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. 22

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	13	DEL	01/07/2026
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	1326	DEL	07/08/2026
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	**D.C. NR.**		**DEL**	

Sindaco:

Tocci Giuseppe Francesco
08.10.2026 12:16:28 GMT+02:00

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

Flavio Gastaldi
08.10.2026 12:19:15 GMT+02:00

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
Arch. Fabio GALLO

CAVALLERA ENRICO
08.10.2026 12:21:58 GMT+02:00

tautemi associati srl
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia

INDICE

PARTE PRIMA:
RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA ..... pag. 3

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA ..... pag. 4

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE ..... pag. 6
   - 3.1 Stralcio parziale area residenziale ..... pag. 7
   - 3.2 Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva esistente ..... pag. 8

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE ..... pag. 10
   - 4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R. ..... pag. 14

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA ..... pag. 22
   - 5.1 Premessa ..... pag. 22
   - 5.2 Criteri della zonizzazione acustica ..... pag. 22
   - 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche ..... pag. 22
   - 5.4 Conclusioni ..... pag. 23

6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI ..... pag. 24

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P. ..... pag. 26

8. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R. ..... pag. 31
   - 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. 32
   - 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. 40

PARTE SECONDA:
RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO ..... pag. 53
   1.1 Le norme comunitarie e dello Stato ..... pag. 53
   1.2 Le norme regionali ..... pag. 53
   1.3 Il procedimento della verifica preventiva ..... pag. 54

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA ..... pag. 56
   2.1 Riferimento normativo ..... pag. 56
   2.2 Generalità ..... pag. 56
   2.3 Analisi delle modifiche previste ..... pag. 57
   2.4 Valutazioni in merito alle componenti natura, biodiversità e suolo ..... pag. 69
   2.5 Caratteristiche del piano ..... pag. 70
   2.6 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate ..... pag. 72
   2.7 Misure di mitigazione ..... pag. 73

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. 74

ALLEGATI ..... pag. 77

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 al settore residenziale e 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.

È attualmente in corso l'iter di approvazione della variante parziale n. 21.

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. 22.

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 il settore residenziale e 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 Stralcio parziale area residenziale (estratto 1)

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda lo stralcio di una porzione dell'ambito residenziale a capacità insediativa esaurita denominato R3, situato in Via Pagliani presso il capoluogo, mediante la riconversione della relativa superficie alla destinazione agricola di rispetto degli abitati E1. La variante interessa un'area di mq 1.769, corrispondente al mappale n. 5 del foglio catastale n. 12, per la quale l'Amministrazione intende rinunciare alla vigente classificazione residenziale, ripristinando una destinazione coerente con il contesto agricolo e paesaggistico circostante.

L'intervento si configura come una modifica puntuale dello strumento urbanistico finalizzata alla razionalizzazione delle previsioni insediative del Piano e al contenimento delle superfici destinate all'edificazione. La scelta di ricondurre l'area alla classificazione agricola E1 deriva dalla volontà di limitare ulteriori possibilità edificatorie in un ambito marginale rispetto al tessuto consolidato, privilegiando invece il mantenimento delle caratteristiche rurali e della permeabilità del suolo.

Nel caso specifico dell'area R3 risultano ancora ammissibili interventi di ampliamento e nuova edificazione fino al raggiungimento della densità fondiaria massima prevista dalle Norme di Attuazione (art. 14), pari a 1,2 mc/mq. Lo stralcio della superficie in oggetto non determina un effettivo recupero di capacità edificatoria teorica in quanto il loto risulta essere completamente libero da edificazioni e pertanto non sono previsti i completamenti di cui al comma 3 del richiamato articolo.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento assume quindi una duplice valenza urbanistica ed ambientale: da un lato riduce le potenzialità edificatorie di un comparto residenziale esistente (si potevano prevedere comunque compromissioni edificatorie derivanti da ampliamenti di edifici posti sui lotti contigui), dell'alto contribuendo al contenimento del consumo di suolo e alla razionalizzazione delle previsioni insediative.

Sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la riconversione dell'area a destinazione agricola E1 permette inoltre di preservare una porzione di territorio libero da edificazione,

rafforzando la continuità del paesaggio rurale e mantenendo inalterate le caratteristiche aperte dell'ambito. La variante contribuisce pertanto a migliorare il rapporto tra aree urbanizzate e territorio agricolo, favorendo una maggiore sostenibilità dell'assetto urbanistico e una più equilibrata gestione delle trasformazioni territoriali.

Come anticipato, tale modifica comporta variazioni della capacità edificatoria assentita per il settore residenziale, producendo un recupero di volumetria realizzabile 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 Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva esistente (estratto 2)

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda l'introduzione di una specifica norma di dettaglio riferita ad un singolo fabbricato produttivo ubicato all'interno dell'area "per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" P1.13, posta a ovest del capoluogo lungo Via Mellea. L'immobile interessato ricade sul mappale n. 32 del foglio catastale n. 14 ed è attualmente oggetto di un intervento edilizio disciplinato mediante Permesso di Costruire Convenzionato, depositato nel novembre 2025, finalizzato al completamento e alla ristrutturazione del fabbricato esistente.

Il complesso produttivo in esame è stato realizzato attraverso successive fasi edificatorie sviluppatesi nel corso di diversi decenni, a partire dalla fine degli anni Settanta fino al 2005, mediante una serie di pratiche edilizie che hanno progressivamente determinato la configurazione attuale dell'immobile. Il fabbricato risulta costituito da elementi strutturali prefabbricati in cemento armato precompresso, comprendenti pilastri, capriate, travetti ed elementi di tamponamento, ed è articolato in tre differenti campate costruite in periodi distinti.

La campata più occidentale presenta un'altezza in gronda variabile tra ml 8,05 e ml 8,90, mentre le altre due campate, disposte parallelamente alla prima, raggiungono entrambe un'altezza in gronda pari a ml 13,50. Tale difformità altimetrica costituisce l'elemento principale alla base della presente variante normativa.

Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede infatti il completamento funzionale del fabbricato mediante interventi di ristrutturazione e ampliamento destinati a consentire l'utilizzo integrale dell'immobile come magazzino e deposito. In particolare, l'intervento comprende il completamento delle porzioni esistenti e la chiusura delle aree lasciate aperte per l'inserimento delle travi del carroponte, poste sui lati nord e sud del fabbricato. Per il completamento di tali porzioni si prevede la realizzazione di nuove coperture mediante strutture costituite da capriate e tegoli in cemento armato precompresso, in continuità con

le caratteristiche costruttive dell'edificio esistente.

La vigente tabella di zona allegata alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale prevede, per l'ambito P1.13, un'altezza massima fuori terra pari a ml 9,50. Tale parametro risulta tuttavia incompatibile con la necessità di completare il fabbricato mantenendo omogeneità architettonica e funzionale con le porzioni già autorizzate e realizzate aventi altezza pari a ml 13,50.

Con il presente intervento si intende pertanto introdurre una specifica disposizione normativa all'articolo 17, comma 9 ter, delle Norme di Attuazione, prevedendo esclusivamente per il fabbricato individuato catastalmente al mappale n. 32 del foglio 14, appositamente identificato anche mediante specifico segno grafico nelle tavole di Piano, la possibilità di elevare il parametro di altezza massima fino a ml 13,50, in deroga a quanto stabilito dalla tabella di zona. Tale deroga è finalizzata unicamente al completamento dell'edificio esistente, così da uniformare il fronte est del fabbricato e conseguire coerenza costruttiva, architettonica e funzionale con le parti già assentite.

La modifica proposta non comporta alcuna variazione generalizzata dei parametri urbanistici dell'area produttiva P1.13, né determina modifiche delle altezze ammesse per gli altri edifici presenti o realizzabili all'interno dell'ambito. Rimangono infatti invariati tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici previsti dalla vigente disciplina di Piano, così come resta immutata l'altezza massima di ml 9,50 per il restante comparto produttivo.

L'intervento si configura quindi come una variante puntuale e circoscritta, finalizzata esclusivamente a consentire il completamento coerente di un fabbricato produttivo esistente già parzialmente sviluppato con altezze superiori rispetto a quelle oggi previste dalla normativa generale. La proposta opera interamente all'interno di un contesto già edificato e urbanizzato, senza determinare nuovo consumo di suolo, ampliamenti delle superfici territoriali produttive o incrementi della capacità edificatoria complessiva del settore produttivo comunale.

Dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, la variante consente di ottenere un organismo edilizio concluso, funzionale e architettonicamente uniforme, evitando situazioni di discontinuità costruttiva e migliorando la qualità complessiva dell'insediamento esistente. L'intervento assume pertanto carattere prevalentemente conformativo e qualitativo, perseguendo finalità di razionalizzazione e completamento dell'edificato esistente in coerenza con il contesto produttivo consolidato.

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 sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 (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 stralciare una porzione di superficie residenziale riconvertendola a destinazione agricola e di inserire una specifica norma puntuale per determinare le altezze di un singolo fabbricato in area produttiva. 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 segnala che con il presente atto non si recupera capacità edificatoria; si precisa 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:

abit. 3.378 x (± 0,5) mq/ab = ± 1.689 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.;

mq. – 1.202 ≤ 1.689 mq.

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante non si apportano variazioni 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 invariata.

  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. – 38.177,5 mentre con la presente variante non si operano modifiche; 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 modificata.

  Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 59.080, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 3.544,8; con le precedenti varianti parziali non si sono effettuate variazioni, 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

	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.) 3.378		S.T. aree Produttive P	Solo Destinazione (commerciale) P* + T	S.T. aree Terziarie T
Variante 1992 + Variante 1997	Variazione servizi (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**

Varianti parziali	*aree servizi mq.*	*aree resid. mc.*	*aree produttive Sup.Ter. mq.*		*aree terziarie* Sup.Ter. mq.
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.** **+ 2.891 mq.**	**. + increm. 4%**		**0 mq.**	**3.545 mq.**
				Utilizzo 2% LR 13/20 **7.257**	
VP19			+ 4.567	+ 4.567	
VP20			+ 262		
VP21			+ 2.281		
VP22					
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 x 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. 0 di consumo di nuovo suolo (anzi, si riconverte alla destinazione agricola una superficie pari a mq 1.769).

