definisca le destinazioni ammissibili e le relative condizioni di esercizio. Tale approccio consente di coniugare le esigenze di tutela del territorio agricolo con quelle di riqualificazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, assicurando un utilizzo appropriato e controllato dell'immobile.~~

~~Urbanisticamente si considera come incremento delle dotazioni per il settore produttivo l'equivalente della superficie del lotto su cui ricade il fabbricato, pari a mq 753. Si introduce una specifica all'interno di una norma già esistente di cui all'articolo n. 25, comma 3, delle N. di A. di Piano, relativo agli "Edifici ricadenti in zona impropria" in cui si determina che per tale fabbricato, con annessa area pertinenziale, si ammetta la destinazione produttivo artigianale per il recupero dell'intero immobile esistente (mq 288).~~

~~Nel complesso, l'intervento proposto si configura come un'operazione di recupero e riuso coerente con gli indirizzi della pianificazione comunale e sovraordinata, in quanto promuove la valorizzazione dell'esistente, limita le nuove trasformazioni territoriali e contribuisce al miglioramento della qualità urbana e ambientale dell'ambito interessato.~~

~~Dal punto di vista del paesaggio, l'intervento non modifica la sagoma, il volume o la superficie coperta dell'edificio e non introduce nuovi edifici o elementi estranei al contesto. Il fabbricato mantiene le proprie caratteristiche architettoniche, evitando impatti visivi negativi e contribuendo a prevenire il degrado del manufatto e dell'area circostante.~~

~~Sul piano ambientale, la trasformazione non comporta consumo di suolo né nuove impermeabilizzazioni, e le attività ammesse hanno un bassissimo impatto in termini di traffico, rumore ed emissioni. Non vi sono interferenze con aree agricole residue o con ecosistemi locali di valore.~~

~~In sintesi, l'intervento consente il recupero e il riuso di un edificio esistente, migliorando l'ordine e la qualità visiva dell'area senza alterare il paesaggio rurale periurbano. Si tratta di un'operazione coerente con la pianificazione comunale e sovraordinata, che valorizza l'esistente e riduce il rischio di degrado, senza effetti negativi sul paesaggio o sull'ambiente.~~

Il secondo intervento (v. seconda tabella precedente) che si intende descrivere al presente punto riguarda l'ampliamento superficiale dell'area classificata come "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento", identificata con la sigla P1.16, ubicata nel settore sud-occidentale del Concentrico di Genola, lungo Via Roma (S.S. 28).

L'ambito P1.16 ospita un'attività produttivo-artigianale esistente, insediata da tempo sul territorio comunale e pienamente integrata nel tessuto economico locale. L'attività risulta già parzialmente sviluppata su un lotto catastale unitario, identificato al mappale n. 14 del Foglio 18 del Catasto, la cui superficie risulta attualmente solo in parte ricompresa nella destinazione urbanistica produttiva. La restante porzione del lotto, pur essendo funzionalmente connessa all'attività esistente, risulta oggi classificata dal Piano vigente come zona agricola produttiva E.

L'intervento oggetto di variante si propone pertanto di ricomprendere tale porzione residua del lotto catastale all'interno della destinazione produttiva, al fine di consentire il razionale completamento dell'insediamento esistente. In particolare, l'ampliamento della superficie produttiva, pari a mq 2.281, risponde all'esigenza di migliorare e ampliare gli spazi di manovra interni, di razionalizzare gli accessi all'area produttiva esistente, alleggerendo anche il traffico veicolare nel prospiciente tratto di Strada Statale, e di destinare adeguate superfici alle attività di deposito materiali, in coerenza con le esigenze operative dell'impresa e con le condizioni di sicurezza e funzionalità dell'insediamento.

Dal punto di vista urbanistico e territoriale, l'ambito interessato dall'ampliamento risulta chiaramente già urbanizzato e fortemente condizionato dal contesto infrastrutturale e insediativo circostante. La porzione di terreno oggetto di cambio di destinazione presenta una forma triangolare ed è di fatto una superficie residuale, interclusa tra l'area produttiva esistente e due tratti viari significativi, Via Roma (S.S. 28) e Via Peletto, che ne delimitano fisicamente i confini. Tale configurazione ne determina una marcata marginalità funzionale rispetto al sistema agricolo e una sostanziale impossibilità di utilizzo efficiente per fini agricoli. In considerazione delle sue dimensioni, della forma irregolare e della posizione interclusa tra infrastrutture viarie e ambiti produttivi, la superficie in oggetto non presenta caratteristiche significative sotto il profilo agronomico, né riveste un ruolo rilevante sotto il profilo ecologico, paesaggistico o ambientale. L'area non risulta infatti in continuità con ambiti agricoli strutturati, né contribuisce alla definizione di corridoi ecologici o di sistemi ambientali di pregio, risultando già fortemente frammentata e condizionata dalle pressioni antropiche esistenti.

L'ampliamento dell'area P1.16 si configura pertanto come un intervento di completamento e razionalizzazione di un insediamento produttivo esistente, che consente di ottimizzare l'uso del suolo già compromesso e di evitare l'individuazione di nuove aree produttive in contesti agricoli o naturali di maggiore valore. La variante persegue quindi obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di riordino del tessuto produttivo esistente e di miglioramento della funzionalità degli insediamenti, risultando coerente con gli indirizzi della pianificazione comunale e sovraordinata.

L'intervento sull'ambito P1.16, nel suo complesso, comporta urbanisticamente un incremento delle dotazioni per il settore produttivo pari a mq 2.281, considerabili anche come consumo di suolo come specificato nell'apposito capitolo di approfondimento. Si specifica come tale intervento di ampliamento avvenga nei limiti quantitativi imposti dalla Legge Urbanistica, ma riguardi un'area non contigua alla perimetrazione dei centri abitati: si fa

dunque richiamo, come precedentemente anticipato, a quanto determinato dall'articolo 76 bis della LR 13/2020 andando di seguito a confermare i punti necessari per la regolarità dell'intervento in oggetto. Come anticipato, l'incremento può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporaneamente:

- a) *relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;*

l'area in oggetto è già individuata in Piano come facente parte degli "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" denominata P1.16;

- b) *strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;*

l'intervento in oggetto risulta indispensabile per il necessario sviluppo dell'attività esistente da tempo operante sul territorio comunale nell'area oggetto di modifica;

- c) *non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);*

l'ampliamento superficiale in oggetto riguarda una quantità effettiva di area pari a mq 2.281, a fronte di una superficie fondiaria totale dell'ambito produttivo-artigianale pari a mq 8.700, il cui 50% di riferimento (da non superare) è pari a mq 4.350; la superficie in ampliamento rappresenta, dunque, il 26,2 per cento dell'originaria superficie fondiaria oggetto di modifica;

- d) *qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;*

per tale punto si fa riferimento alle successive procedure che saranno messe in atto relativamente all'attuazione delle previsioni urbanistiche introdotte con il presente atto;

- e) *adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria;*

l'ambito in oggetto risulta già urbanizzato, trattandosi di area già consolidata e da tempo operativa, ma si provvede ad allegare un estratto delle urbanizzazioni presenti in zona nell'apposito punto presente nella presente relazione.

Alla luce delle valutazioni svolte, si attesta la coerenza dell'intervento descritto con il procedimento di variante parziale. Alla luce delle valutazioni svolte, si attesta la coerenza dell'intervento descritto con il procedimento di variante parziale. Si introduce inoltre una specifica disposizione normativa, di cui all'articolo 17, comma 9-bis, che prevede l'obbligo, in sede di progettazione e attuazione dell'area P1.16, della redazione di uno specifico studio idraulico finalizzato alla corretta gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia provenienti dai piazzali sia dai fabbricati esistenti, da attuarsi prioritariamente all'interno del sito mediante idonei sistemi di trattamento, purificazione ed eventuale recupero e riutilizzo delle acque. L'eventuale gestione delle acque in esubero mediante sistemi di raccolta esterni all'area dovrà essere preventivamente valutata e concordata con gli enti gestori

competenti.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area interessata non presenta elementi di particolare pregio naturale o visuale. Il paesaggio locale è infatti già definito da edifici produttivi, residenziali e di servizio, strade e spazi aperti coltivati, mentre la porzione di terreno agricolo oggetto di trasformazione ha un ruolo marginale e frammentato, risultando interclusa tra l'insediamento produttivo esistente e due assi viari. Tale configurazione ne limita fortemente la percezione come spazio agricolo e ne riduce la rilevanza all'interno del paesaggio complessivo. L'ampliamento dell'area produttiva si configura come un intervento di completamento di un ambito già urbanizzato e non introduce nuovi elementi incongrui nel contesto. Al contrario, consente di rendere più ordinato e funzionale l'assetto dell'area, migliorando l'organizzazione degli spazi esterni e degli accessi senza alterare in modo significativo l'immagine del paesaggio esistente.

Sotto il profilo ambientale, l'intervento non interessa aree naturali, habitat di valore o ambiti sottoposti a tutela paesaggistica. La superficie coinvolta non svolge funzioni ecologiche rilevanti e non contribuisce alla continuità degli spazi naturali o agricoli del territorio comunale.

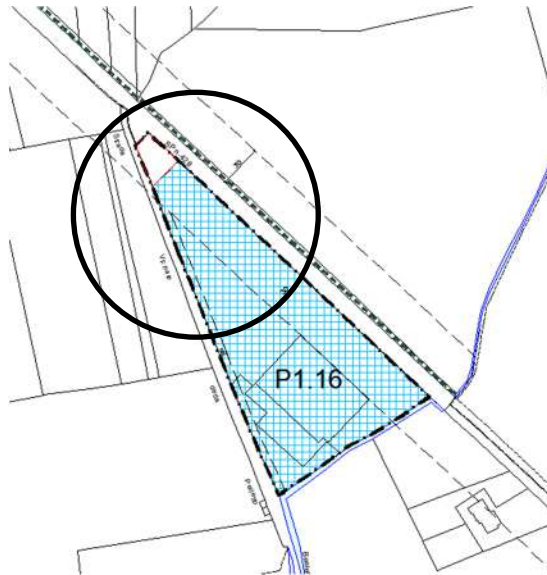
Nel complesso, le trasformazioni previste non determinano effetti negativi significativi sul paesaggio e sull'ambiente. L'intervento risulta coerente con il contesto in cui si inserisce e con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, concentrando le trasformazioni in un'area già compromessa e limitando l'impatto sul territorio circostante.

ESTRATTI PRG VIGENTE



Area P1.16

VARIATO





Fabbricato in area agricola

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di limitata superficie mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

foto



Area P1.16



Fabbricato in area agricola

2.4 Valutazioni in merito alle componenti natura, biodiversità e suolo

Si introduce la valutazione delle componenti **natura e biodiversità**, considerando esclusivamente alcuni degli interventi introdotti con la presente variante.

Non vengono prese in considerazione, infatti, alcune modifiche che non hanno chiaramente alcun tipo di ricaduta sulle componenti natura, biodiversità e suolo, come la ripermimetrazione delle aree produttive P*2.8/1, P2.8/3, P*2.1 e P2.7; tali modifiche sono del tutto prive di ricadute paesaggistico-ambientali, non producendo alcun consumo di suolo o incremento di capacità edificatoria poiché avvengono all'interno delle perimetrazioni degli ambiti urbanistici esistenti già individuati dal Piano.

Al presente punto si intendono, dunque, approfondire le ricadute sulle componenti natura, biodiversità e suolo che hanno i restanti interventi introdotti con il presente atto.

Trattasi di interventi relativi al:

- ~~riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola~~ (intervento descritto al punto n. 2), poiché si individua un fabbricato esistente per cui assentire la destinazione artigianale, inserendo una specifica norma atta a determinare le modalità di tale previsione;



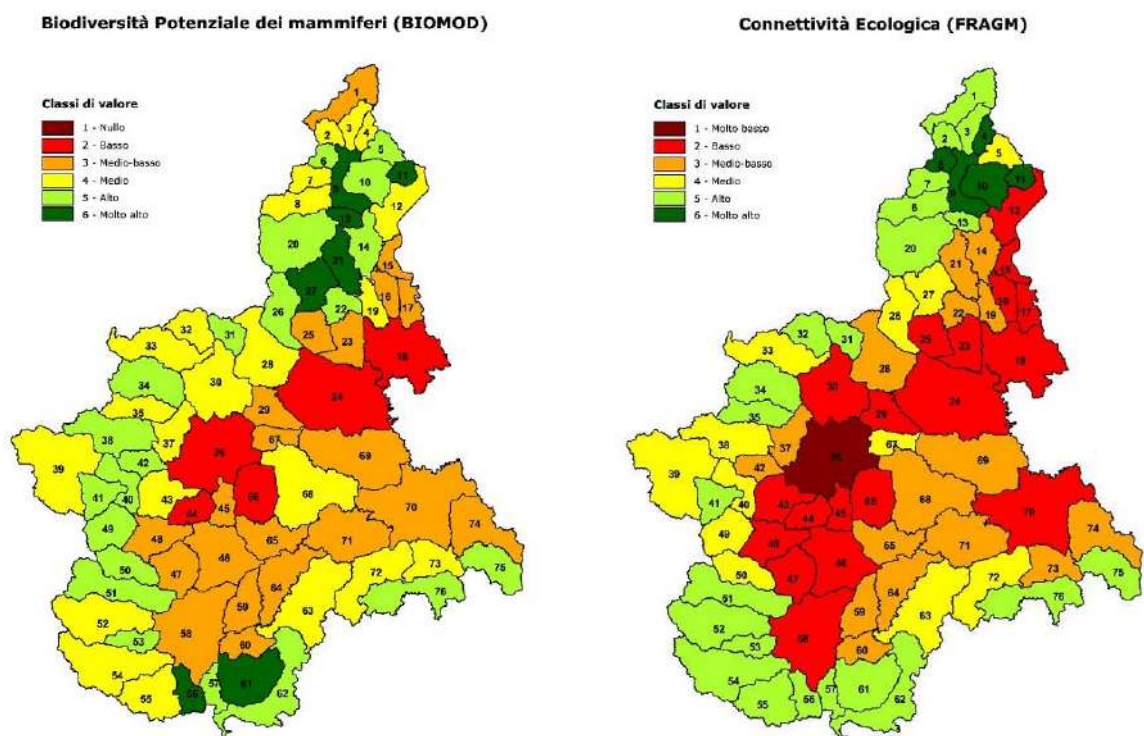
- *l'ampliamento dell'area produttiva P1.16* (intervento descritto al punto n. 2), poiché si prevede la ripermimetrazione di un ambito con un lieve ampliamento superficiale.



Gli ambiti oggetto di variante e il loro contesto interessano porzioni del comune di Genola incluse dalla Tavola P5 *Rete di connessione paesaggistica* del PPR all'interno delle *aree agricole in cui ricreare connettività diffusa*, poste all'interno delle aree di riqualificazione ambientale; si segnala, inoltre, la presenza sul territorio comunale di elementi della rete di fruizione (greenways regionali e circuiti di interesse fruitivo).

Per quanto attiene l'esame della diversità ecologica dell'area in esame, si è fatto riferimento alle analisi, redatte da ARPA Piemonte, in merito al grado di biodiversità potenziale del territorio, che individua i principali elementi della rete ecologica, in funzione del numero di specie di mammiferi che il territorio è in grado di ospitare. Vengono individuate aree a maggior o minor pregio naturalistico, aree non idonee per caratteristiche intrinseche (copertura del suolo, quota o pendenza) ed aree degradate per la presenza di intense attività antropiche. L'analisi ha elaborato il modello BIOMOD, relativo alla biodiversità potenziale dei mammiferi e FRAGM, che esprime il livello di connettività ecologica.

Come si evince da una prima rappresentazione a scala regionale dei due modelli, il territorio di Genola ricade nell'ambito di paesaggio n. 58 (*Pianura e Colli Cuneesi*) e parzialmente nel n. 46 (*Piana tra Po e Stura di Demonte*). Gli interventi oggetto di approfondimento ricadono tutti all'interno dell'ambito n. 58 che è caratterizzato da valori medio-bassi in termini di biodiversità potenziale e bassi in termini di connettività ecologica.



Indicizzazione dei valori desunti dai modelli *Biomod* e *Fragm* per ambiti di paesaggio nella VAS del Piano Paesaggistico regionale - Fonte: Piano di Monitoraggio della VAS del PPR. Il comune di Genola è incluso nell'ambito di paesaggio n. 58 "Pianura e Colli Cuneesi" che indica classi di valore medio-basse per la e basse per la connettività.

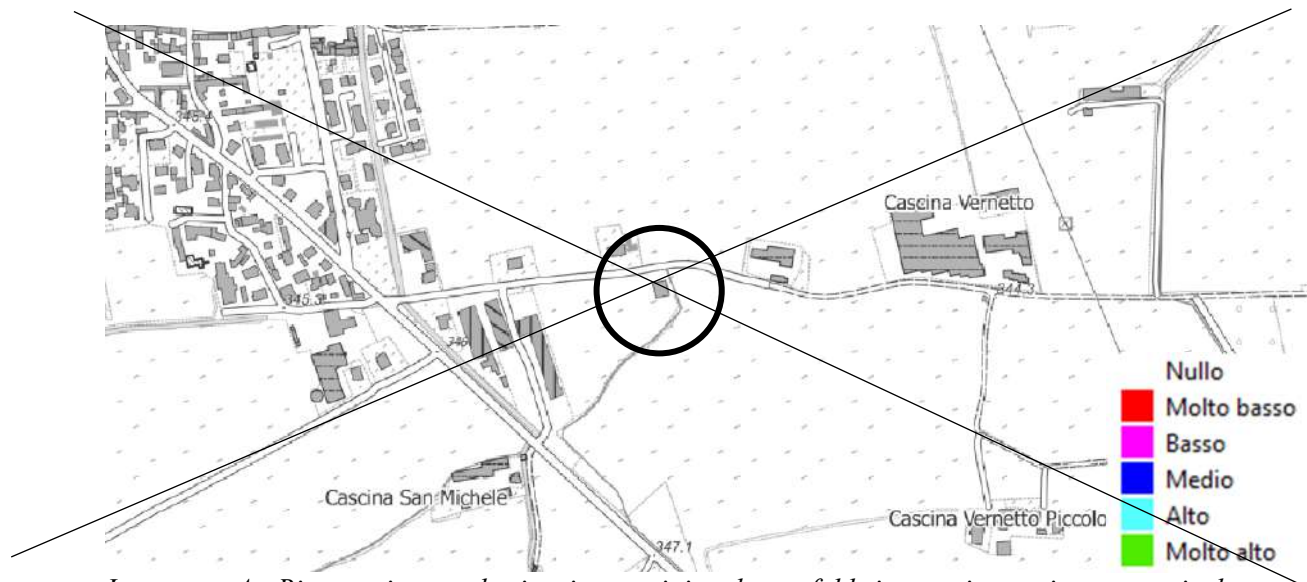
Il modello ecologico FRAGM permette di conoscere il grado di connettività ecologica di un territorio, intesa come la sua capacità di ospitare specie animali, permetterne lo spostamento, e definirne così il grado di frammentazione. Il dato rappresenta, dunque, uno degli elementi costituenti la rete ecologica del territorio, definendo il livello di interconnessione tra le diverse aree naturali “sorgente” presenti.

Per il territorio della provincia di Cuneo, la Regione Piemonte ha reso disponibili le basi aggiornate per la Carta di Connettività Ecologica (dati pubblicati il 01.03.2023), che definisce il livello di interconnessione tra le diverse aree naturali identificate come “aree sorgente”. Le informazioni utili alla costruzione della carta vengono dedotte tramite l’applicazione di algoritmi di “cost distance” a partire da punteggi di frizione assegnati ad ogni habitat (Fonte: Geoportale Piemonte).

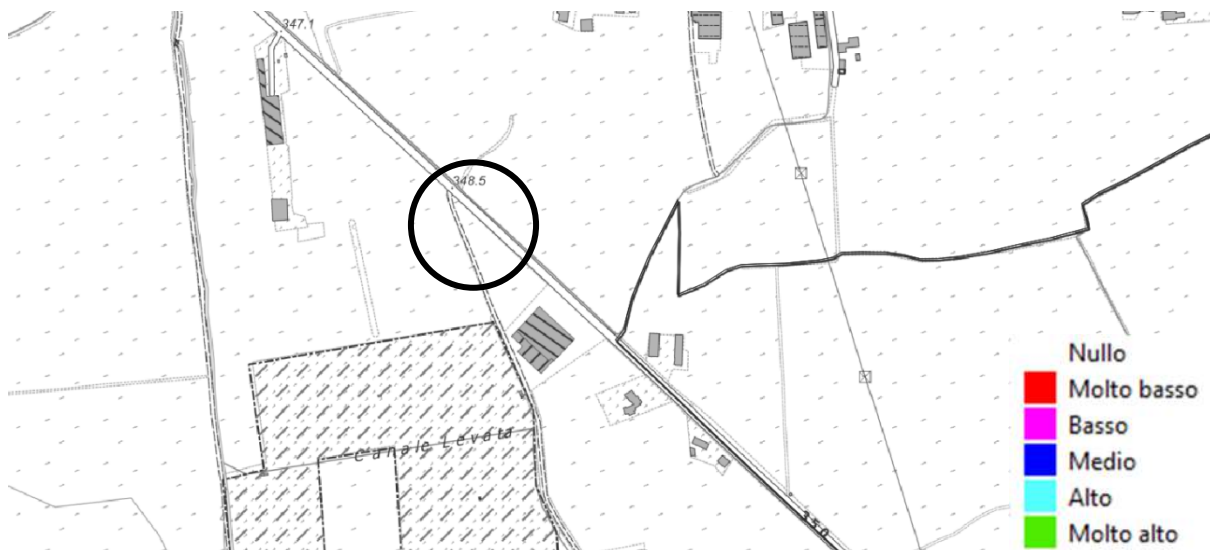
Nelle seguenti analisi ci si soffermerà, come anticipato, su tre interventi meritevoli di approfondimento:

- A. Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola
- B. Ampliamento area produttiva P1.16

Come riportato nei seguenti estratti della *Carta della connettività ecologica* (modello FRAGM) relativo alla provincia di Cuneo, le aree oggetto di variante ricadono in porzioni di territorio che riportano un valore in termini di connettività ecologica nullo.



Intervento A - Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola

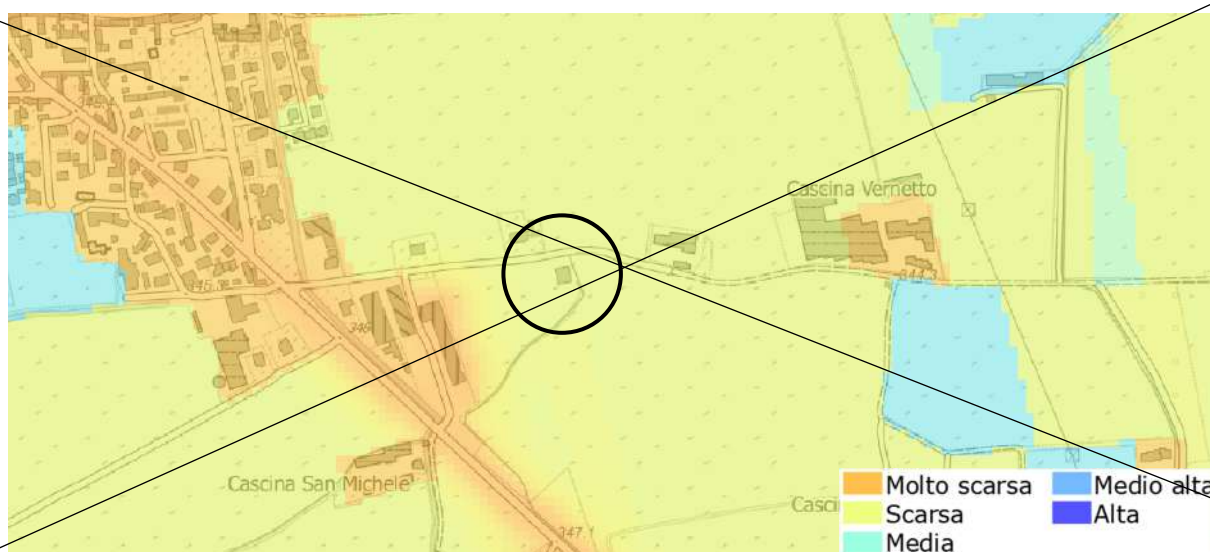


Intervento B - Ampliamento area produttiva P1.16

Estratti cartografici della *Carta della connettività ecologica (modello FRAGM)* relativo alla provincia di Cuneo, sull'area del comune di Genola, elaborato nel 2023. In nero sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo: carta degli habitat, Carta dell'uso del suolo, carta della connettività ecologica, aree di valore ecologico (AVE), aree sorgente ed elementi di connessione* (Geoportale Piemonte).

Il modello BIOMOD classifica il territorio regionale in relazione al suo grado di idoneità ambientale a costituire habitat per diverse specie di mammiferi e indica, quindi, la presenza di aree a diverso grado di biodiversità potenziale. In questo caso, il dato non presenta un aggiornamento recente, pertanto si riporta di seguito un estratto cartografico del modello elaborato nel 2004 dalla Regione Piemonte.

Le aree oggetto di variante presentano una situazione di biodiversità potenziale di valore scarso o molto scarso, trovandosi poste nei pressi di aree prative e viabilità.



Intervento A - Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola

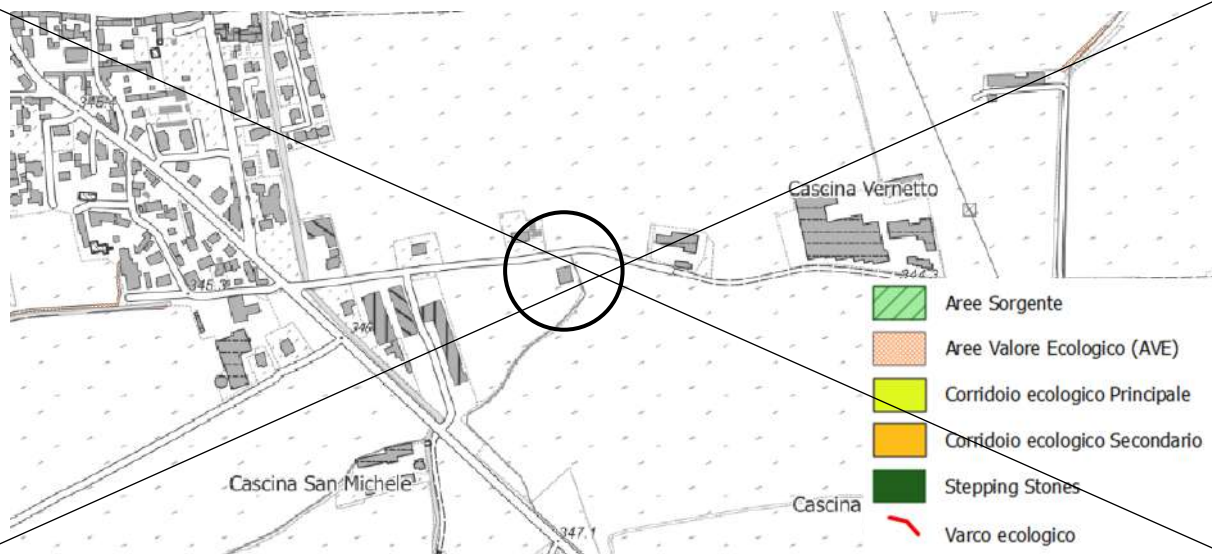


Intervento B - Ampliamento area produttiva P1.16

Estratti cartografici del modello BIOMOD sull'area del comune di Genola, elaborato nel 2004. In nero sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte – *Modello BIOMOD alla scala 1:10.000* (Geoportale Piemonte).