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 (*in corso di approvazione*)	2.281 mq.
4) Variante parziale n. 22 (*la variante in oggetto*)	0 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. Al contrario si prevede la riconversione alla destinazione agricola di una porzione di superficie attualmente residenziale.

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 **45.300 mq** consentiti.

- Poichè le modifiche non prevedono l'individuazione di nuove aree, né incrementi superficiali, non si ritiene necessario riportare estratti cartografici indicanti la presenza delle urbanizzazioni per gli ambiti oggetto di variante.

- Analogamente, non risulta necessario verificare l'inclusione degli interventi di variante all'interno della perimetrazione dei centri abitati, ai senti dell'art 81 della LR 56/77.

- 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. 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;

– 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.I.): 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 rii e canali di m. 25 e 12,50 secondo indicazione topografica;» e sostituita con la seguente «– le fasce di rispetto di rii 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 - Aggiudicazione 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'Ammin. per:		
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 1895, 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 specificatamente 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.All.A - Relazione tecnica generale
- Elab.All.B - Relazione tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica
- Elab.All.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 allegato:
  - 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 allegato:
  - 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 allegato:

- 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.

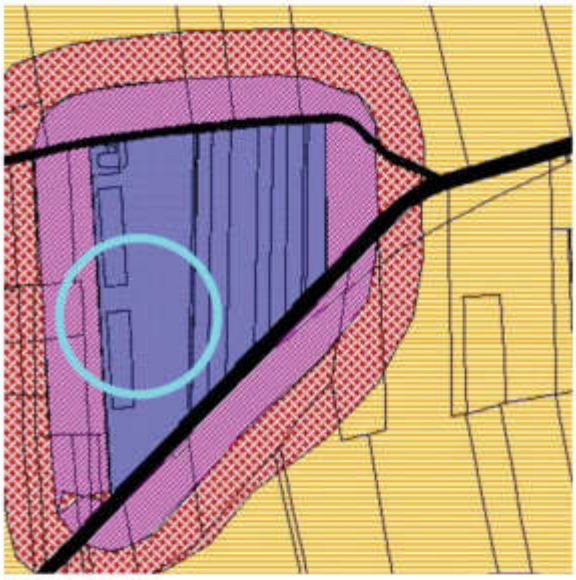
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

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
Area R3	III	III	NO	NO
Area P1.13	VI	V – VI	NO	NO



Area R3



Area P1.13

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

5.4 Conclusioni

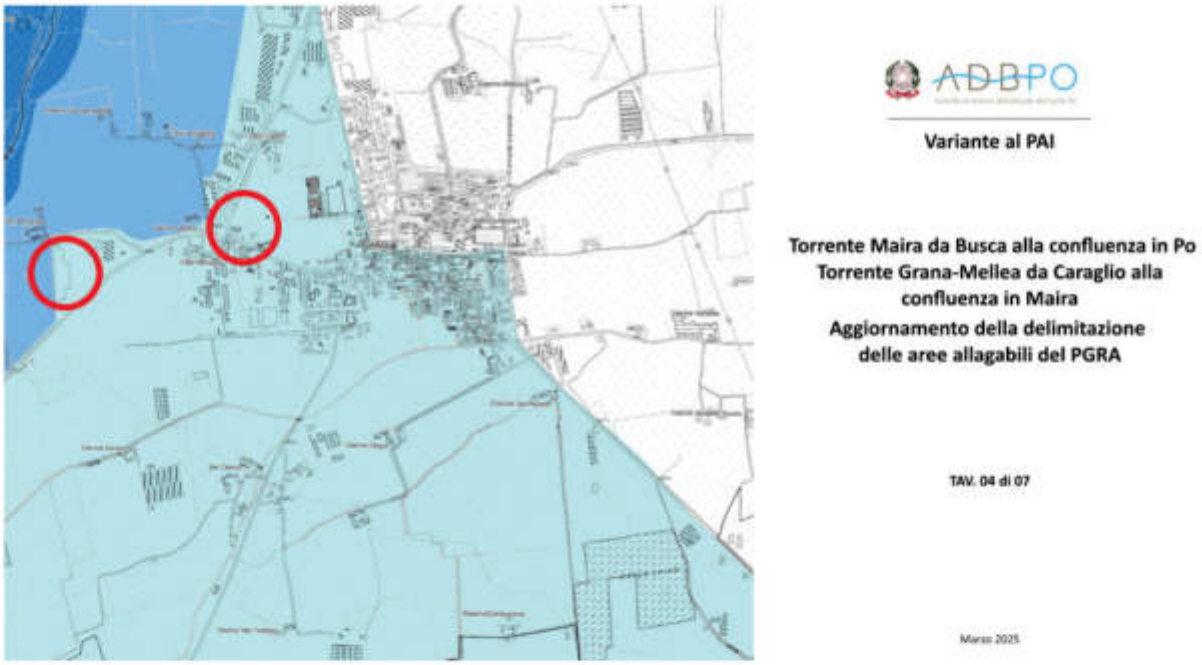
Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Genola risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio; pertanto, non risulta essere necessaria alcuna modifica.

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.



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



ADBPO

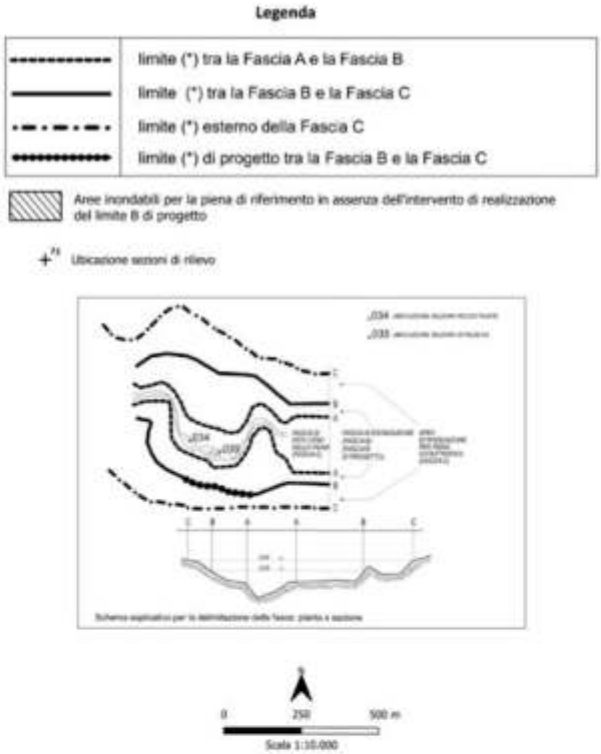
Variante al PAI

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)



Data la tipologia degli interventi introdotti con il presente atto di variante, si può affermare che non si riscontri alcun tipo di incompatibilità o pericolosità dal punto di vista idrogeologico.

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 europea;

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 Colturali 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.

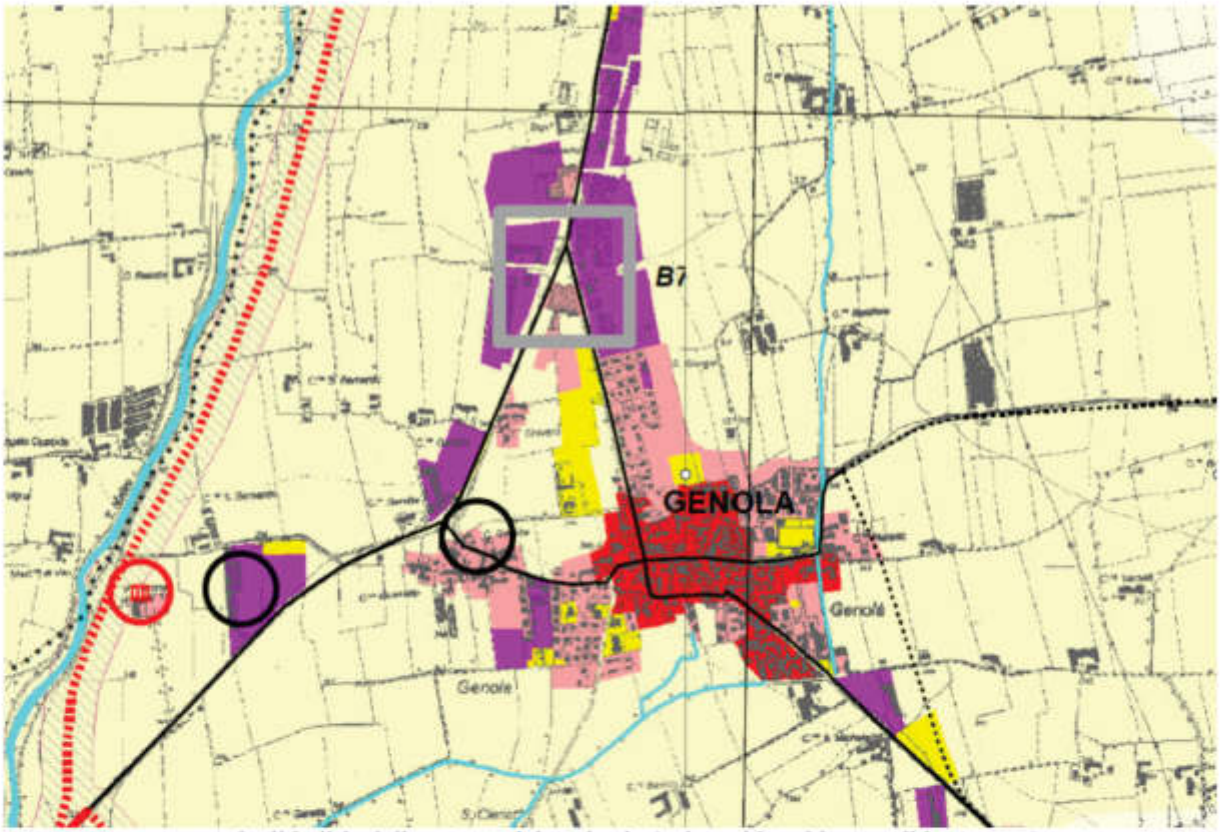
Tale analisi si potrebbe configurare mediante uno schema atto a rapportare ogni intervento di variante con le disposizioni di tutela di cui ai titoli II e III delle N. di A. del PTCP. Valutato che gli argomenti facenti parte dei titoli dell'elaborato normativo richiamato possono trovare una corrispondenza 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 l'intervento relativo al lieve stralcio dell'area residenziale R3, interessa un ambito posto all'interno di un'area a dominante costruita prevalentemente residenziale, nei pressi di un tratto viabilistico di rilevanza provinciale esistente. L'ambito risulta comunque privo 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'apposizione di una norma specifica nell'area produttiva esistente P1.13 interessa un ambito posto all'interno di un'area a dominante costruita produttiva, nei pressi di un tratto viabilistico di rilevanza provinciale esistente. L'ambito risulta comunque privo 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;