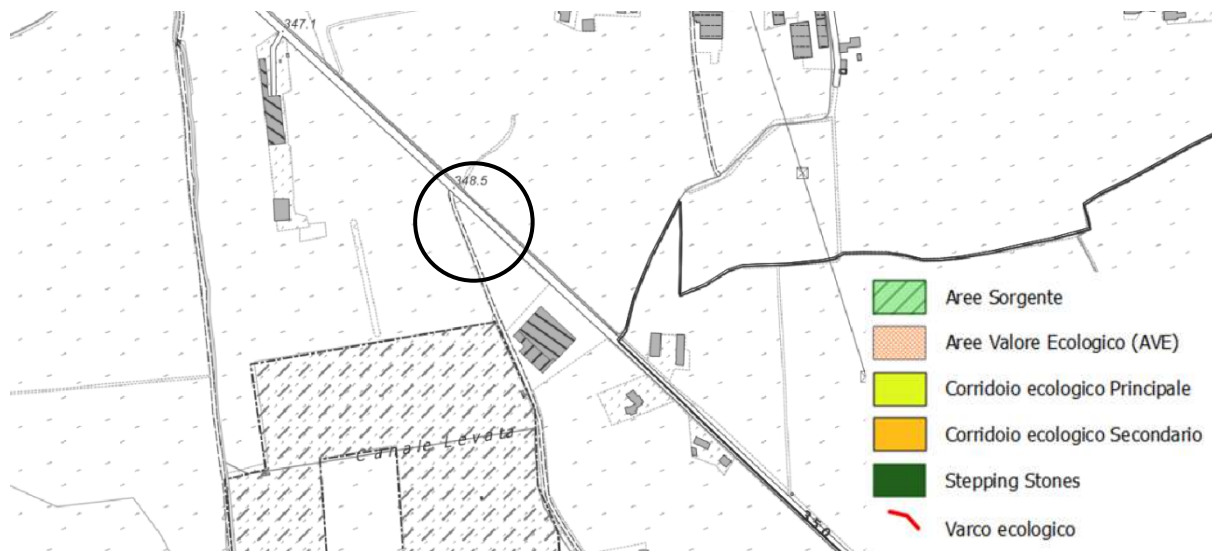
L'analisi e l'incrocio dei risultati ottenuti dai modelli ecologici descritti permette di individuare gli elementi essenziali alla funzionalità della rete ecologica di un territorio. Tali elementi sono: le *core areas*, le *stepping stones*, le *buffer zones* e i *corridoi ecologici* (aree di connessione permeabili). La Regione Piemonte, di concerto con l'ARPA, ha intrapreso un aggiornamento metodologico e cartografico per l'individuazione degli elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo. Pertanto, i seguenti estratti cartografici sono tratti dalle basi rese disponibili sul Geoportale della regione (dati pubblicati il 01.03.2023).

Si evince che l'area oggetto di modifica "A", relativa al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola, non risulta essere direttamente caratterizzata da elementi della rete ecologica di rilevanza sovralocale. L'oggetto di variante non compromette, dunque, le funzioni degli elementi della rete ecologica presenti nell'intorno dell'ambito di intervento.



Intervento A – Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola

Analogamente, l'area oggetto di modifica "B", relativa all'ampliamento dell'area produttiva P1.16, non risulta essere direttamente caratterizzata da elementi della rete ecologica di rilevanza sovralocale. L'oggetto di variante non compromette, dunque, le funzioni degli elementi della rete ecologica presenti nell'intorno dell'ambito di intervento.



Intervento B - Ampliamento area produttiva P1.16

Estratti cartografici degli *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo*, sull'area del comune di Genola, elaborato nel 2023. In nero sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo: carta degli habitat, Carta dell'uso del suolo, carta della connettività ecologica, aree di valore ecologico (AVE), aree sorgente ed elementi di connessione* (Geoportale Piemonte).

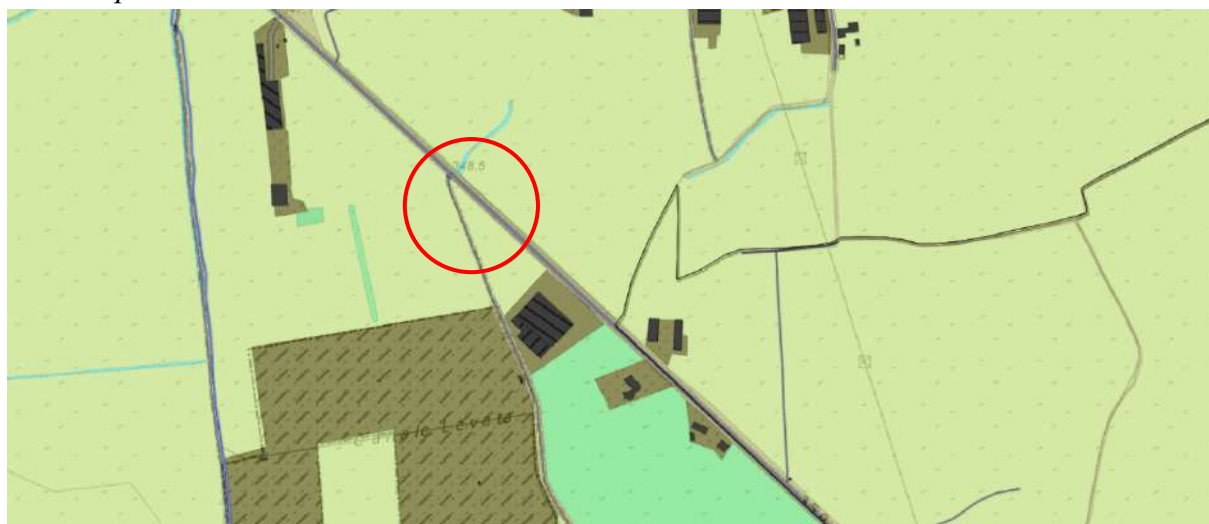
Per concludere, si riporta gli estratti della Carta degli Habitat, prodotta dalla Regione Piemonte nel contesto della revisione e aggiornamento cartografico degli elementi della Rete Ecologica della provincia di Cuneo sopracitato.

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "A", relativa al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola, come J1 "*Aree urbane densamente edificate*" (per il fabbricato), all'interno di un'area classificata come I1.1 "*Monocolture intensive (tecnologicamente avanzate e ad alta produttività)*".



Intervento A – Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola

L'area oggetto di modifica "B", relativa all'ampliamento dell'area produttiva P1.16, è classificata come I1.3 "*Monocolture estensive e coltivate lavorate tecniche tradizionali e a bassa produttività*".



Intervento B - Ampliamento area produttiva P1.16

Estratti cartografici della Carta degli habitat della Provincia di Cuneo, sull'area del comune di Genola, elaborato nel 2023. In rosso sono indicate le aree di intervento, oggetto di variante. Fonte: ARPA Piemonte - *Elementi della rete ecologica della Provincia di Cuneo: carta degli habitat, Carta dell'uso del suolo, carta della connettività ecologica, aree di valore ecologico (AVE), aree sorgente ed elementi di connessione* (Geoportale Piemonte).

- C1 - Acque ferme (compresi laghi di cava)
- C2.2 - Corsi d'acqua permanenti a carattere torrentizio (ruscelli e torrenti), non influenzati dalle maree
- C2.3 - Corsi d'acqua permanenti a carattere potamale (fiumi a lento decorso), non influenzati dalle maree
- C3.2 - Comunità di elofite di grandi dimensioni e canneti marginali
- C3.6 - Rive fluviali non vegetate con sedimenti ripariali fini o mobili
- D - Ambienti umidi con accumulo di torba
- E1 - Praterie aride
- E2.1 - Pascoli mesofili permanenti e prati brucati dal bestiame
- E2.2 - Prati da sfalcio a bassa e media altitudine
- E2.3 - Prati da sfalcio montani
- E2.6 - Prati seminati e fertilizzati artificialmente inclusi campi sportivi e prati ornamentali
- E3.5 - Praterie oligotrofiche, asciutte o umide (Molinieti)
- E5.3 - Comunità di *Pteridium aquilinum*
- F2.31 - Comunità arbustive montane di *Alnus* sp.
- F2.43 - Boscaglie di *Pinus mugo* sud-occidentali
- F3.1 - Arbusteti e cespuglieti temperati
- F4.2 - Brughiere
- F5.4 - Comunità di *Spartium junceum*
- F9.1 - Cespuglieti fluviali e lacustri di *Salix* sp.
- F9.2 - Cespuglieti e boscaglie di *Salix* sp., lungo le rive di stagni o laghi e nelle piane acquitrinose
- FB.3 - Piantagioni di alberi nani coltivati per ornamento o per i frutti
- FB.4 - Vigneti (piantagioni di *Vitis* sp.)
- G1.11 - Boscaglie ripariali azionali di *Salix* sp.
- G1.121 - Boscaglie ripariali montane di *Alnus incana*
- G1.21 - Boschi fluviali di *Fraxinus excelsior* e *Alnus glutinosa* su suolo periodicamente umido
- G1.224 - Foreste fluviali di *Quercus* sp. *Alnus* sp. e *Fraxinus excelsior* della Val Padana (nord-Italia)
- G1.31 - Foreste ripariali mediterranee a *Populus alba* e *Populus nigra* dominanti
- G1.61 - Boschi e foreste acidofile centro-europee di *Fagus sylvatica*
- G1.63 - Boschi e foreste neutrofile centro-europee di *Fagus sylvatica* dominante
- G1.65 - Boschi e foreste subalpine centro-europee di *Fagus sylvatica* con *Acer pseudoplatanus*
- G1.66 - Boschi e foreste calcicole xerotermiche di *Fagus sylvatica* dell'Europa centro-occidentale
- G1.67 - Foreste di faggio dell'Europa meridionale e centrale
- G1.71 - Querceti di roverella occidentali e comunità correlate
- G1.731 - Boschi di *Quercus pubescens* del nord Italia
- G1.741 - Cerrete dell'Italia settentrionale
- G1.7C1 - Boschi di *Ostrya carpinifolia*
- G1.7D - Boschi e foreste di *Castanea sativa* (comprese le colture da frutto ormai naturalizzate)
- G1.88 - Foreste acidofile di *Quercus* sp. delle aree pedemontane in Liguria Piemonte e Lombardia
- G1.9 - Boschi non ripariali con *Betula Pioppo tremolo* o Sorbi
- G1.A1 - Foreste di [*Quercus*] - [*Fraxinus*] - [*Carpinus betulus*] su suoli eutrofici e mesotrofici
- G1.A29 - Boschi di *Fraxinus* postcolturali
- G1.A41 - Foreste medio-europee di forra e scarpa
- G1.A45 - Foreste termofile alpine e perialpine miste di Tigli
- G1.A6 - Boschi non ripariali di *Ulmus* sp.
- G1.A7 - Boschi decidui misti di Mar Nero e Mar Caspio
- G1.C - Rimboschimenti e piantagioni altamente artificiali di latifoglie decidue
- G1.C1 - Piantagioni di *Populus* sp.
- G1.C2 - Piantagioni di *Quercus* esotiche
- G1.C3 - Piantagioni di *Robinia* sp.
- G1.C4 - Piantagioni di altre latifoglie decidue
- G1.D1 - Piantagioni di *Castanea Sativa*
- G1.D4 - Colture orticole di piante da frutto
- G1.D5 - Altre colture orticole ad alto fusto
- G3.1 - Boschi e foreste temperate di *Abies* sp. e *Picea* sp.
- G3.1J - Rimboschimenti di *Picea abies*
- G3.23 - Foreste ovest-alpine di *Larix decidua*, *Pinus cembra* ed altri pini montani
- G3.24 - Formazioni secondarie di *Larix decidua* della regione alpina
- G3.31 - Foreste di *Pinus uncinata* con *Rhododendron ferrugineum*
- G3.32 - Foreste di *Pinus uncinata* di aree tendenzialmente xerotermiche
- G3.33 - Rimboschimenti di *Pinus uncinata*
- G3.4 - Boschi e foreste di *Pinus sylvestris* a sud della taiga
- G3.723 - Foreste franco-italiche di *Pinus pinaster* subsp. *atlantica* (o *P. mesogeensis*)
- G3.F - Rimboschimenti e piantagioni altamente artificiali di conifere
- G5.1 - Siepi e filari
- H - Habitat dell'entroterra con vegetazione assente o rada
- I1.1 - Monocolture intensive (tecnologicamente avanzate e ad alta produttività)
- I1.2 - Orti serre ed altre colture miste
- I1.3 - Monocolture estensive coltivate lavorate tecniche tradizionali e a bassa produttività
- I1.4 - Colture irrigate risaie ed altri terreni agricoli temporaneamente inondati
- I1.5 - Inculti ed aree agricole di recente abbandono
- I2 - Parchi e giardini coltivati
- J1 - Aree urbane densamente edificate
- J2 - Aree scarsamente edificate
- J2.3 - Siti industriali e/o commerciali attivi, in aree rurali
- J3 - Siti estrattivi industriali
- J4.2 - Rete stradale
- J4.2 - Rete stradale su ponte/viadotto/cavalcavia
- J4.2 - Rete stradale in galleria
- J4.3 - Rete ferroviaria
- J4.3 - Rete ferroviaria su ponte/viadotto/cavalcavia
- J4.3 - Rete ferroviaria in galleria
- J4.4 - Piste e piazzali aeroportuali
- J5.3 - Bacini non salini altamente artificiali
- J5.4 - Canali di acque non saline altamente artificiali
- J6 - Depositi di rifiuti

In generale, per quanto riguarda più nel dettaglio la biodiversità di specie presenti nel territorio del comune di Genola, l'archivio faunistico e floristico delle Banche Dati Naturalistiche della Regione Piemonte fornisce dei dati visualizzabili in forma aggregata in una griglia a maglie quadrate (lato 5 Km).

Nello specifico, il territorio in cui si prevedono gli interventi "A", relativo al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola, e "B", relativo all'ampliamento dell'area produttiva P1.16, risulta caratterizzato da 76 diverse specie di animali (periodo di osservazione dalla più antica del 1880 alla più recente del 2022) con presenza sia di specie protette legalmente che meritevoli di attenzione e 7 vegetali (periodo di osservazione dalla più antica del 1974 alla più recente del 2004) senza presenza di specie protette legalmente né di specie meritevoli di attenzione.

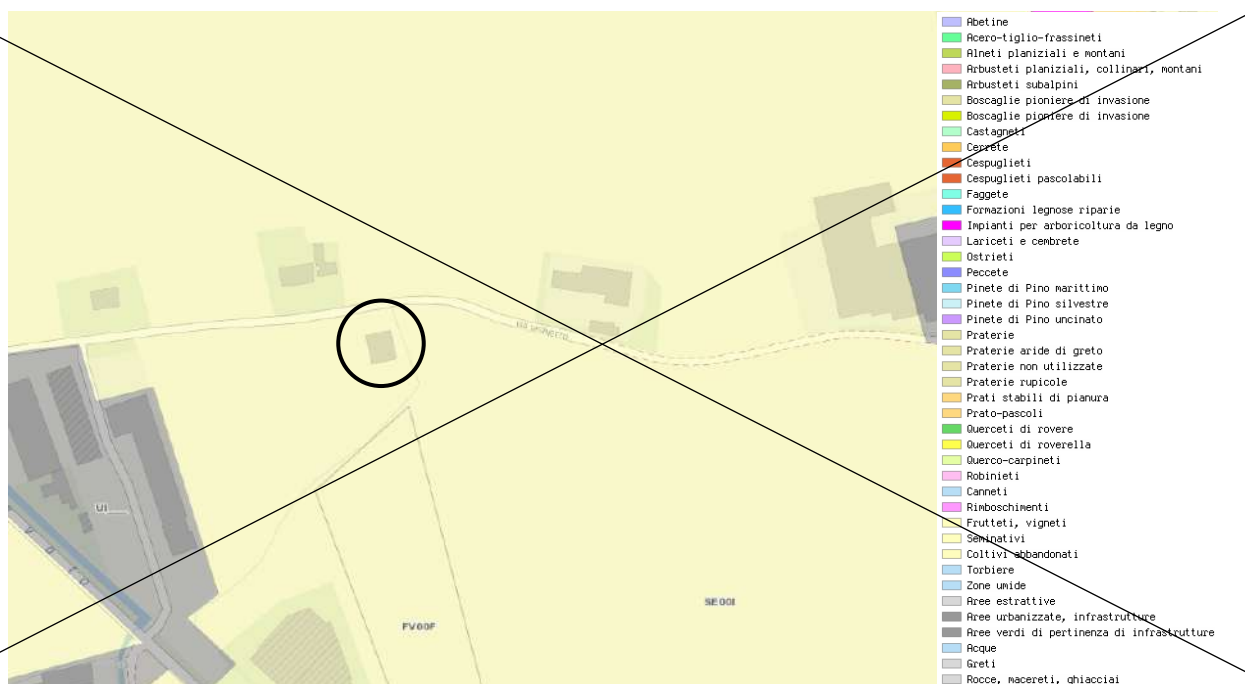
Per le aree in esame viene fornito anche il dato relativo alla localizzazione delle osservazioni delle specie a scala più di dettaglio (lato 1 km) sia in termini di specie animali che vegetali.

Nello specifico, tale mappa semaforica (su griglia di 1 km) segnala per quanto riguarda la flora la presenza di n. 1 specie, comune e non protetta, osservata nell'anno 1981 presente negli ambiti di intervento. La mappa semaforica relativa alla fauna colloca, invece, le due aree di intervento all'interno di un settore che vede la presenza di 2 specie totali, entrambe meritevoli di attenzione e protette legalmente, (osservate nell'anno 2015).

Il dataset più specifico, relativo ai dati puntuali delle singole osservazioni delle Banche Dati Naturalistiche, risulta ad accesso riservato; pertanto, non è stato possibile approfondire in merito poiché la fruizione della Banca Dati Naturalistica regionale è regolamentata dalla "Deontologia e norme per l'utilizzo e l'accesso alle Banche Dati Naturalistiche Regionali" (Allegato A alla D.G.R. n. 23-12615 del 31/05/2004) che disciplina la diffusione dei dati e ne tutela le prerogative di proprietà e di sensibilità. Nello specifico, l'utilizzo dei dati puntuali (in scala minima) è consentito solamente ai gestori della BDN per le finalità legate al monitoraggio e alla conservazione di habitat e specie. Pertanto, come indicato da Regione Piemonte - Direzione Ambiente, energia e territorio - Settore Biodiversità e aree naturali non è possibile divulgare i dati per finalità diverse da quanto sopra indicato.

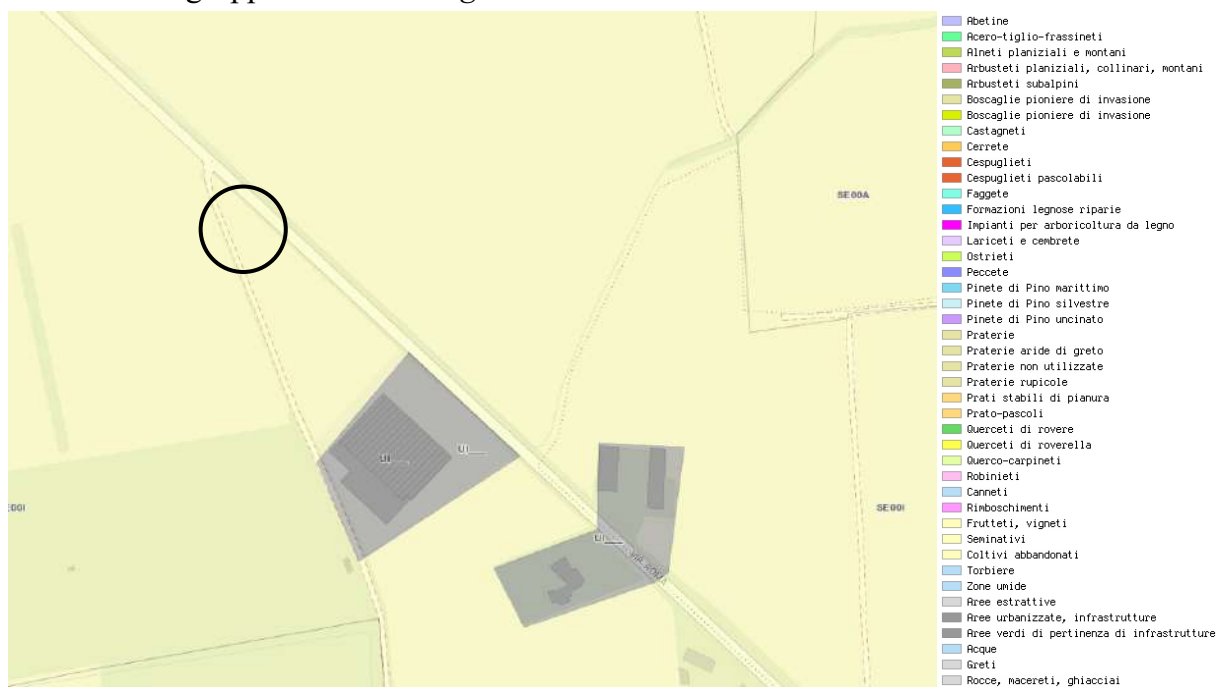
Per completezza delle informazioni si intende riportare gli estratti della *Carta forestale e altre coperture del territorio 2000*, al fine di verificare quali tipologie di coperture vengono indicate nelle aree di intervento.

Tale carta classifica l'area oggetto di modifica "A", relativa al riconoscimento della destinazione artigianale per un fabbricato esistente in area agricola, come SE "*Seminativi irrigui*" da tale carta, essendo appunto collocata nel gruppo delle "*aree agricole*".



Intervento A – Riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente in area agricola

Analogamente, l'area oggetto di modifica “B”, relativa all’ampliamento dell’area produttiva P1.16, è individuata come SE “Seminativi irrigui” da tale carta, essendo appunto collocata nel gruppo delle “aree agricole”.



Intervento B - Ampliamento area produttiva P1.16

Estratti cartografici della Carta forestale e altre coperture del territorio 2000 nel comune di Genola. Fonte: Geo-portale Piemonte.

L'impatto ambientale indotto dalla realizzazione delle previsioni di variante sulla componente flora e fauna locale è da ritenersi trascurabile data la natura puntuale degli interventi e la natura degli stessi.

Gli interventi previsti dalla presente variante urbanistica che interessano ambiti già disciplinati dallo strumento urbanistico vigente (interventi non descritti al presente punto) o singoli fabbricati esistenti (intervento A) non comportano alcuna ricaduta significativa sulla flora e sulla fauna presenti sul territorio comunale. Tali interventi si collocano infatti all'interno di contesti già ampiamente urbanizzati e consolidati, caratterizzati da un elevato livello di antropizzazione e da una sostanziale assenza di habitat naturali o seminaturali di rilievo. In tali ambiti, la presenza di specie floristiche e faunistiche risulta limitata a elementi tipici degli ambienti urbanizzati, privi di particolare valore ecologico o conservazionistico.

Le trasformazioni previste si configurano pertanto come interventi di riuso, adeguamento o completamento del tessuto insediativo esistente e non determinano né la sottrazione di habitat naturali, né l'alterazione di corridoi ecologici, né interferenze con aree di connessione ecologica o con ambiti di rilevanza ambientale individuati dalla pianificazione sovraordinata. Ne consegue l'assenza di effetti diretti o indiretti sugli equilibri ecosistemici locali e sulla biodiversità presente.

Per quanto concerne l'intervento di ampliamento dell'area produttiva P1.16 (intervento B), si evidenzia che la superficie attualmente classificata come agricola e oggetto di cambio di destinazione urbanistica è costituita da una porzione residuale di terreno interclusa tra l'ambito produttivo esistente e due infrastrutture viarie che ne definiscono chiaramente i confini fisici. Tale configurazione determina una marcata frammentazione dell'area, che risulta isolata rispetto al contesto agricolo circostante e priva di continuità ecologica con sistemi naturali o seminaturali strutturati.

La suddetta porzione di suolo, per le sue ridotte dimensioni, per la presenza delle infrastrutture viarie limitrofe e per il contesto produttivo in cui è inserita, non presenta caratteristiche significative sotto il profilo agronomico, paesaggistico, ecologico o ambientale. In particolare, non si rileva la presenza di habitat di interesse, di elementi vegetazionali di pregio, di specie floristiche tutelate o di aree idonee alla sosta, alla riproduzione o allo spostamento della fauna selvatica. L'area risulta pertanto già fortemente compromessa dal punto di vista ambientale e funzionale. L'intervento di ampliamento si configura quindi come un completamento coerente di un ambito produttivo esistente e non determina effetti significativi sulla biodiversità locale, né incide su assetti ecologici di scala comunale o sovracomunale. In considerazione delle caratteristiche del sito e della tipologia di trasformazione prevista, si può escludere l'insorgenza di impatti ambientali rilevanti sulla flora e sulla fauna, risultando la variante compatibile con gli obiettivi di tutela ambientale e di salvaguardia degli ecosistemi definiti dalla pianificazione vigente.

Pertanto, come già precedentemente discusso, non si rilevano particolari ricadute impattanti sugli aspetti paesaggistico-ambientali o, comunque, tali eventuali impatti possono essere mitigati seguendo le prescrizioni relative alla mitigazione dell'impatto ambientale contenute nelle Norme di Attuazione di Piano, a cui si dovrà certamente fare riferimento in

fase di attuazione delle previsioni urbanistiche in oggetto.

In considerazione delle modalità degli interventi previsti, si può, dunque, affermare che la trasformazione determinata dall'attuazione della Variante possa ritenersi compatibile con la natura e la biodiversità locali. Alla luce delle argomentazioni sviluppate, si può ritenere che gli interventi non determineranno impatti di carattere negativo sulla componente natura e biodiversità e non incideranno sulla funzionalità ecologica del sistema territoriale comunale.

Ponendo l'attenzione sulla risorsa **suolo** si ricorda che essa è una risorsa limitata e, visti i tempi estremamente lunghi necessari alla sua formazione, sostanzialmente non rinnovabile: per tale motivo, gli impatti determinati su questa componente ambientale devono essere valutati come irreversibili e con carattere cumulativo e, pertanto, possono essere ritenuti significativi secondo i criteri riportati nell'Allegato I del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Si reputa quindi che la risorsa "suolo" perduta debba essere compensata, alla luce di quanto previsto dalla Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 *"Suoli sani a vantaggio delle persone, degli alimenti, della natura e del clima"* (COM/2021/699 final) ed in linea con l'obiettivo indicato dalla Commissione Europea e riportato nel Rapporto *"Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici"*, che prevede di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, precisando che:

"Il consumo di suolo netto è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, deimpermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro (Commissione Europea, 2012). La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte, anche in ambito urbano, e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)".

Si evidenzia, inoltre, che *"Nel 2021 il Ministero della Transizione Ecologica ha avviato il processo di definizione della nuova Strategia Nazionale per la Biodiversità al 2030, adottata con il Decreto n. 252 del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica il 3 agosto 2023. Il nuovo documento strategico nazionale, in coerenza con gli obiettivi della Strategia Europea per la Biodiversità al 2030, punta a invertire l'attuale tendenza alla perdita di biodiversità e al collasso degli ecosistemi e a contribuire all'obiettivo internazionale di garantire che entro il 2050 tutti gli ecosistemi del pianeta siano ripristinati, resilienti e adeguatamente protetti. [...]. La nuova Strategia Nazionale per la Biodiversità al 2030 prevede anche azioni e sotto-azioni specifiche (Ministero per la Transizione Ecologica, 2022): [...]"*

Azione B13.2: Affrontare il tema dell'impermeabilizzazione del suolo e della riqualificazione dei siti dismessi contaminati per un ambiente edificato sostenibile.

Sotto-Azione B13.2.a): Definire ed attuare misure concrete e decise per limitare,

mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo adottando la "Land take hierarchy" indicata dalla Strategia europea per il suolo per il 2030 (SWD 2021 323 final) che prevede, in ordine di priorità decrescente, di: a) evitare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo; b) riutilizzare le aree già consumate e impermeabilizzate; c) utilizzare aree già degradate in caso di interventi assolutamente non evitabili; d) in questo ultimo caso, compensare gli interventi per arrivare a un bilancio non negativo di consumo e di impermeabilizzazione del suolo e per mantenere o ripristinare i servizi ecosistemici. Avviare, inoltre, processi di rinaturalizzazione di suoli degradati, anche ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico, in ambito urbano e periurbano; [...]".

Posto, inoltre, che il documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022, individua come prioritari interventi di compensazione finalizzati a deimpermeabilizzare/rinaturalizzare aree già urbanizzate o degradate, connotate da una superficie comparabile a quella compromessa dalle trasformazioni in progetto, si chiede che, oltre a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale, le Amministrazioni individuino adeguati interventi coerenti con le finalità sopra citate.

Gli interventi previsti dalla presente variante urbanistica interessano prevalentemente ambiti già disciplinati dallo strumento urbanistico vigente (interventi non descritti al presente punto) o fabbricati esistenti (intervento A), configurandosi pertanto come operazioni di riqualificazione, completamento o adeguamento funzionale all'interno di tessuti già urbanizzati. Tali interventi non determinano nuovo consumo di suolo, in quanto si collocano integralmente in aree già compromesse o comunque già destinate a funzioni insediative dal Piano vigente.

Un limitato consumo di suolo (mq 2.281) è riscontrabile esclusivamente in relazione all'intervento di ampliamento dell'area produttiva P1.16 (intervento B). Tuttavia, la superficie interessata dall'ampliamento risulta costituita da una porzione residuale di terreno interclusa tra l'ambito produttivo esistente e due infrastrutture viarie che ne definiscono e circoscrivono i margini. Tale configurazione ne determina una sostanziale marginalità funzionale, nonché l'assenza di continuità con sistemi agricoli o naturali di pregio.