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

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

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) Stralcio parziale area residenziale

2) Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva 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 necessita, 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	**1**	**2**
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 BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE***				
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	*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*	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	*Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio*	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	*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*		
1.3.3	*Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza*	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	*Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale*		
1.4.2	*Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili*		
1.4.3	*Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate*		
1.4.4	*Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani*		
1.5	***RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO***		
1.5.1	*Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia*		
1.5.2	*Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane*	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 dalle 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 colturali, 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	*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*		
1.8.2	*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*	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	*Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari*		
1.8.4	*Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici*		
1.8.5	*Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)*		
1.9	***RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE***		
1.9.1	*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*	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari
1.9.2	*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*		
1.9.3	*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*		
2	**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA**		
2.1	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA***		
2.1.1	*Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee*	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	*Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque*		
2.2	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA***		
2.2.1	*Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture*		
2.3	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO***		
2.3.1	*Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione*		
2.3.2	*Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso*	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	*Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse*		
2.4	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE***		
2.4.1	*Salvaguardia del patrimonio forestale*		
2.4.2	*Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)*		
2.5	***PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE***		
2.5.1	*Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi*	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	*Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc…) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale*		
2.5.3	*Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili*		
2.6	***PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI***		
2.6.1	*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*		
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	*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)*		
4.5	***PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI***		
4.5.1	*Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali*		
5	**VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI**		
5.1	***PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE***		
5.1.1	*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*		
5.2	***ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO***		
5.2.1	*Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati*		

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) Stralcio parziale area residenziale	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		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Area R3
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/
2) Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva 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	Zona fluviale allargata (torrente Varaita)	Area P1.13
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genola	
		Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari	
		Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)	
	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 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- *sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);*
- *zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguarda agli aspetti paesaggistici);*
- *zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").*

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi *comma 7* Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a: a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali	**L'intervento descritto al punto 2), relativo all'apposizione di una norma specifica su un singolo fabbricato posto nell'area produttiva P1.13, ricade all'interno della zona fluviale allargata del torrente Varaita. L'intervento risulta compatibile con le disposizioni del presente articolo, in quanto non determina nuove occupazioni di suolo, alterazioni del reticolo idrografico o modifiche morfologiche del territorio. La modifica riguarda esclusivamente il completamento di un fabbricato produttivo esistente all'interno di un ambito già urbanizzato, senza incrementi di superficie territoriale impermeabilizzata né interferenze con le dinamiche idrauliche e ambientali connesse al sistema fluviale del Torrente Varaita.**

spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	
Direttive *comma 8* All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. (...) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
Prescrizioni *comma 11* All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere	

coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
Le valutazioni espresse all'articolo 14 del PPR risultano valevoli anche per gli articoli 2.3 – Laghi e corsi d'acqua – e 2.4 – Zone umide – delle N. di A. del PTCP	
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'apposizione di una norma specifica su un singolo fabbricato posto nell'area produttiva P1.13, ricade all'interno delle aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari. La variante risulta coerente con gli obiettivi di tutela della biopermeabilità del territorio rurale, poiché non introduce nuovi insediamenti produttivi né espansioni edilizie in aree agricole aperte. L'intervento si sviluppa interamente su un lotto già edificato e consolidato, senza compromettere siepi, filari o elementi vegetazionali di connessione ecologica eventualmente presenti nel contesto rurale circostante.**
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.	**L'intervento descritto al punto 2), relativo all'apposizione di una norma specifica su un singolo fabbricato posto nell'area produttiva P1.13, ricade nei pressi di un tratto della rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genola). L'intervento non interferisce con la viabilità storica individuata dal Piano Paesaggistico Regionale, né altera la percezione o la funzionalità dei tracciati storici richiamati dal presente articolo. La modifica normativa proposta riguarda esclusivamente l'altezza di completamento di un fabbricato esistente e non comporta nuove infrastrutture, modifiche della rete viaria o elementi tali da compromettere i valori storico-paesaggistici delle direttrici viarie tutelate.**
Direttive *comma 4* 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.	
Le valutazioni espresse all'articolo 22 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 3.13 delle N. di A. del PTCP – Rete stradale	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).	
Indirizzi *comma 3* I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	**L'intervento descritto al punto 1), relativo al parziale stralcio superficiale dell'area residenziale R3, ricade all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). L'intervento risulta compatibile con i contenuti del presente articolo, in quanto contribuisce al contenimento del consumo di suolo e alla tutela delle aree libere residuali presenti ai margini dell'edificato. La riconversione della porzione di area da destinazione residenziale a destinazione agricola E1 determina infatti una riduzione delle superfici potenzialmente urbanizzabili e edificabili, favorendo il mantenimento del paesaggio aperto e delle componenti agricole periurbane. L'intervento si pone inoltre in coerenza con gli obiettivi del PPR finalizzati alla razionalizzazione degli assetti insediativi, alla limitazione delle espansioni diffuse e alla qualificazione paesaggistica delle aree interstiziali e di margine urbano, senza introdurre nuovi carichi urbanistici o trasformazioni edilizie. La modifica contribuisce pertanto a rafforzare la continuità ambientale e percettiva del territorio rurale, in conformità con gli indirizzi e le direttive del presente articolo.**
Direttive *comma 5* Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	

Le valutazioni espresse all'articolo 36 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)	
Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: *m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);* *m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).*	
Direttive *comma 3* 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. *comma 4* 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 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.	**L'intervento descritto al punto 2), relativo all'apposizione di una norma specifica su un singolo fabbricato posto nell'area produttiva P1.13, ricade all'interno di un'area di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7). L'intervento risulta compatibile con le finalità del presente articolo, in quanto si opera all'interno di un ambito produttivo esistente e consolidato senza generare nuovi fenomeni di dispersione insediativa o consumo di suolo. La variante ha carattere esclusivamente puntuale e conformativo, finalizzata al completamento coerente di un edificio produttivo già presente, perseguendo obiettivi di riqualificazione e razionalizzazione dell'edificato esistente senza determinare espansioni del comparto produttivo.**

Le valutazioni espresse all'articolo 38 del PPR risultano valevoli anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



Genola

1- Stralcio superficiale parziale area residenziale R3

2- Apposizione norma specifica per determinazione altezze fabbricati in area produttiva P1.13

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Stralcio superficiale parziale area residenziale R3

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
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): - nessun bene interessato	- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda il parziale stralcio superficiale dell'area residenziale R3. Tale modifica risulta compatibile con le disposizioni del PPR, in quanto contribuisce al contenimento del consumo di suolo e alla tutela delle aree libere residuali presenti ai margini dell'edificato. La riconversione della porzione di area da destinazione residenziale a destinazione agricola E1 determina infatti una riduzione delle superfici potenzialmente urbanizzabili e edificabili, favorendo il mantenimento del paesaggio aperto e delle componenti agricole periurbane. L'intervento si pone inoltre in coerenza con gli obiettivi del PPR finalizzati alla razionalizzazione degli assetti insediativi, alla limitazione delle espansioni diffuse e alla qualificazione paesaggistica delle aree interstiziali e di margine urbano, senza introdurre nuovi carichi urbanistici o trasformazioni edilizie. La modifica contribuisce pertanto a rafforzare la continuità ambientale e percettiva del territorio rurale, in conformità con quanto disposto dal PPR.

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)

Apposizione norma specifica per determinazione altezze fabbricati in area produttiva P1.13

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
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): - nessun bene interessato	- Zona fluviale allargata (torrente Varaita) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea - Strada reale: Torino-Nizza; altra viabilità primaria: Mondovì-Genola

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari - Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento relativo all'introduzione della norma specifica per il fabbricato ricadente nell'area produttiva P1.13 risulta complessivamente compatibile con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto si configura come un intervento puntuale di completamento edilizio interno ad un ambito già urbanizzato e consolidato, privo di effetti espansivi sul territorio. La variante non comporta nuovo consumo di suolo, non determina ampliamenti dell'area produttiva esistente e non introduce incrementi della capacità edificatoria complessiva del comparto, limitandosi esclusivamente all'adeguamento del parametro di altezza per consentire il completamento coerente di un fabbricato già parzialmente realizzato con analoghe caratteristiche dimensionali. L'intervento risulta coerente con gli indirizzi del P.P.R. orientati al contenimento della dispersione insediativa, alla riqualificazione degli ambiti produttivi esistenti e alla razionalizzazione del patrimonio edilizio consolidato, senza interferire con elementi paesaggistici, ambientali o naturalistici di rilievo. La modifica proposta consente inoltre di migliorare l'omogeneità architettonica e funzionale dell'edificio esistente, senza alterare in modo significativo il contesto paesaggistico circostante.

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. 22 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) Stralcio parziale area residenziale

2) Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva esistente

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 22 del Comune di Genola, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare due tipologie di modifica da apportare, che riguardano il settore residenziale e quello produttivo.