Si evidenzia inoltre come l'area in oggetto non presenti caratteristiche significative sotto il profilo agronomico, ecologico o paesaggistico, risultando già fortemente condizionata dalla presenza delle infrastrutture e delle attività antropiche circostanti. L'intervento proposto si configura pertanto come un razionale completamento del tessuto produttivo esistente, in grado di ottimizzare l'uso del suolo e di evitare l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione in contesti a maggiore valore ambientale o agricolo.

La contrazione del consumo di suolo operata con il presente procedimento risulta dunque pari a mq 2.281.

2.5 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore produttivo. Si prevede di intervenire su alcune aree produttive ridefinendone la perimetrazione interna senza ampliamenti superficiali, si amplia superficialmente un'area produttiva esistente e si riconosce una destinazione artigianale per un fabbricato esistente. Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e non determinano particolari problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle previsioni puntuali al fine di adattare alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Gli interventi legati al settore produttivo producono modifiche che nel loro insieme vengono a determinare incrementi superficiali, agendo in modo tale da restare comunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Queste caratteristiche sono proprie di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche esaminate, non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto; si possono ritenere compatibili in quanto non producono particolari problematiche. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.6 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

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

2.7 Misure di mitigazione

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

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA DI VAS ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUL PROGETTO PRELIMINARE NECESSARIE PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE

La documentazione di Variante costituente il Progetto Preliminare, ed in particolare l'elaborato costituente il Rapporto Preliminare, è stata inviata ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice _ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Genola avente come oggetti di intervento:

- 1) Riperimetrazione aree produttive esistenti senza consumo di suolo;
- 2) Riperimetrazione con ampliamento area produttiva esistente e riconoscimento attività artigianale per fabbricato esistente.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 20/02/2026 è stato adottato il progetto preliminare della variante parziale in oggetto.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da: Provincia di Cuneo con Determina Dir. nr. 450 del 27/03/2026, A.S.L. CN1 con nota prot. n. 0031462 del 02/03/2026, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 00028906/2026 del 27/03/2026.

L'organo tecnico comunale competente in materia di V.A.S., in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso il provvedimento di verifica (al quale si rimanda) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m. nel quale si esclude la Variante Parziale nr. 21 del comune di Genola dalla procedura di Valutazione ritenendo necessario introdurre specifiche prescrizioni di carattere normativo/ambientale ad integrazione di quanto già disciplinato dal P.R.G. vigente, che si riportano in estratto.

“le nuove previsioni di variante, così come definito dai pareri resi in sede di Verifica di VAS, non determinano la necessità di prevedere modifiche a quanto proposto in sede di Progetto Preliminare in termini di aspetti ambientali, se non per il mero inserimento di disposizioni normative a valenza mitigativa e compensativa (per le valutazioni urbanistiche si rimanda alla documentazione del Progetto Definitivo aventi incidenza per le valutazioni condotte nel presente atto in modo positivo in quanto si riduce l'ampliamento dell'area

produttiva P1.16 e si stralcia la previsione di modica di destinazione d'uso di un fabbricato ex agricolo).

In particolare, per le aree: P1.16, P2.8/3, P2.7, si dispone di applicare le disposizioni del P.R.G. di cui all'art.18, c.10 delle N. di A., opportunamente integrato come segue:

- *Risparmio ed approvvigionamento idrico*
 - *ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;*
 - *si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;*
 - *tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;*
 - *si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;*
 - *i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Si sottolinea inoltre, la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113, c.4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse.*
- *Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo*
 - *il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;*
 - *considerato che nell'intero territorio comunale di Genola la soggiacenza media della falda libera si attesta a pochi metri dal p.c., si raccomanda la verifica, nella progettazione in essere, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili*

in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;

- *la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).*
- *Tutela e sviluppo del verde*
 - In sede di progettazione:*
 - *dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;*
 - *si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;*
 - *dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;*
 - *per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune*

sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link:

[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);

- *per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;*
- *Contenimento delle forme di inquinamento luminoso*
 - *dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.*
- *Risparmio ed approvvigionamento energetico*
 - *negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;*
 - *l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.*
- *Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici*
 - *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
 - *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
 - *in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti*

con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;

- *per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;*
- *in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;*
- *Rifiuti*
 - *compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;*
 - *verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici Regionali e porre in atto azioni volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente;*
 - *nelle operazioni di demolizione degli edifici esistenti si richiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro smaltimento / gestione secondo disposizioni normative;*
 - *qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.*

Per quanto di rilevanza per gli interventi, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- *per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*
- *quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della*

proposta al Consiglio di revisione del Piano;

- eventuali edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D.Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021 e ss.mm.ii.).

Per le aree oggetto di variante parziale 19 e l'ampliamento dell'area P1.16 della V.P.21 determinati consumo di suolo si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune opportunamente definite; ovvero, in caso di impossibilità o non opportunità, di prevedere la monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune."

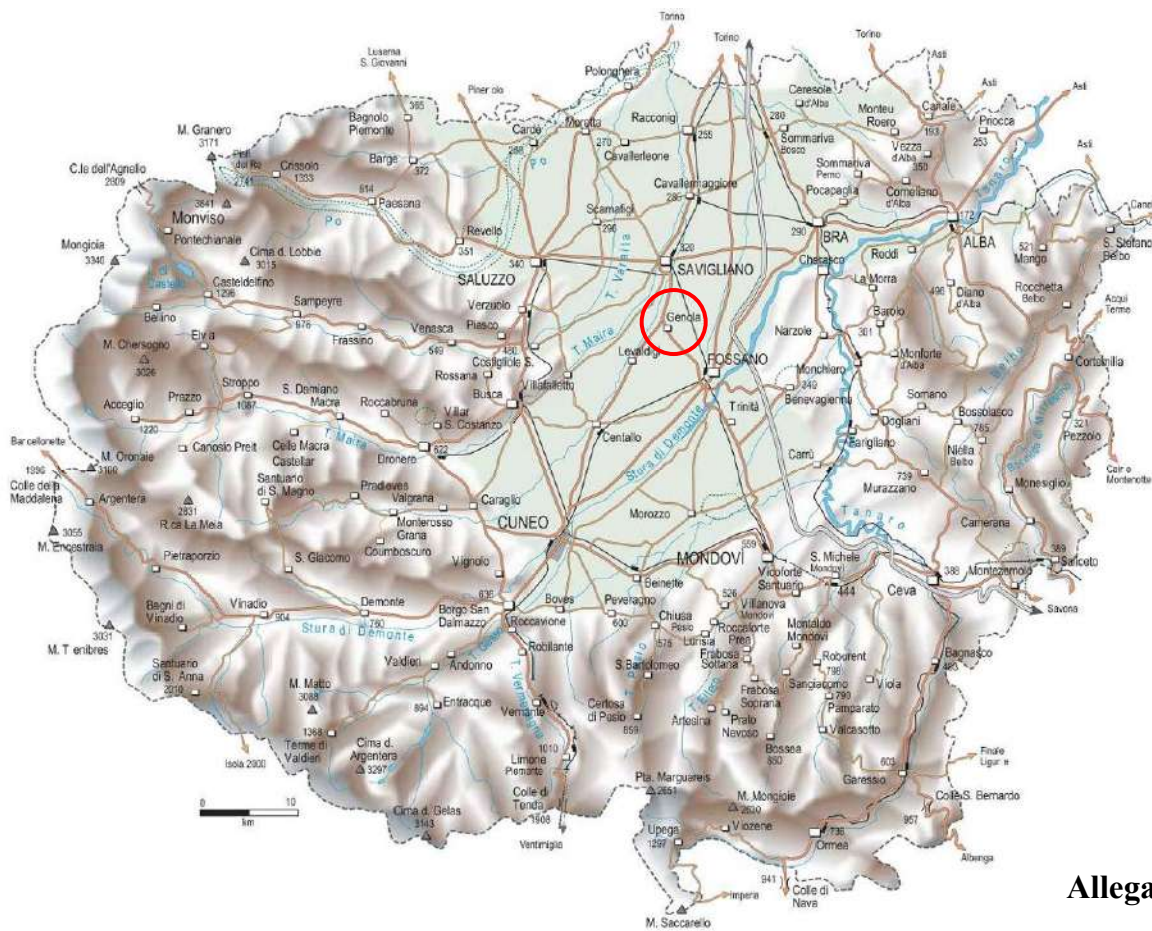
Tali norme sono state richiamate per gli oggetti di variante secondo le valutazioni condotte nel procedimento di emanazione del Provvedimento di Verifica di VAS.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da parte di soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) ad eccezione per l'intervento nr.2 del parere (riconoscimento destinazione artigianale per fabbricato esistente) e richiedendo alcune valutazioni per specifici punti della variante. Tali previsioni, come definito nell'apposito fascicolo osservazioni e controdeduzioni, sono state mantenute previa opportuna valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale (con le eventuali necessarie modifiche), ad eccezione per la modifica nr.2 indicata che è stata stralciata dalla variante. Con tali modifiche e rettifiche l'Amministrazione, avendo ossequiato a quanto richiesta dalla Provincia di Cuneo, ha riscontrato esservi le condizioni per il rispetto dei parametri afferenti al procedimento di variante parziale. La Provincia ha altresì espresso parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali mediante apposita verifica, ponendo attenzione per l'intervento nr. 2 in merito al minimale interessamento di un corridoio infrastrutturale indicato nel P.T.C.P.; tale attenzione ha trovato riscontro con la riduzione della previsione di ampliamento della superficie fondiaria dell'area P1.16 prevedendo già la dismissione del sedime dell'infrastruttura prevista da Provincia. In tale parere sono state fornite indicazioni di carattere generale e rilievi di carattere urbanistico che sono da considerare quali osservazioni ai sensi del c.7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

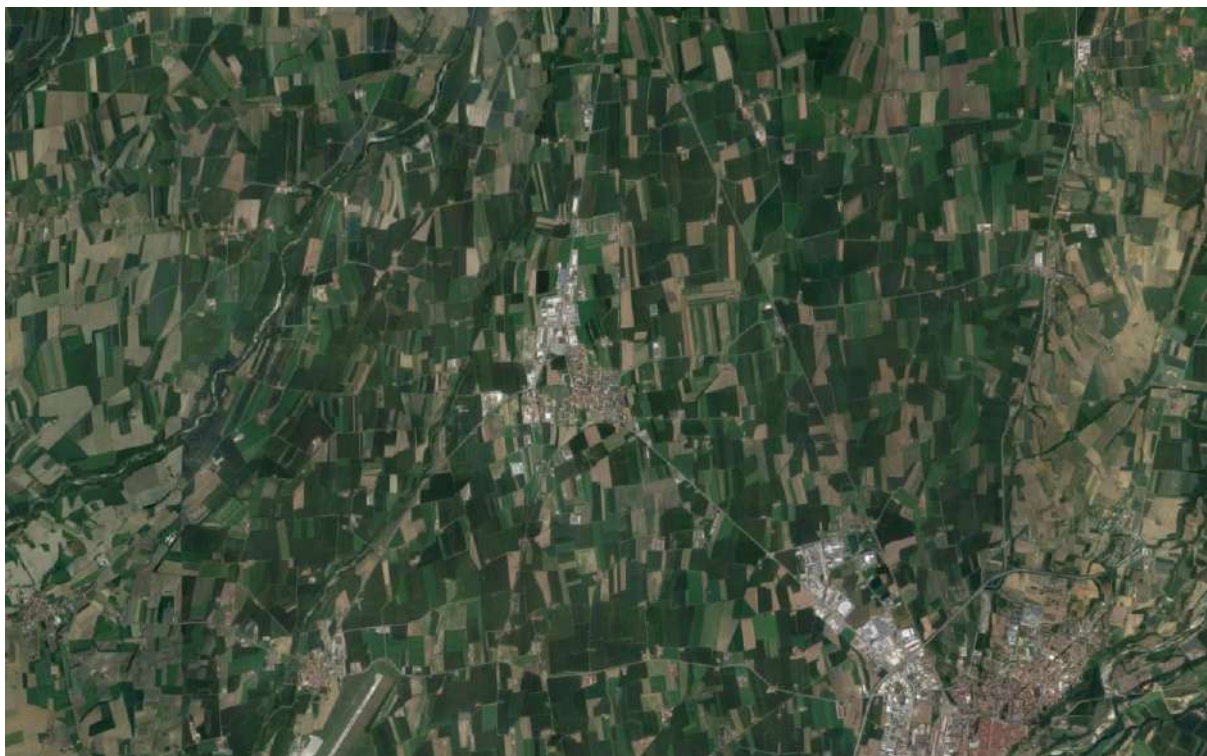
Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pereunte (quella della Provincia di Cuneo) e successivamente approvare in via definitiva la variante. La documentazione del progetto definitivo di variante necessita pertanto di modifiche atte a recepire sia le risultanze derivanti dal Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. emesso dall'Organo Tecnico Comunale (modifiche normative di carattere ambientale), sia le modifiche derivanti dall'accoglimento (o parziale accoglimento) delle osservazioni presentate. Le modifiche apportate riguardano esclusivamente interventi oggetto del Progetto Preliminare di variante e non aventi incidenza tale da definirne modificazioni sostanziali; pertanto, risultano essere accoglibili in sede di progetto definitivo. La documentazione prodotta per l'approvazione in sede di Consiglio Comunale risulta essere aggiornata con quanto descritto.

ALLEGATI:

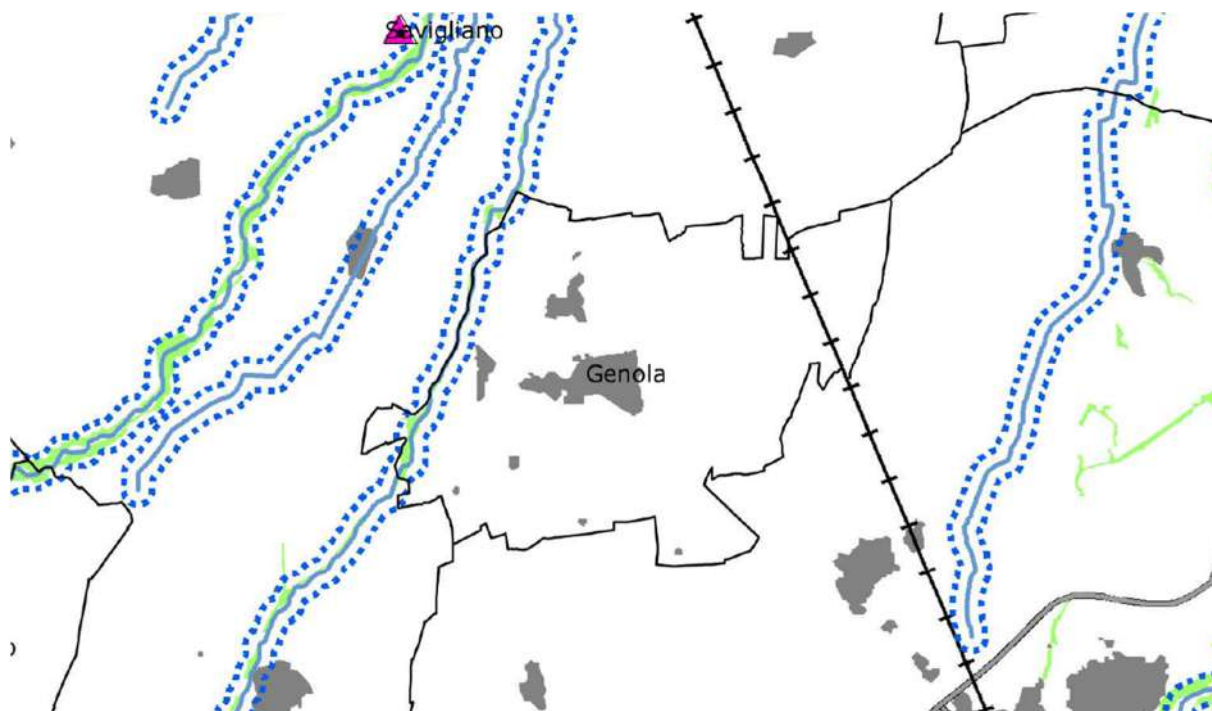
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

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

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m della linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)

Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)

▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)

▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)

▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **

▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

Temi di base

□ Confini comunali

■ Edificato

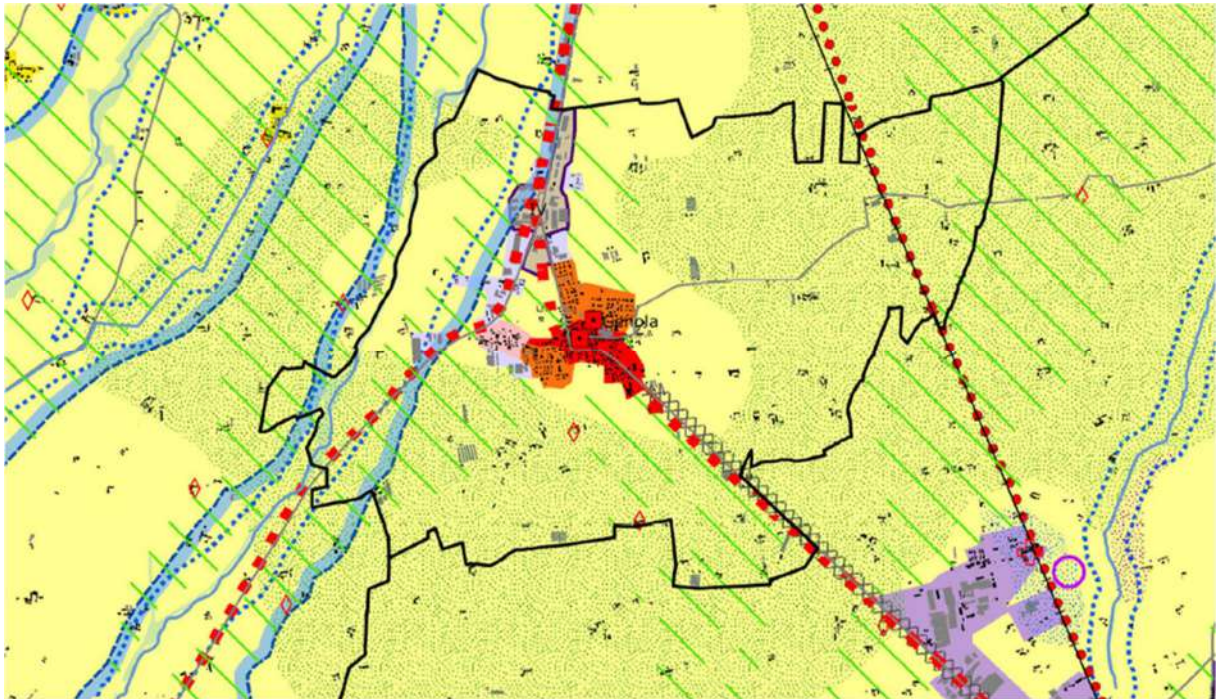
— Ferrovie

— Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali - Aree di montagna (art. 13) - Vette (art. 13) - Sistema di conati montani principali e secondari (art. 13) - Ghiacciai, rocce e macereti (art. 12) - Zona Fluviale Allargata (art. 14) - Zona Fluviale Interna (art. 14) - Laghi (art. 15) - Territori a prevalente copertura boscata (art. 16) - Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiali se con rilevanza visiva, art. 17) - Praterie rupicole (art. 19) - Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19) - Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19) - Aree di elevato interesse agronomico (art. 20) Componenti storico-culturali - Viaibilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22) - Rete viaria di età romana e medievale - Rete viaria di età moderna e contemporanea - Rete ferroviaria storica - Torino e centri di I-II-III rango (art. 24) - Torino - Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude) - Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25) - Nuclii alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25) - Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25) - Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26) - Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26) - Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26) - Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27) - Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco) - Sistemi di fortificazioni (art. 29) Componenti percettivo-identitarie - Belvedere (art. 30) - Percorsi panoramici (art. 30) - Assi prospettici (art. 30) - Fulcri del costruito (art. 30) - Fulcri naturali (art. 30) - Profili paesaggistici (art. 30) - Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30) - Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)	Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31): - Insediamenti tradizionali con bordi poco altorati e fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrografiche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32): - Aree sommitali costituenti fondali e skyline - Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitatione tra aree coltivate e bordi boscati - Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T) - Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti Componenti morfologico-insediative - Porte urbane (art. 34) - Varchi tra aree edificate (art. 34) - Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34) - Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.l.1 - Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.l.2 - Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.l.3 - Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.l.4 - Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.l.5 - Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.l.6 - Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.l.7 "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.l.8 - Complessi infrastrutturali (art. 39) m.l.9 - Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.l.10 - Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.l.11 - Villaggi di montagna (art. 40) m.l.12 - Aree rurali di montagna a collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.l.13 - Aree rurali di pianura (art. 40) m.l.14 - Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.l.15 Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - Elementi di criticità puntuali (art. 41) - Elementi di criticità lineari (art. 41) Tem di base - Autostrade - Strade statali, regionali e provinciali - Ferrovie - Sistema idrografico - Confini comunali - Edificato residenziale - Edificato produttivo-commerciale
--	--

Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Peraroma
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

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

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

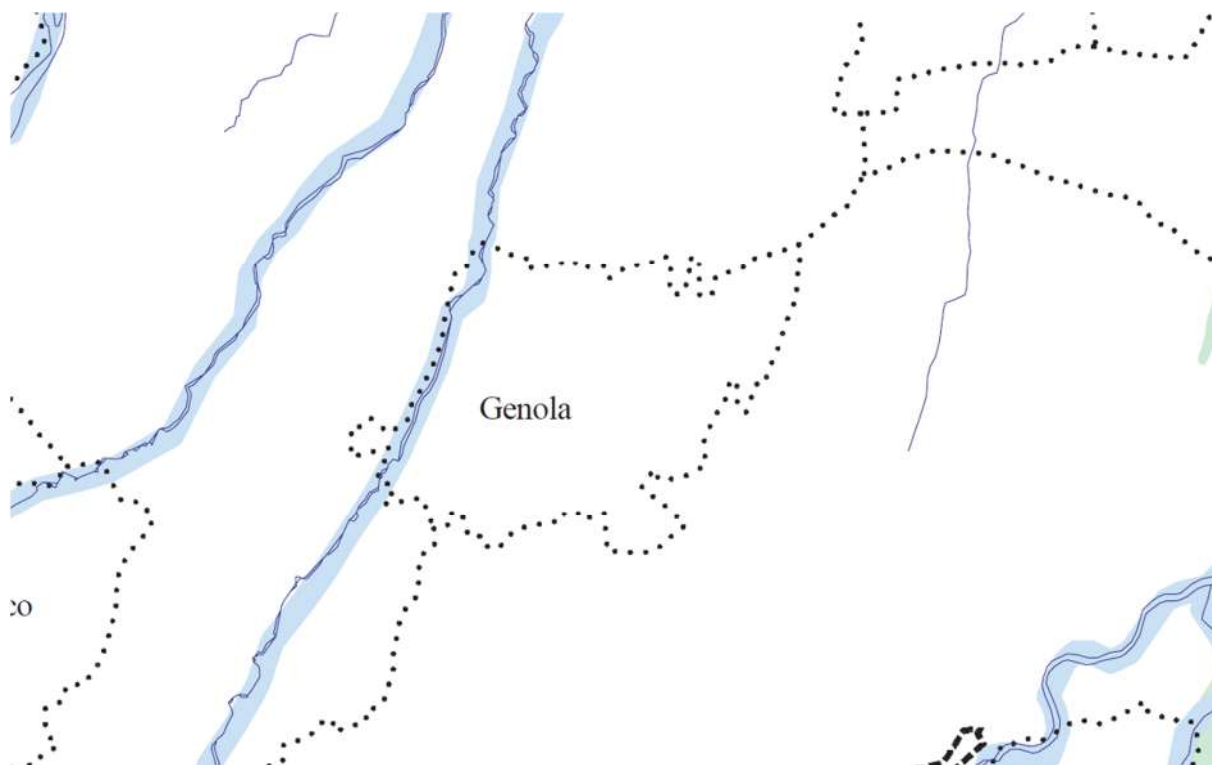
5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

- Aree boscate
- Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
- Aree protette
- Circhi glaciali
- Aree al di sopra dei 1600 m
- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
- 23** Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

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

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

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

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

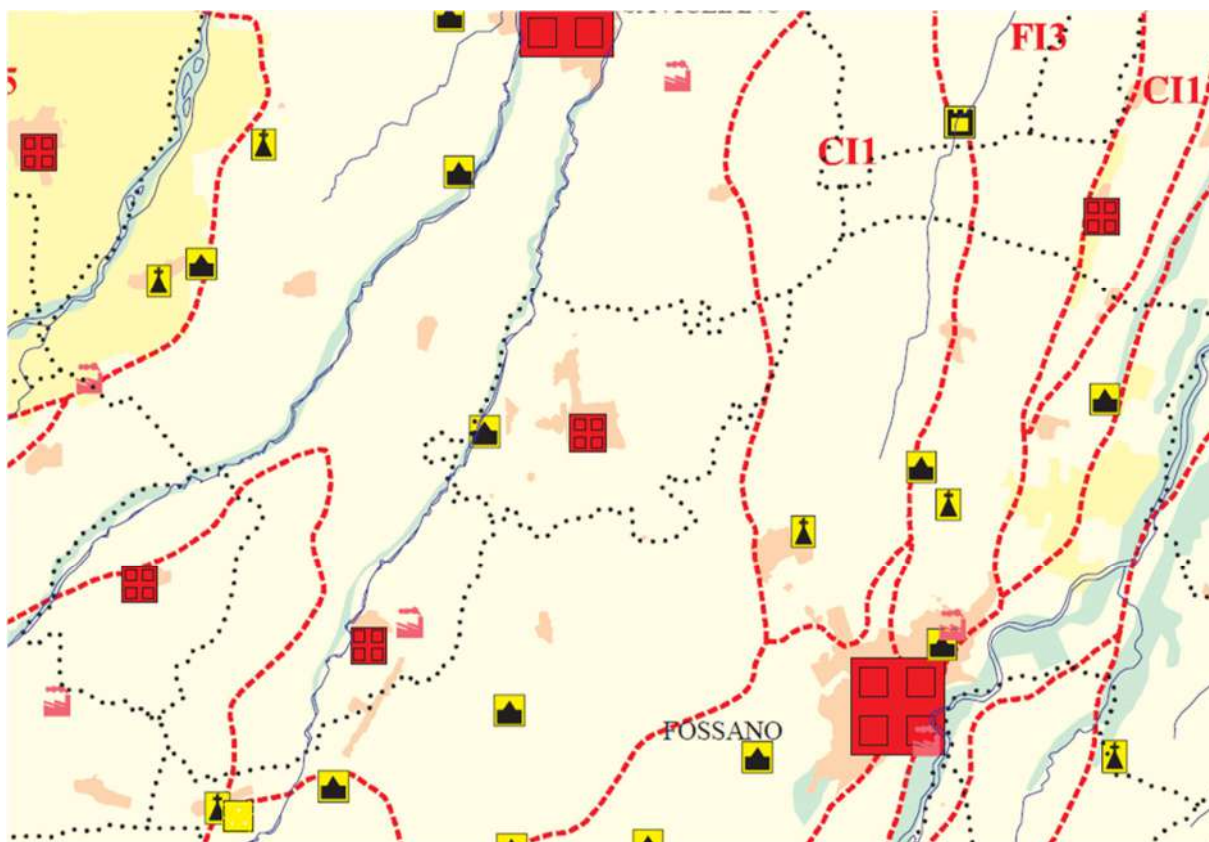
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