1) Stralcio parziale area residenziale

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio parziale area residenziale R3 (estratto 1)



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

Localizzazione: Capoluogo – Via Pagliani
Identificativi catastali: Fg. 12 map. 5
Destinazione vigente: area a capacità insediativa esaurita R3
Destinazione in variante: area agricola di rispetto degli abitati E1
Tipologia opere realizzabili in variante: attività compatibili con la destinazione agricola di rispetto degli abitati
Classificazione acustica: Classe III
Classificazione geologica: -
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: non si opera in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

L'intervento urbanistico in oggetto riguarda lo stralcio di una porzione dell'ambito residenziale a capacità insediativa esaurita denominato R3, situato in Via Pagliani presso il capoluogo, mediante la riconversione della relativa superficie alla destinazione agricola di rispetto degli abitati E1. La variante interessa un'area di mq 1.769, corrispondente al mappale n. 5 del foglio catastale n. 12, per la quale l'Amministrazione intende rinunciare alla vigente classificazione residenziale, ripristinando una destinazione coerente con il contesto agricolo e paesaggistico circostante.

L'intervento si configura come una modifica puntuale dello strumento urbanistico finalizzata alla razionalizzazione delle previsioni insediative del Piano e al contenimento delle superfici destinate all'edificazione. La scelta di ricondurre l'area alla classificazione agricola E1 deriva dalla volontà di limitare ulteriori possibilità edificatorie in un ambito marginale rispetto al tessuto consolidato, privilegiando invece il mantenimento delle caratteristiche rurali e della permeabilità del suolo.

Nel caso specifico dell'area R3 risultano ancora ammissibili interventi di ampliamento e nuova edificazione fino al raggiungimento della densità fondiaria massima prevista dalle Norme di Attuazione (art. 14), pari a 1,2 mc/mq. Lo stralcio della superficie in oggetto non determina un effettivo recupero di capacità edificatoria teorica in quanto il loto risulta essere completamente libero da edificazioni e pertanto non sono previsti i completamenti di cui al comma 3 del richiamato articolo.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento assume quindi una duplice valenza urbanistica ed ambientale: da un lato riduce le potenzialità edificatorie di un comparto residenziale esistente (si potevano prevedere comunque compromissioni edificatorie derivanti da ampliamenti di edifici posti sui lotti contigui), dell'alto contribuendo al contenimento del consumo di suolo e alla razionalizzazione delle previsioni insediative.

Sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la riconversione dell'area a destinazione agricola E1 permette inoltre di preservare una porzione di territorio libero da edificazione, rafforzando la continuità del paesaggio rurale e mantenendo inalterate le caratteristiche aperte dell'ambito. La variante contribuisce pertanto a migliorare il rapporto tra aree urbanizzate e territorio agricolo, favorendo una maggiore sostenibilità dell'assetto urbanistico e una più equilibrata gestione delle trasformazioni territoriali.

Dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, l'intervento produce ricadute complessivamente positive, in quanto comporta la riduzione di una previsione urbanistica a carattere edificatorio a favore del ripristino della destinazione agricola dell'area interessata. La riconversione del mappale dalla classificazione residenziale R3 alla destinazione agricola E1 determina infatti una diminuzione delle superfici potenzialmente urbanizzabili, contribuendo al contenimento del consumo di suolo e al rafforzamento delle componenti rurali e paesaggistiche del territorio. L'area oggetto di stralcio viene sottratta alla possibilità di future trasformazioni edilizie, consolidando così la permanenza di superfici permeabili e non urbanizzate. Tale condizione assume particolare rilevanza sotto il profilo ambientale, poiché consente di preservare le funzioni ecologiche del suolo, favorendo l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche, la conservazione della fertilità e il mantenimento delle

caratteristiche naturali e paesistiche dell'area.

Dal punto di vista percettivo e paesaggistico, la riclassificazione ad area agricola contribuisce inoltre a rafforzare la continuità visiva e funzionale del paesaggio rurale circostante, evitando possibili fenomeni di marginale espansione edilizia e mantenendo un rapporto più equilibrato tra tessuto edificato e spazi aperti. L'intervento si inserisce pertanto in una logica di tutela del territorio agricolo periurbano e di salvaguardia dell'identità paesaggistica locale, favorendo il mantenimento delle visuali aperte e delle caratteristiche tipiche del contesto territoriale.

La modifica assume quindi carattere migliorativo anche in termini di sostenibilità territoriale, poiché riduce il carico potenziale di trasformazione urbanistica senza incidere sugli equilibri pianificatori del Comune.

Nel complesso, l'intervento può essere valutato favorevolmente sotto il profilo paesaggistico-ambientale, configurandosi come una misura di razionalizzazione delle previsioni urbanistiche coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo, tutela del paesaggio rurale e valorizzazione delle componenti

ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area R3

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



Area R3

2) Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva esistente

Proposta di variante	***Oggetto:*** apposizione norma specifica per determinazione altezze fabbricati in area produttiva P1.13 (estratto 2)



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

Localizzazione: ovest del Capoluogo – Via Mellea
Identificativi catastali: Fg. 14 map. 32
Destinazione vigente: area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.13
Destinazione in variante: area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.13
Tipologia opere realizzabili in variante: introduzione norma specifica per determinazione altezze dei fabbricati (v. norma specifica art. 17, comma 9ter, delle N. di A.)
Classificazione acustica: Classe VI
Classificazione geologica: -
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: non si opera in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

All'interno della tabella precedente si descrive un intervento che riguarda l'introduzione di una specifica norma di dettaglio riferita ad un singolo fabbricato produttivo ubicato all'interno dell'area "per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" P1.13, posta a ovest del capoluogo lungo Via Mellea. L'immobile interessato ricade sul mappale n. 32 del foglio catastale n. 14 ed è attualmente oggetto di un intervento edilizio disciplinato mediante Permesso di Costruire Convenzionato, depositato nel novembre 2025, finalizzato al completamento e alla ristrutturazione del fabbricato esistente.

Il complesso produttivo in esame è stato realizzato attraverso successive fasi edificatorie sviluppatesi nel corso di diversi decenni, a partire dalla fine degli anni Settanta fino al 2005, mediante una serie di pratiche edilizie che hanno progressivamente determinato la configurazione attuale dell'immobile. Il fabbricato risulta costituito da elementi strutturali prefabbricati in cemento armato precompresso, comprendenti pilastri, capriate, travetti ed elementi di tamponamento, ed è articolato in tre differenti campate costruite in periodi distinti.

La campata più occidentale presenta un'altezza in gronda variabile tra ml 8,05 e ml 8,90, mentre le altre due campate, disposte parallelamente alla prima, raggiungono entrambe un'altezza in gronda pari a ml 13,50. Tale difformità altimetrica costituisce l'elemento principale alla base della presente variante normativa.

Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede infatti il completamento funzionale del fabbricato mediante interventi di ristrutturazione e ampliamento destinati a consentire l'utilizzo integrale dell'immobile come magazzino e deposito. In particolare, l'intervento comprende il completamento delle porzioni esistenti e la chiusura delle aree lasciate aperte per l'inserimento delle travi del carroponte, poste sui lati nord e sud del fabbricato. Per il completamento di tali porzioni si prevede la realizzazione di nuove coperture mediante strutture costituite da capriate e tegoli in cemento armato precompresso, in continuità con le caratteristiche costruttive dell'edificio esistente.

La vigente tabella di zona allegata alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale prevede, per l'ambito P1.13, un'altezza massima fuori terra pari a ml 9,50. Tale parametro risulta tuttavia incompatibile con la necessità di completare il fabbricato mantenendo omogeneità architettonica e funzionale con le porzioni già autorizzate e realizzate aventi altezza pari a ml 13,50.

Con il presente intervento si intende pertanto introdurre una specifica disposizione normativa all'articolo 17, comma 9 ter, delle Norme di Attuazione, prevedendo esclusivamente per il fabbricato individuato catastalmente al mappale n. 32 del foglio 14, appositamente identificato anche mediante specifico segno grafico nelle tavole di Piano, la possibilità di elevare il parametro di altezza massima fino a ml 13,50, in deroga a quanto stabilito dalla tabella di zona. Tale deroga è finalizzata unicamente al completamento dell'edificio esistente, così da uniformare il fronte est del fabbricato e conseguire coerenza costruttiva, architettonica e funzionale con le parti già assentite.

La modifica proposta non comporta alcuna variazione generalizzata dei parametri

urbanistici dell'area produttiva P1.13, né determina modifiche delle altezze ammesse per gli altri edifici presenti o realizzabili all'interno dell'ambito. Rimangono infatti invariati tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici previsti dalla vigente disciplina di Piano, così come resta immutata l'altezza massima di ml 9,50 per il restante comparto produttivo.

L'intervento si configura quindi come una variante puntuale e circoscritta, finalizzata esclusivamente a consentire il completamento coerente di un fabbricato produttivo esistente già parzialmente sviluppato con altezze superiori rispetto a quelle oggi previste dalla normativa generale. La proposta opera interamente all'interno di un contesto già edificato e urbanizzato, senza determinare nuovo consumo di suolo, ampliamenti delle superfici territoriali produttive o incrementi della capacità edificatoria complessiva del settore produttivo comunale.

Dal punto di vista urbanistico, la variante consente di ottenere un organismo edilizio concluso, funzionale e architettonicamente uniforme, evitando situazioni di discontinuità costruttiva e migliorando la qualità complessiva dell'insediamento esistente. L'intervento assume pertanto carattere prevalentemente conformativo e qualitativo, perseguendo finalità di razionalizzazione e completamento dell'edificato esistente in coerenza con il contesto produttivo consolidato.

Dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, l'intervento non determina impatti significativi sul territorio, in quanto si sviluppa integralmente all'interno di un ambito già edificato, urbanizzato e consolidato dal punto di vista produttivo. La variante proposta non comporta infatti nuovo consumo di suolo, non prevede l'espansione dell'area produttiva esistente e non introduce incrementi della capacità edificatoria complessiva del comparto P1.13, limitandosi esclusivamente alla modifica puntuale del parametro di altezza riferito ad un singolo fabbricato già esistente.

L'intervento assume carattere prevalentemente conformativo e di completamento edilizio, finalizzato a rendere omogenea e funzionale una struttura produttiva realizzata in differenti fasi temporali e già oggi caratterizzata, per alcune porzioni, da altezze pari a ml 13,50. La possibilità di uniformare le parti ancora incomplete all'altezza delle campate esistenti consente di migliorare la coerenza architettonica e compositiva dell'edificio, evitando discontinuità volumetriche e incongruenze formali che potrebbero determinare un maggiore impatto percettivo.