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

Allegato 6



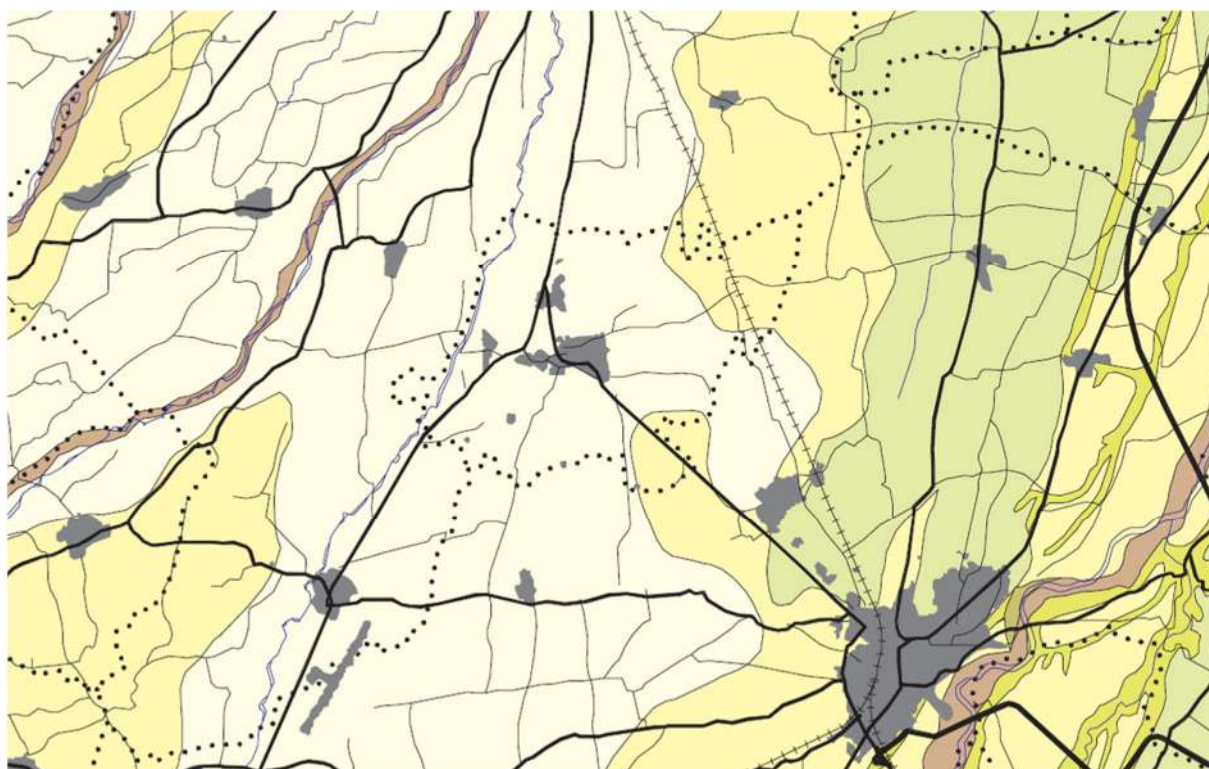
PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4

- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- P13 Paesaggi agrari e forestali: sovraunita'
- Limiti comunali
- Limite provinciale

Allegato 7



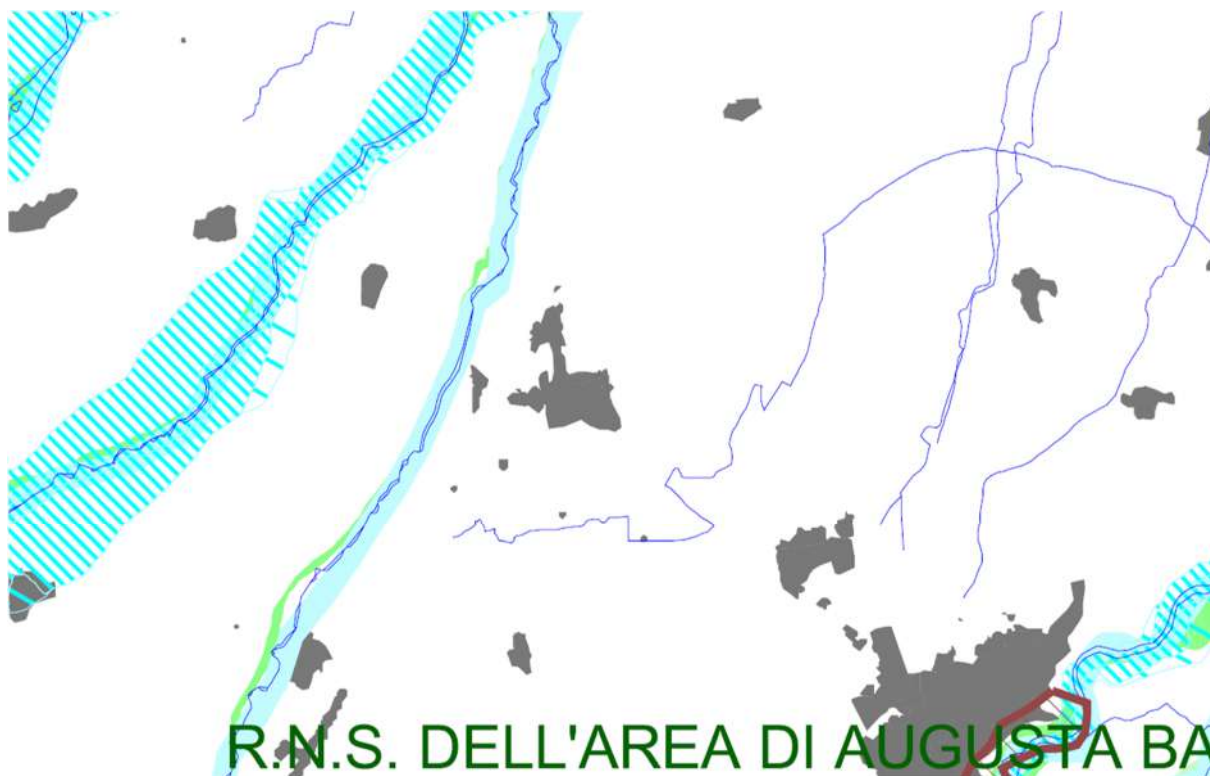
PTP - CARTA D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

	Suoli di CLASSE I
	Suoli di CLASSE II
	Suoli di CLASSE III
	Suoli di CLASSE IV
	Suoli di CLASSE V
	Suoli di CLASSE VI
	Suoli di CLASSE VII
	Suoli di CLASSE VIII
	Acque
	Aree edificate

	Rete idrografica
	Autostrade
	Strade statali e provinciali
	Strade comunali
	Ferrovie
	Limiti comunali
	Limite provinciale

Allegato 8



R.N.S. DELL'AREA DI AUGUSTA BA

PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)
- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
- 24. zona del gruppo Marguareis
- 35. Alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

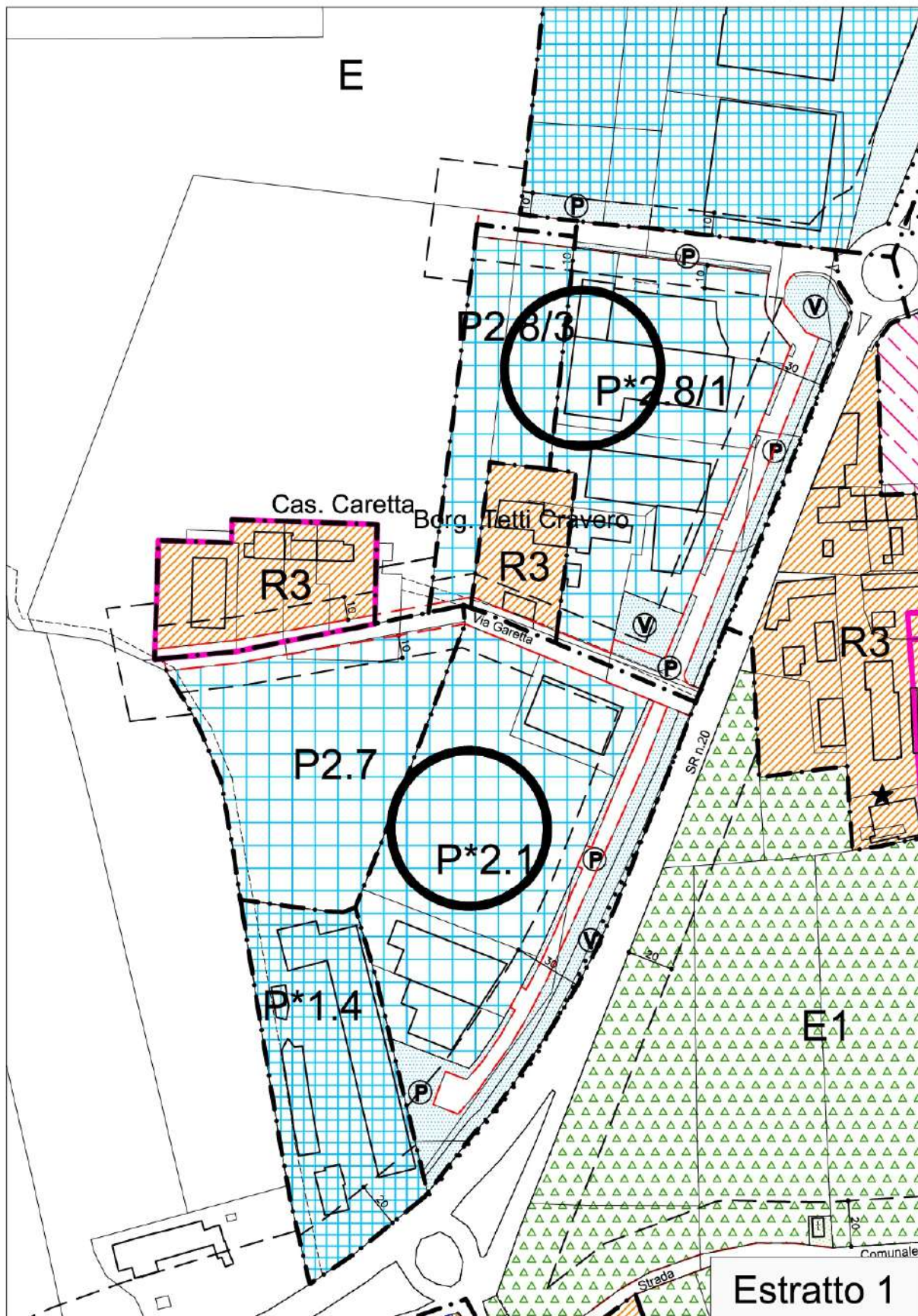
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

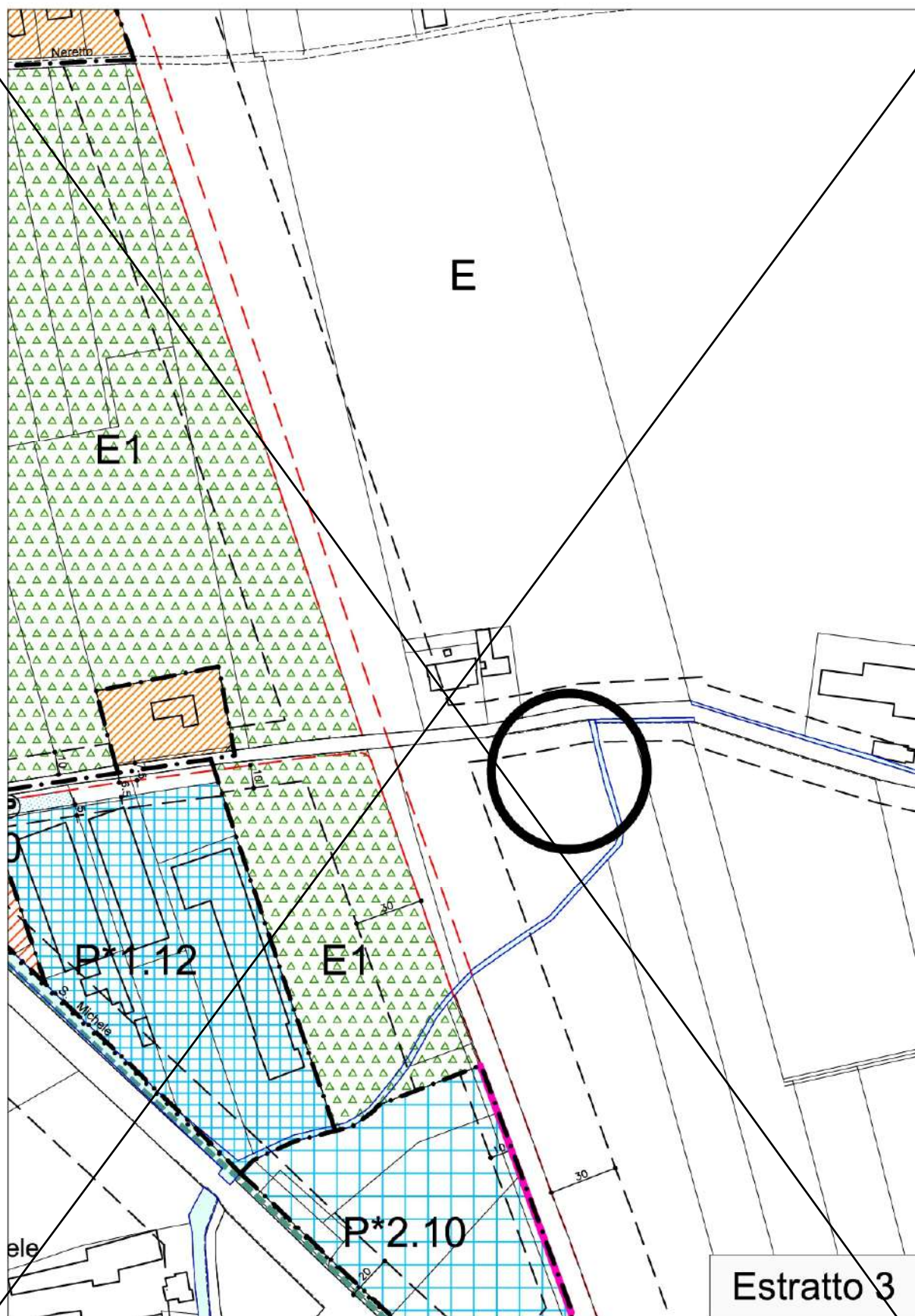
Altre aree:

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

Allegato 9

10. Estratti P.R.G. Vigente





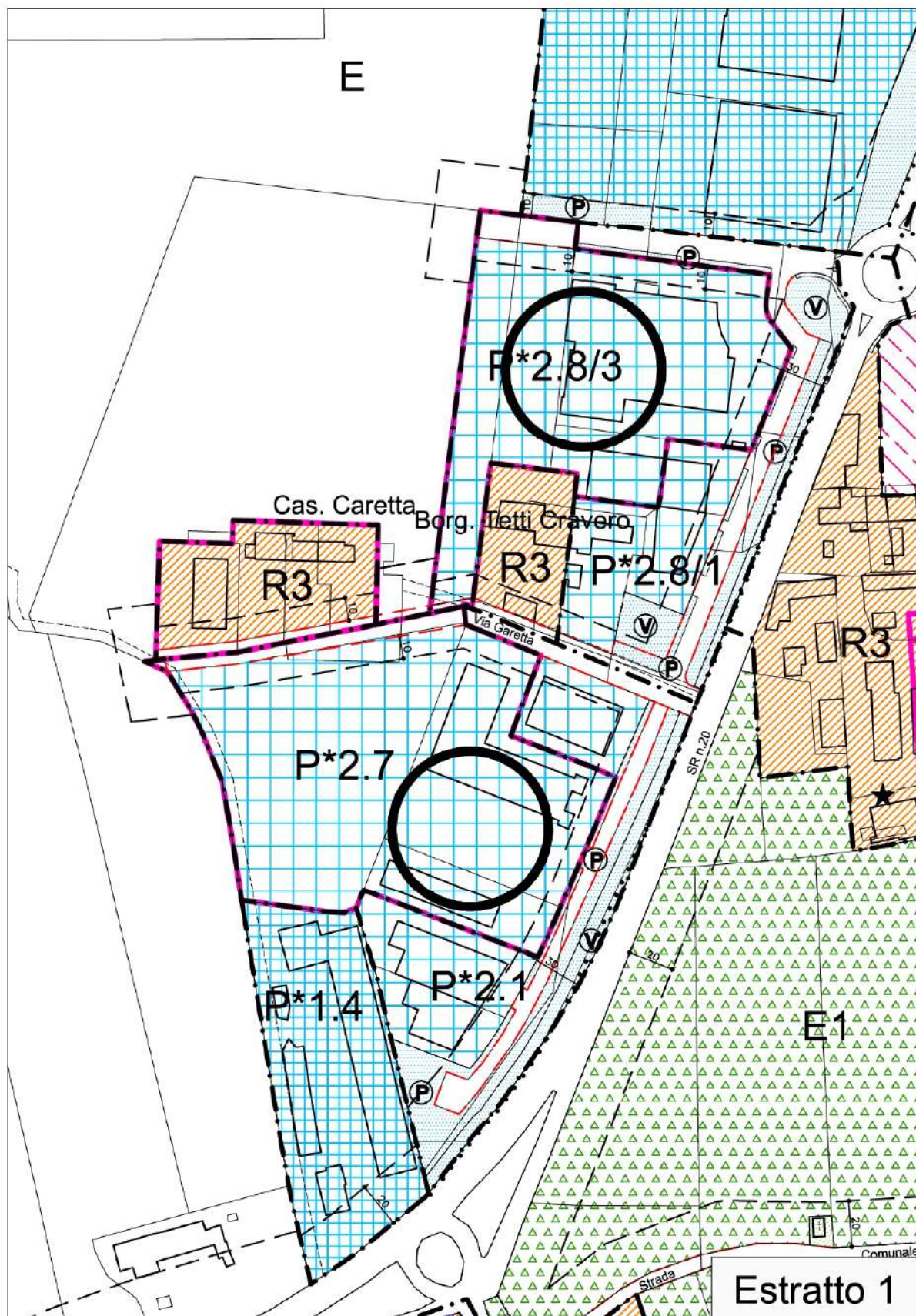
	P * 1.8/2	P * 1.9	P * 1.10	P * 1.11	P * 1.12	P 1.13	P 1.14	P 1.15	P 1.16	P * 2.1
superficie territoriale	mq.	18.500	26.713	3.434	13.850	15.680	39.150	9.290	13.489	21.140
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	496	450	1.120	0	0	0	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	2.114
spazi pubblici - totale	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	20.342	2.938	12.800	13.060	35.590	9.290	13.489	15.412
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	3.000
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	3.000
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C. (1)	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

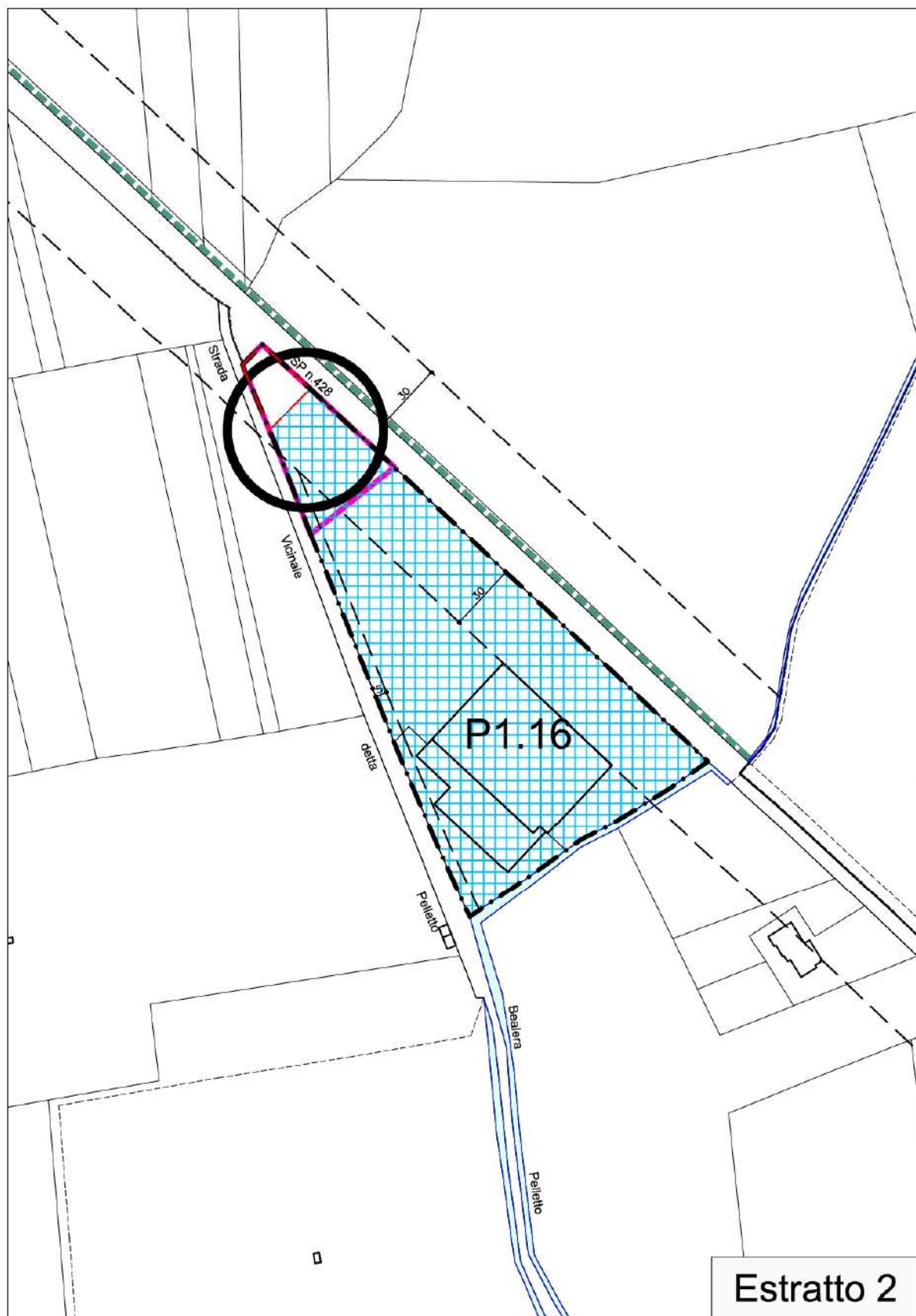
	P * 2.2	P * 2.3a	P * 2.3b	P 2.4	P * 2.5	P 2.6	P 2.7	P * 2.8/1	P 2.8/2	P 2.8/3
superficie territoriale	mq.	39.280	25.234	14.269	17.413	19.800	17.830	10.180	19.100	5.696
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.000	5.293	2.121	2.892	1.760	1.012	650	2.200	281
spazi pubblici - parcheggi	mq.	6.400	2.524	1.265	1.928	1.980	978	1.018	1.910	614
spazi pubblici - verde	mq.	1.500	2.523	1.265	1.928	1.980	1.573	1.018	1.910	614
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	7.900	5.047	2.530	3.856	3.960	2.551	2.036	3.820	1.228
superficie fondiaria	mq.	27.380	14.894	9.618	10.665	14.080	14.267	7.494	13.080	4.187
superficie coperta esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		DIR	DIR	PCC	S.U.E.	DIR	PCC	S.U.E.	DIR	PCC
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	3	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	12	9,5	9,5	9,5

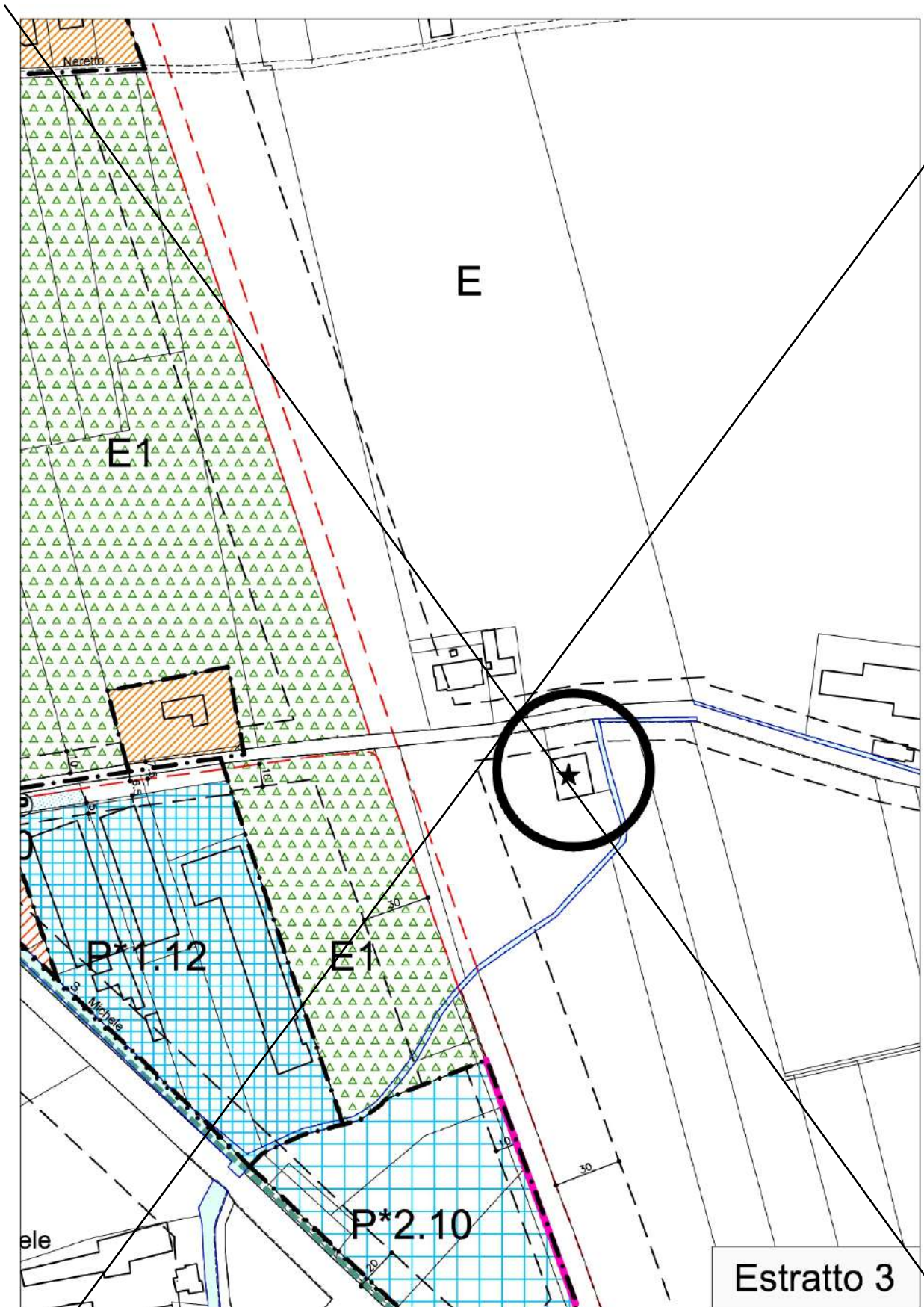
Area stralcitata con Variante Parziale n. 18

11. Estratti P.R.G. Variato



Estratto 1





	P * 1.8/2	P * 1.9	P * 1.10	P * 1.11	P * 1.12	P 1.13	P 1.14	P 1.15	P 1.16	P * 2.1
superficie territoriale	mq.	18.500	26.713	3.434	13.850	15.680	39.150	9.290	13.489	17.813
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	496	450	1.120	0	0	0	538
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	1.570
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	2.114
spazi pubblici - totale	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	20.342	2.938	12.800	13.060	35.590	9.290	13.489	15.705
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	C.C. (1)	DIR	DIR	P.C.C.	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

	P * 2.2	P * 2.3a	P * 2.3b	P 2.4	P * 2.5	P 2.6	P * 2.7	P * 2.8/1	P 2.8/2	P * 2.8/3
superficie territoriale	mq.	39.280	25.234	14.269	17.413	17.830	18.649	10.712	Area stralciata con Variante Parziale n. 18	14.374
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.000	5.293	2.121	2.892	1.012	650	2.200		571
spazi pubblici - parcheggi	mq.	6.400	2.524	1.265	1.928	978	1.018	1.910		614
spazi pubblici - verde	mq.	1.500	2.523	1.265	1.928	1.573	1.018	1.910		614
spazi pubblici - totale	mq.	7.900	5.047	2.530	3.856	2.551	2.036 (1)	3.820		1.228 (3)
superficie fondiaria	mq.	27.380	14.894	9.618	10.565	14.267	15.963	4.692		12.575
superficie coperta esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	1.234		4.271
superficie utile lorda esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	1.234		4.271
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50 (2)	50		50 (4)
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1		1
modalità di intervento		DIR	DIR	PCC	S.U.E.	PCC	P.C.C.	DIR		PCC
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	3	2	2		2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	12	9,5	9,5		9,5

(1) Quota di servizi da reperire in quanto la superficie a standard derivante dalla porzione di area ex P*2.1 annessa alla P2.7 con VP21 è già stata reperita in ambito P*2.1

(2) Per le destinazioni assentite individuate con * (commercio, etc...) si ammette sull'area una Superficie Coperta max di mq 4.284, derivante dalla porzione di area ex P*2.1

(3) Quota di servizi da reperire in quanto la superficie a standard derivante dalla porzione di area ex P*2.8/1 annessa alla P2.8/3 con VP21 è già stata reperita in ambito P*2.8/1

(4) Per le destinazioni assentite individuate con * (commercio, etc...) si ammette sull'area una Superficie Coperta max di mq 4.194, derivante dalla porzione di area ex P*2.8/1