Dal punto di vista paesaggistico, la modifica non introduce nuovi elementi estranei al contesto produttivo consolidato, ma si limita a completare un organismo edilizio già presente e storicamente sviluppatosi nel tempo all'interno dell'area industriale esistente. L'intervento non altera pertanto l'assetto insediativo generale né produce effetti di frammentazione territoriale o pressione urbanistica aggiuntiva sulle aree agricole circostanti.

Anche sotto il profilo ambientale, la variante non comporta incrementi significativi dei carichi urbanistici o infrastrutturali, né determina modificazioni sostanziali delle condizioni di permeabilità dei suoli o dell'equilibrio ecosistemico locale, trattandosi di opere interne ad un lotto già urbanizzato e infrastrutturato. La previsione si configura quindi come

un intervento di riqualificazione e completamento del patrimonio edilizio produttivo esistente, coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di ottimizzazione degli insediamenti consolidati perseguiti dalla pianificazione urbanistica vigente.

Nel complesso, le ricadute paesaggistico-ambientali dell'intervento possono pertanto essere considerate sostanzialmente neutre o lievemente positive, in quanto la variante contribuisce al miglioramento della qualità formale e funzionale dell'edificio esistente senza generare nuove trasformazioni territoriali o ulteriori processi di urbanizzazione.

ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area P1.13

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		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
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 P1.13

2.4 Valutazioni in merito alle componenti natura, biodiversità e suolo

In relazione agli interventi urbanistici oggetto della presente variante, relativi alla modifica normativa riguardante il fabbricato produttivo ricadente nell'area P1.13 e al parziale stralcio della porzione dell'ambito residenziale R3 con riconversione alla destinazione agricola E1, non si ritiene necessario procedere ad ulteriori approfondimenti specifici in merito agli effetti sulle componenti ambientali riferite a natura, biodiversità, flora, fauna e suolo.

Per quanto concerne l'intervento relativo all'area produttiva P1.13, la variante opera esclusivamente all'interno di un contesto già edificato, urbanizzato e consolidato, senza determinare consumo di nuovo suolo, espansioni territoriali o incremento della capacità edificatoria complessiva del comparto produttivo. La modifica introdotta riguarda infatti unicamente l'adeguamento del parametro di altezza per il completamento di un fabbricato esistente, senza interessare aree naturali, agricole o ambienti caratterizzati da elementi di pregio ecologico. L'intervento non comporta alterazioni delle superfici permeabili, non interferisce con habitat naturali o corridoi ecologici e non introduce pressioni aggiuntive sulle matrici ambientali esistenti. In ragione della natura strettamente edilizia e conformativa della variante, si ritiene pertanto che non sussistano potenziali impatti significativi sulle componenti naturalistiche, floristiche e faunistiche del territorio.

Per quanto riguarda invece l'intervento di parziale stralcio dell'area residenziale R3, la variante determina effetti complessivamente migliorativi sotto il profilo ambientale, in quanto comporta la riduzione di superfici urbanisticamente destinate all'edificazione e la loro riconversione alla destinazione agricola E1. Tale modifica produce infatti un effetto positivo diretto sulla componente suolo, consentendo il mantenimento di superfici permeabili e non urbanizzate e contribuendo al contenimento del consumo di suolo. La rinuncia alla potenzialità edificatoria prevista per l'area permette inoltre di preservare le caratteristiche rurali e ambientali del comparto, favorendo il mantenimento delle funzioni ecologiche naturali del terreno e della continuità del paesaggio agricolo.

L'intervento non introduce elementi di frammentazione ambientale né nuove pressioni antropiche sul territorio, ma al contrario riduce il potenziale trasformativo precedentemente ammesso dal Piano. In tale contesto, gli effetti sulle componenti flora e fauna possono ritenersi trascurabili o positivi, poiché il mantenimento della destinazione agricola e della permeabilità del suolo contribuisce a conservare le condizioni ambientali esistenti senza determinare sottrazione di habitat o alterazioni ecosistemiche significative.

Alla luce delle caratteristiche dei due interventi, entrambi privi di effetti espansivi sul territorio urbanizzato e non incidenti su aree di valore naturalistico o ecologico, si ritiene pertanto che non emergano elementi tali da richiedere specifici approfondimenti in merito alle componenti natura, biodiversità, flora, fauna e suolo, non ravvisandosi potenziali impatti ambientali significativi, permanenti o cumulativi.

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 riparti zione 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 partico-lare 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 e a quello residenziale. Si prevede di stralciare una porzione di superficie residenziale riconvertendola a destinazione agricola e di inserire una specifica norma puntuale per determinare le altezze di un singolo fabbricato in area produttiva. 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 adattarle 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 non vengono a determinare variazioni superficiali, 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 adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. 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 infrastrutturazioni 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) Stralcio parziale area residenziale; 2) Introduzione norma specifica per altezza fabbricati in area produttiva esistente.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 01/07/2026 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. 1326 del 07/08/2026, A.S.L. CN1 con nota prot. n. 0116178 del 05/08/2026, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 00067699/2026 del 06/08/2026.

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. 22 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 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 (per le valutazioni urbanistiche si rimanda alla documentazione del Progetto Definitivo non aventi incidenza per le valutazioni condotte nel presente atto, ovvero con ricadute indirette migliorative); in particolare per l'area P1.13 si dispone quanto segue:*

- *si richiede, fatte salve le verifiche giuridiche in termini di distanze, di mettere a dimora fasce di vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona a confine dell'area produttiva in parola;*
- *si evidenzia l'opportunità, nelle successive fasi realizzative dell'edificio in area P1.13, di prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e/o riciclati e a bassa impronta di carbonio e utilizzando impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dalla normativa vigente."*

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 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.), richiedendo valutazioni per il mero punto uno della variante afferente alla riduzione dell'area residenziale (valutazioni afferenti al recupero di volumetria in seno dello stralcio di superficie fondiaria). Tale previsione, come definito nell'apposito fascicolo osservazioni e controdeduzioni, è stata mantenuta previa opportuna valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale ha riscontrato esservi le condizioni per il rispetto dei parametri afferenti al procedimento di variante parziale e provvedendo. La Provincia ha altresì espresso parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali mediante apposita verifica. 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. (si rimanda alle determinazioni del Consiglio Comunale facenti parte dell'atto di deliberazione di approvazione della variante).

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pereunte (dalla sola 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 le risultanze derivanti dal Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. emesso dall'Organo Tecnico Comunale (modifiche normative di carattere ambientale). 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

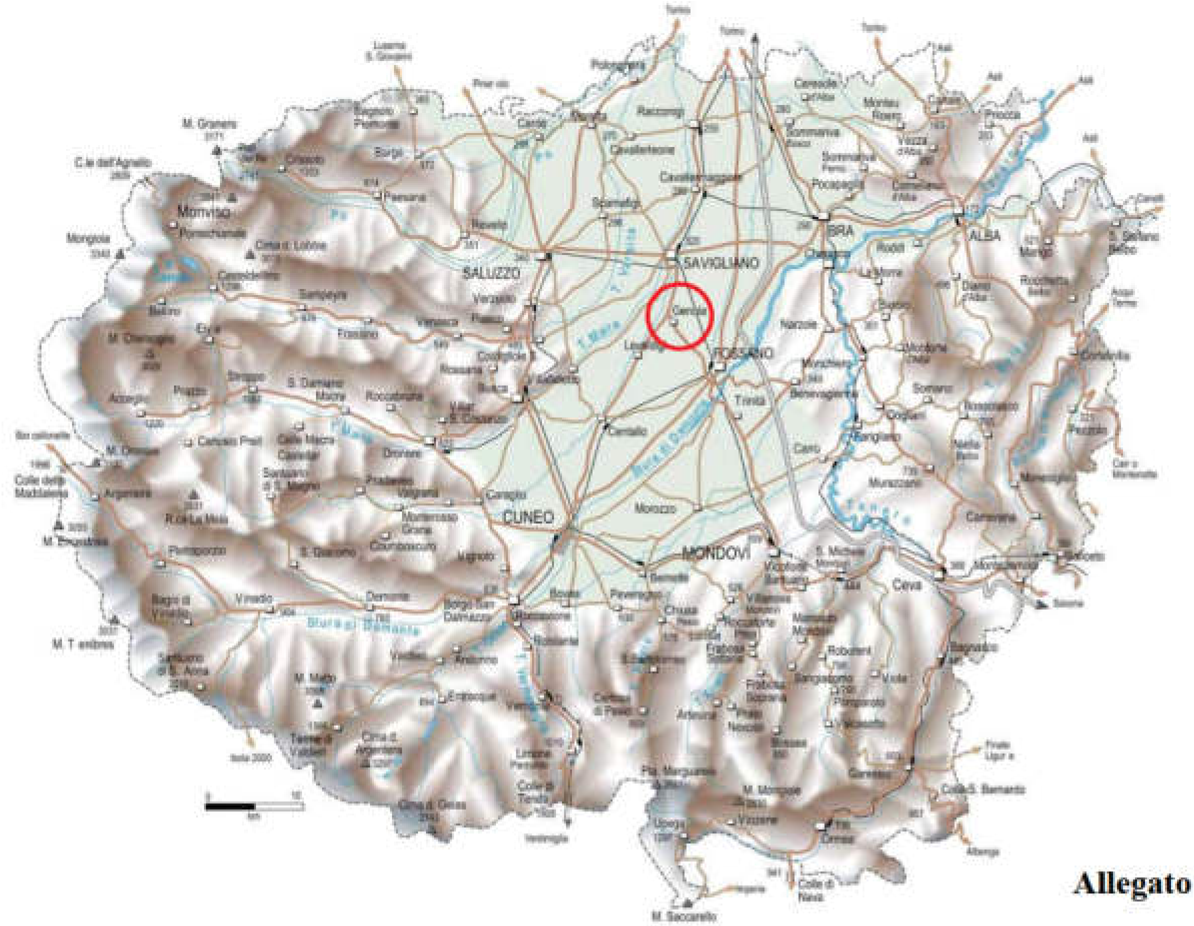
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali

8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli

9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura

10. Estratti PRG vigente

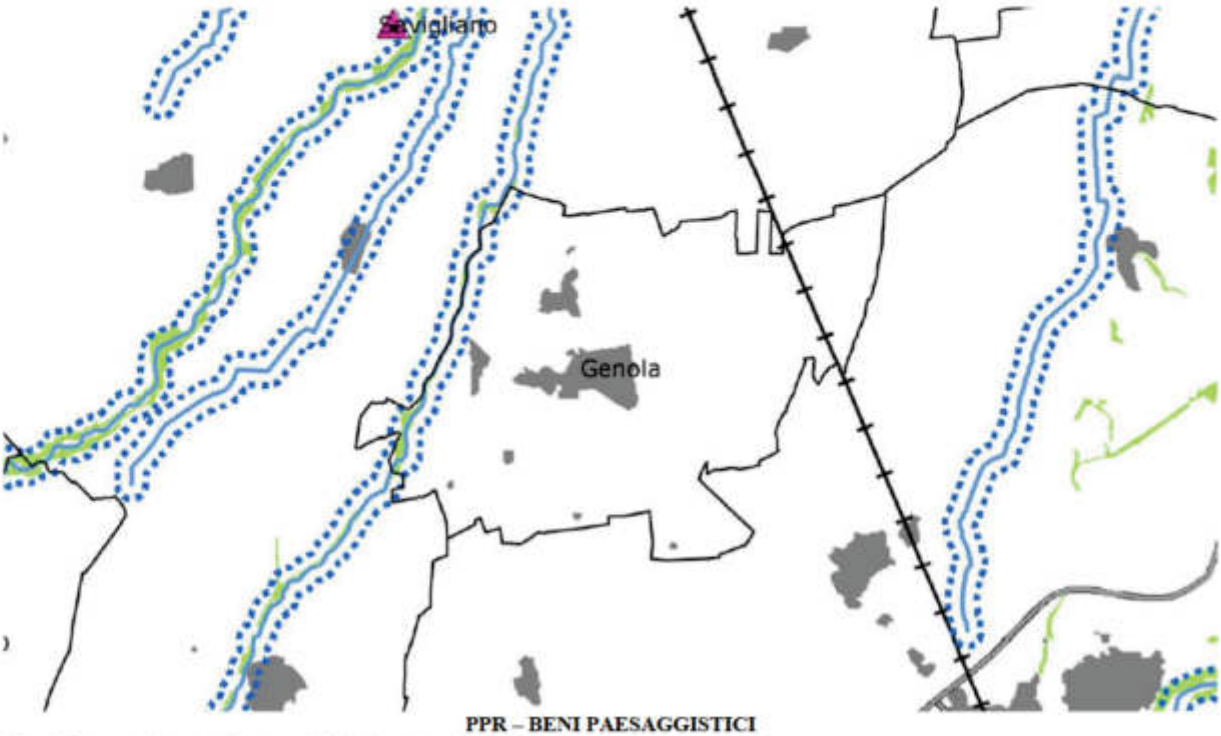
11. Estratti PRG variato



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 dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- Lettera g) *I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del* D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

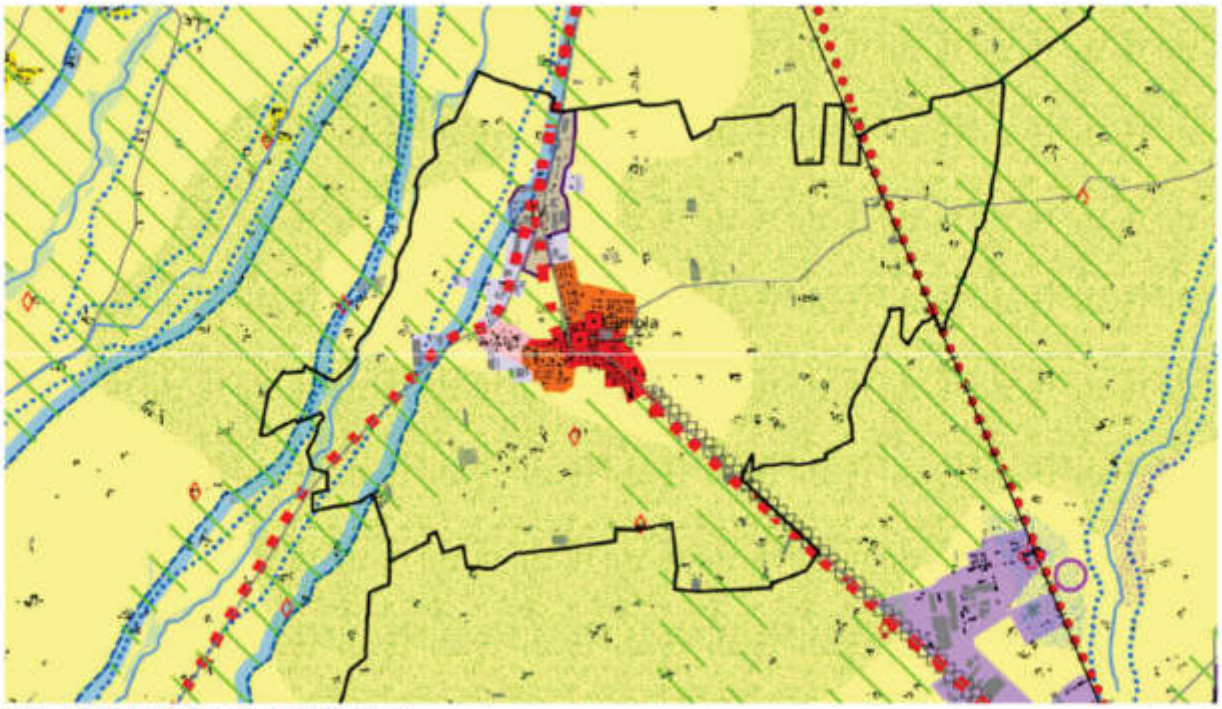
Temi di base

- Confin. 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.

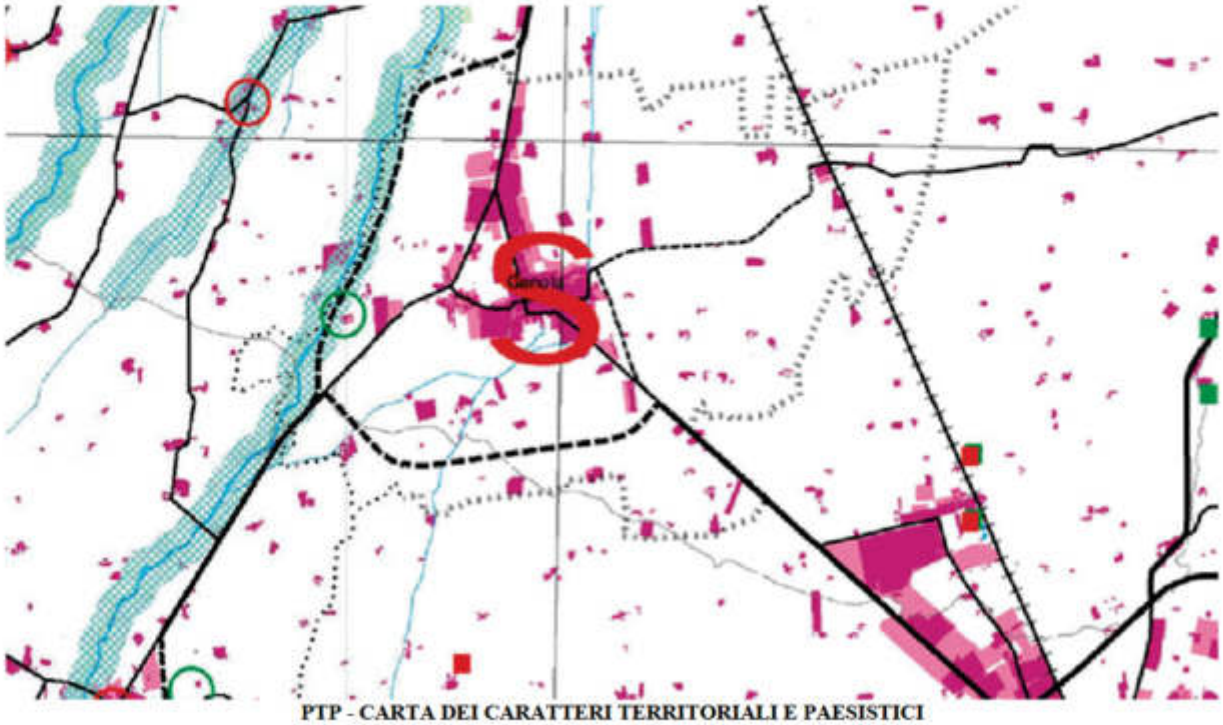
Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE



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)
- k — 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)
- 23 — Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

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

6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex contemporaneo 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 Saltiguarero
25. alta Valle Stura di Demonte
30. Omissi, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confina con Liguria/Savo)

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:

37. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
38. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciotti del Villar
D. Piano della Rotaraglia
E. castello di Govergnio

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

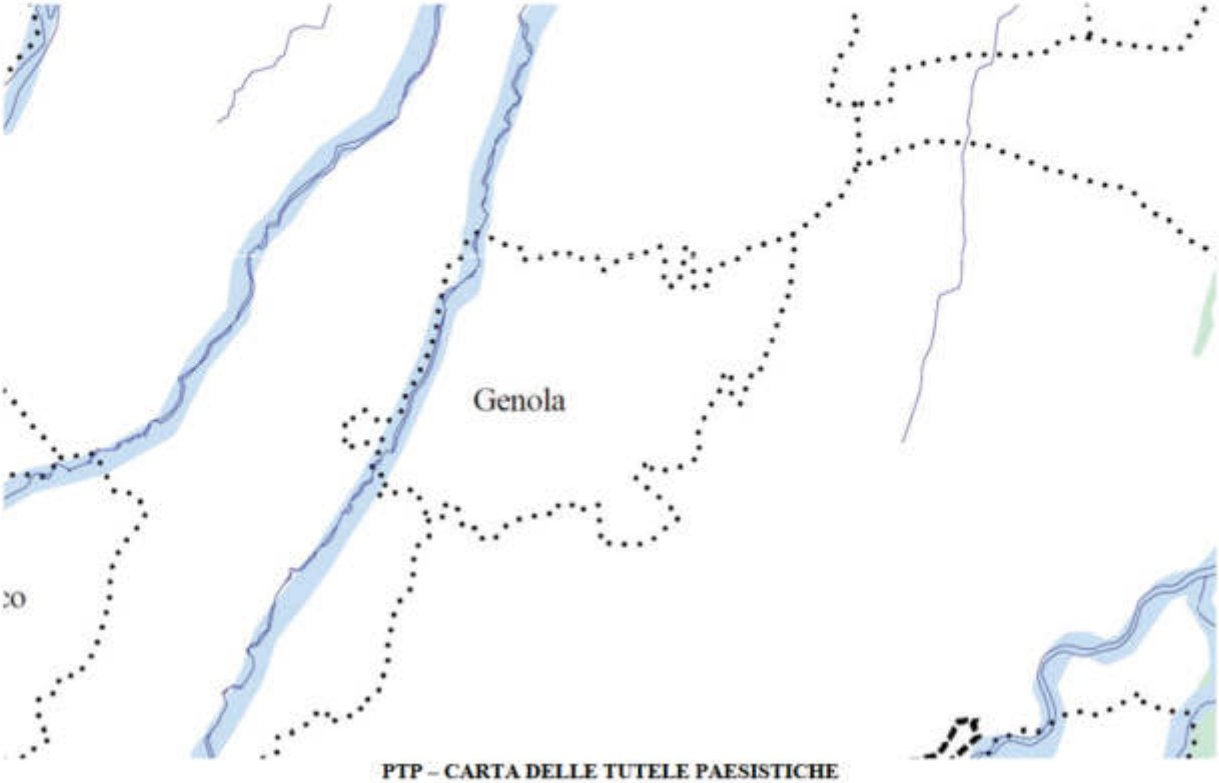
5 - ACCESSIBILITA'

- 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 qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' 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

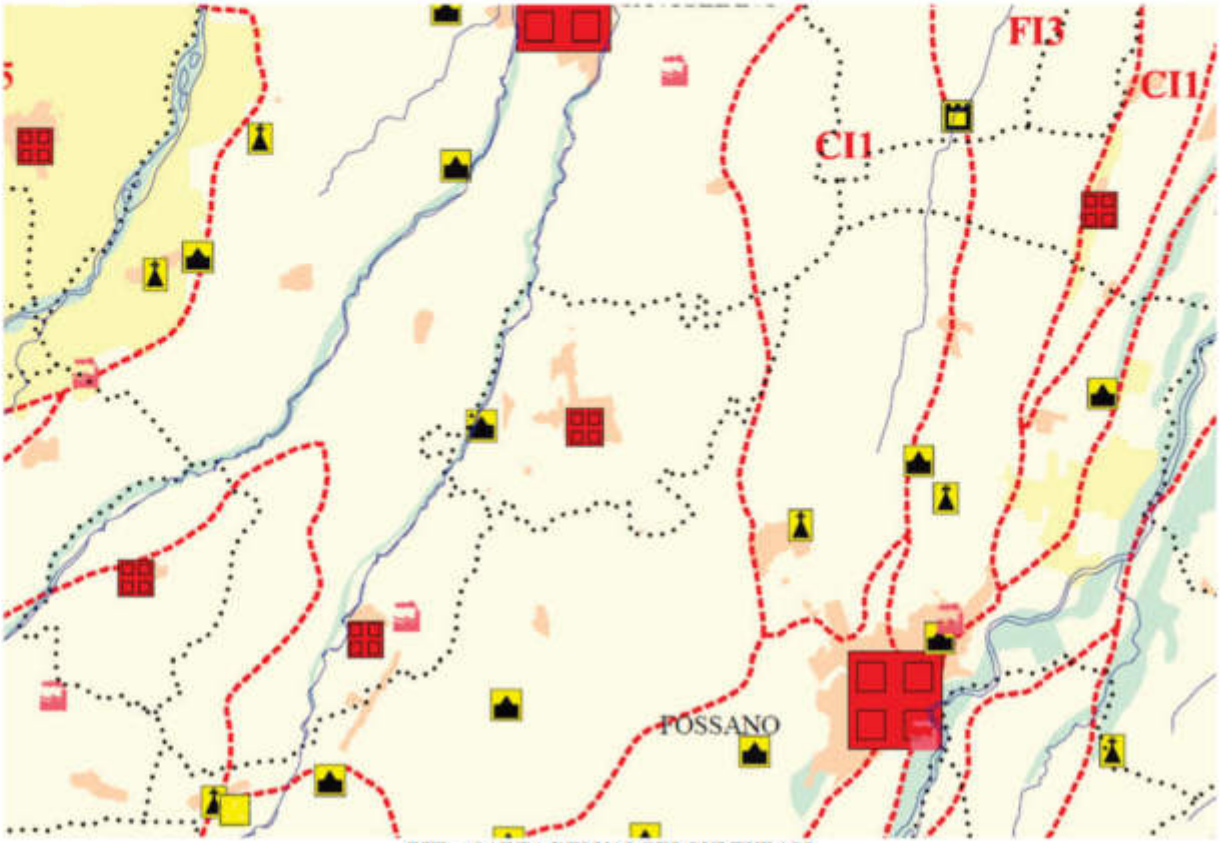
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
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

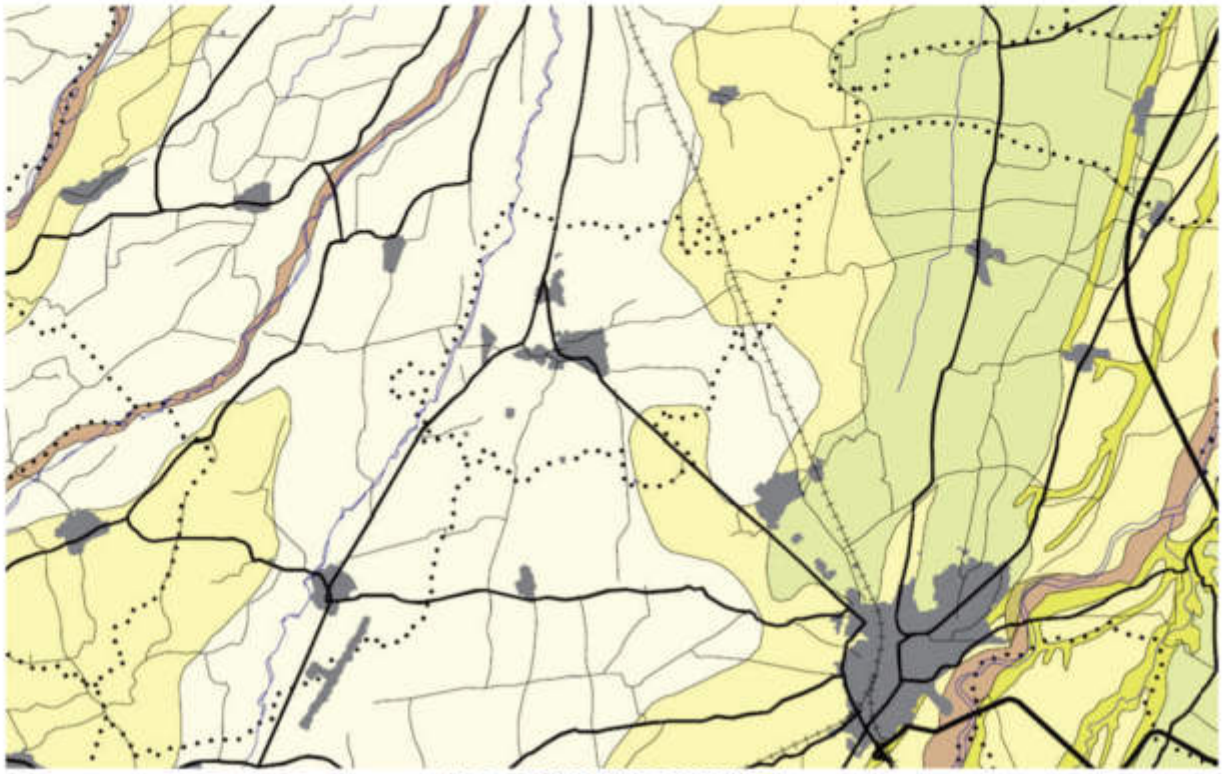


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

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
- FI3 Paesaggi agrari e forestali sovraunita'
- Limiti comunali
- Limite provinciale

Allegato 7



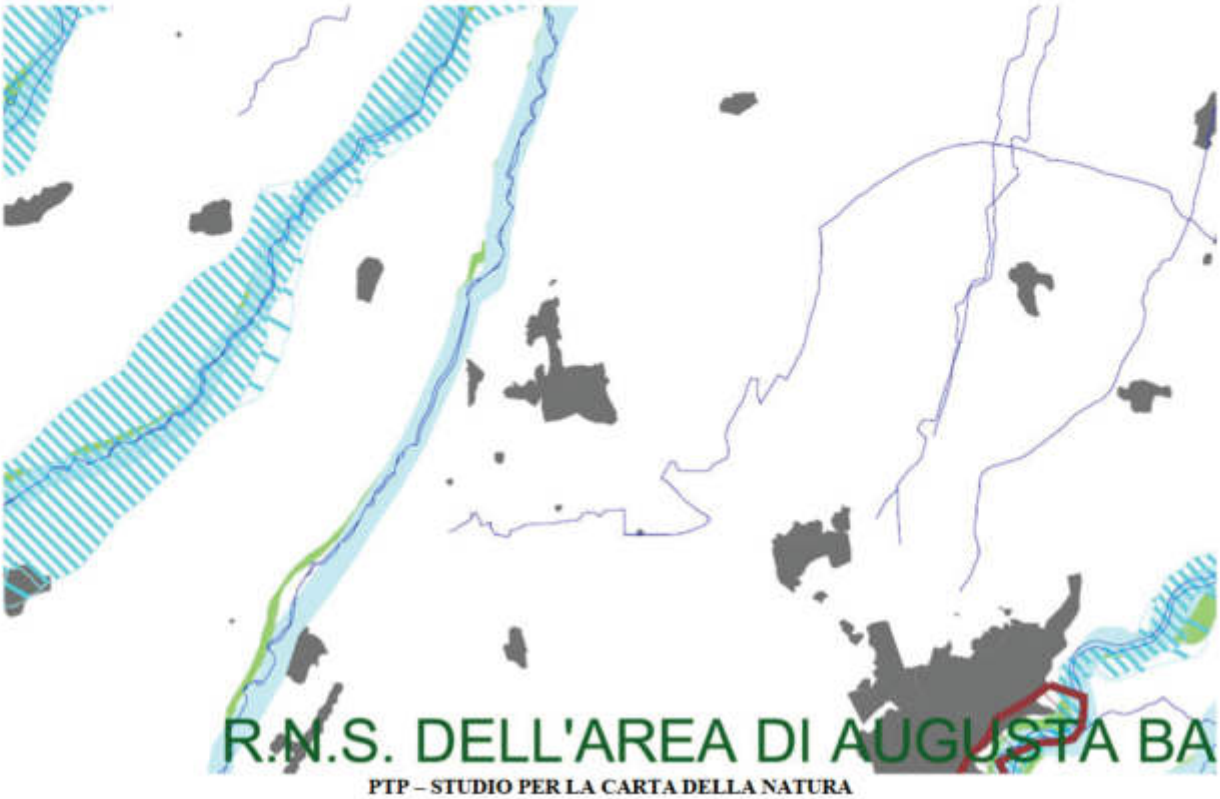
PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

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



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)

- 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:

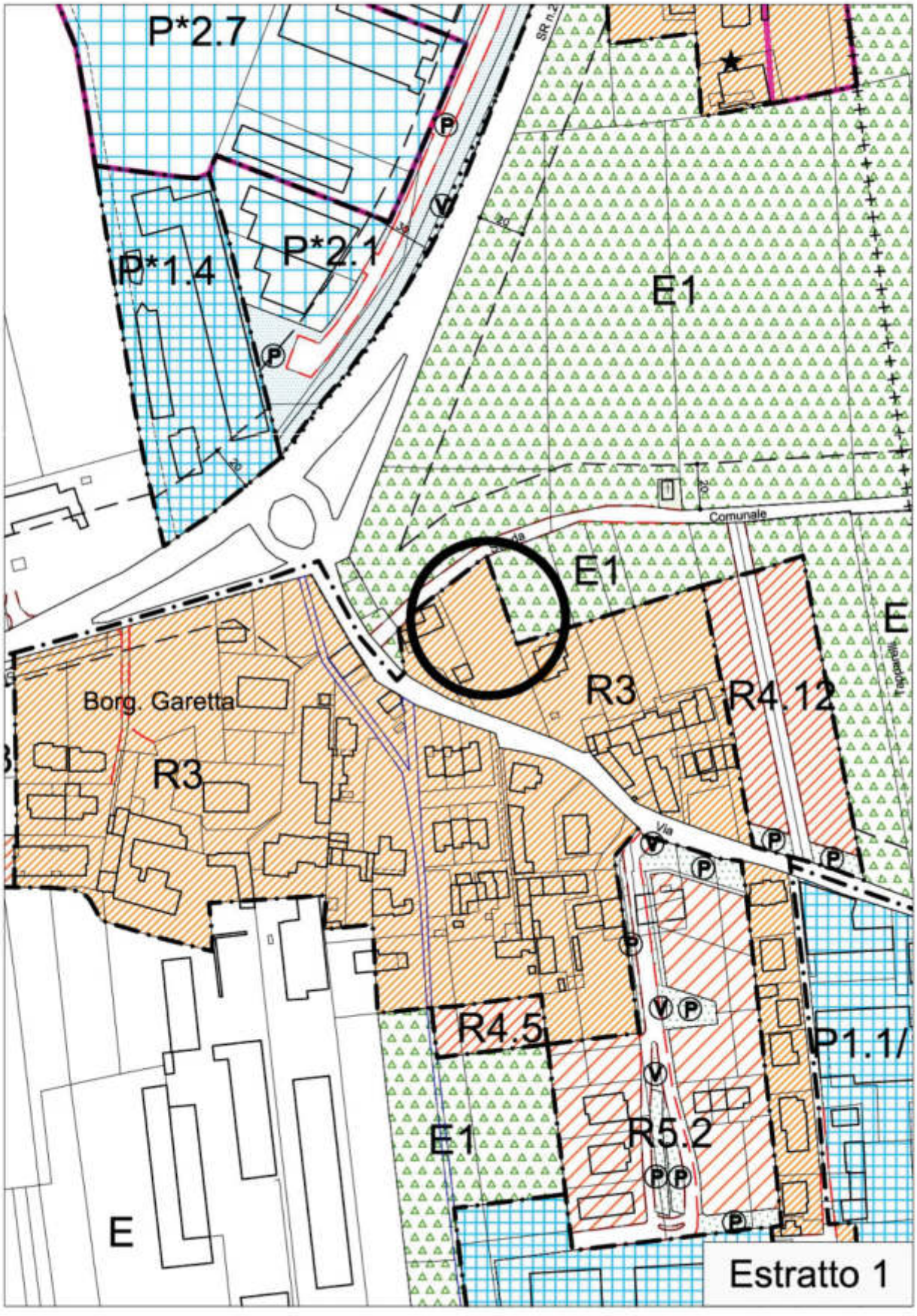
57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

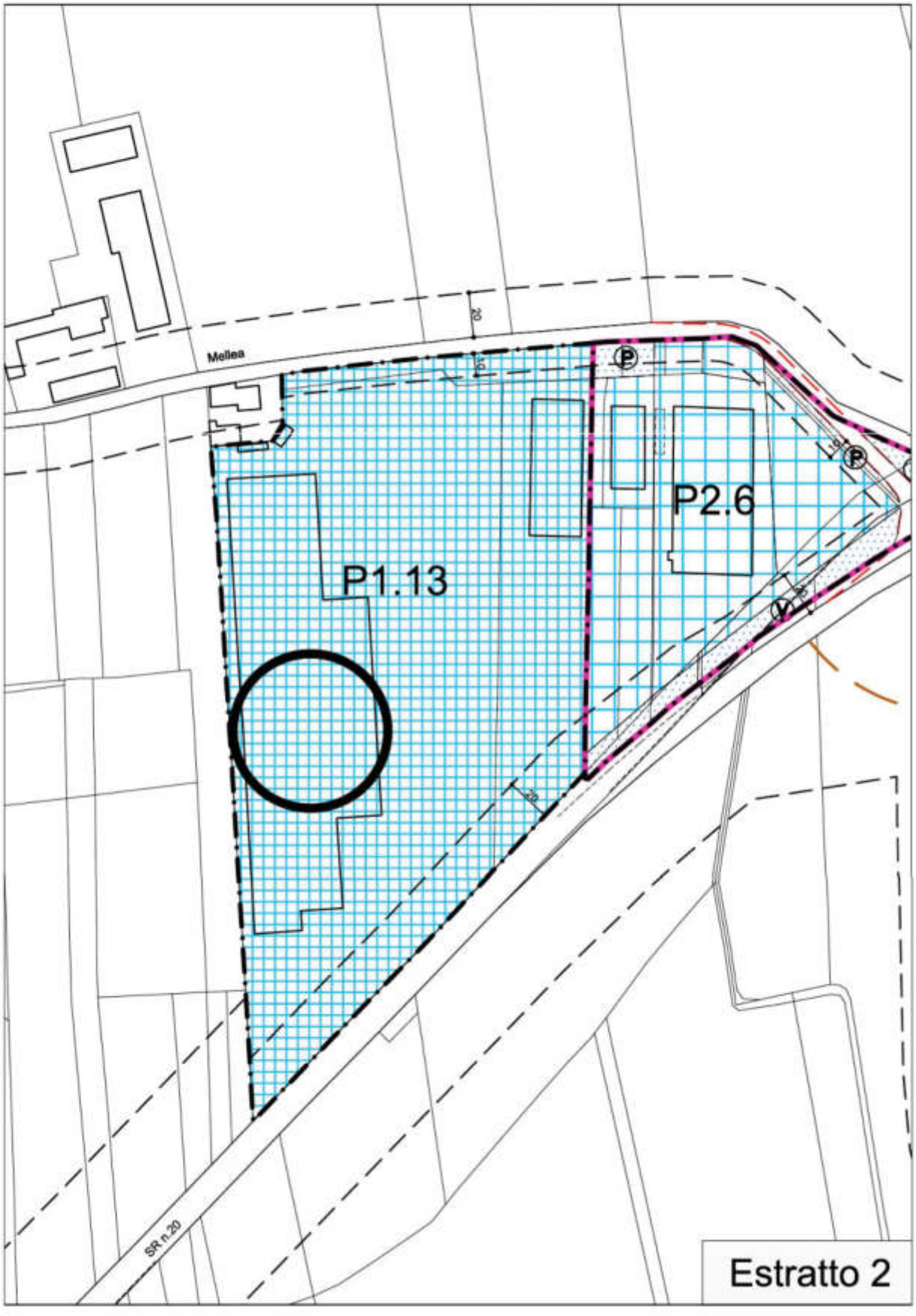
A. area collinare centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. Castello di Gorzegno

Allegato 9

10. Estratti P.R.G. Vigente


P*2.7
P*1.4
P*2.1
E1
E1
E1
E
R3
R4.12
Borg. Garetta
R3
R4.5
P1.1/
R5.2
E1
E
Comunale
Via
SR n.2

Estratto 1



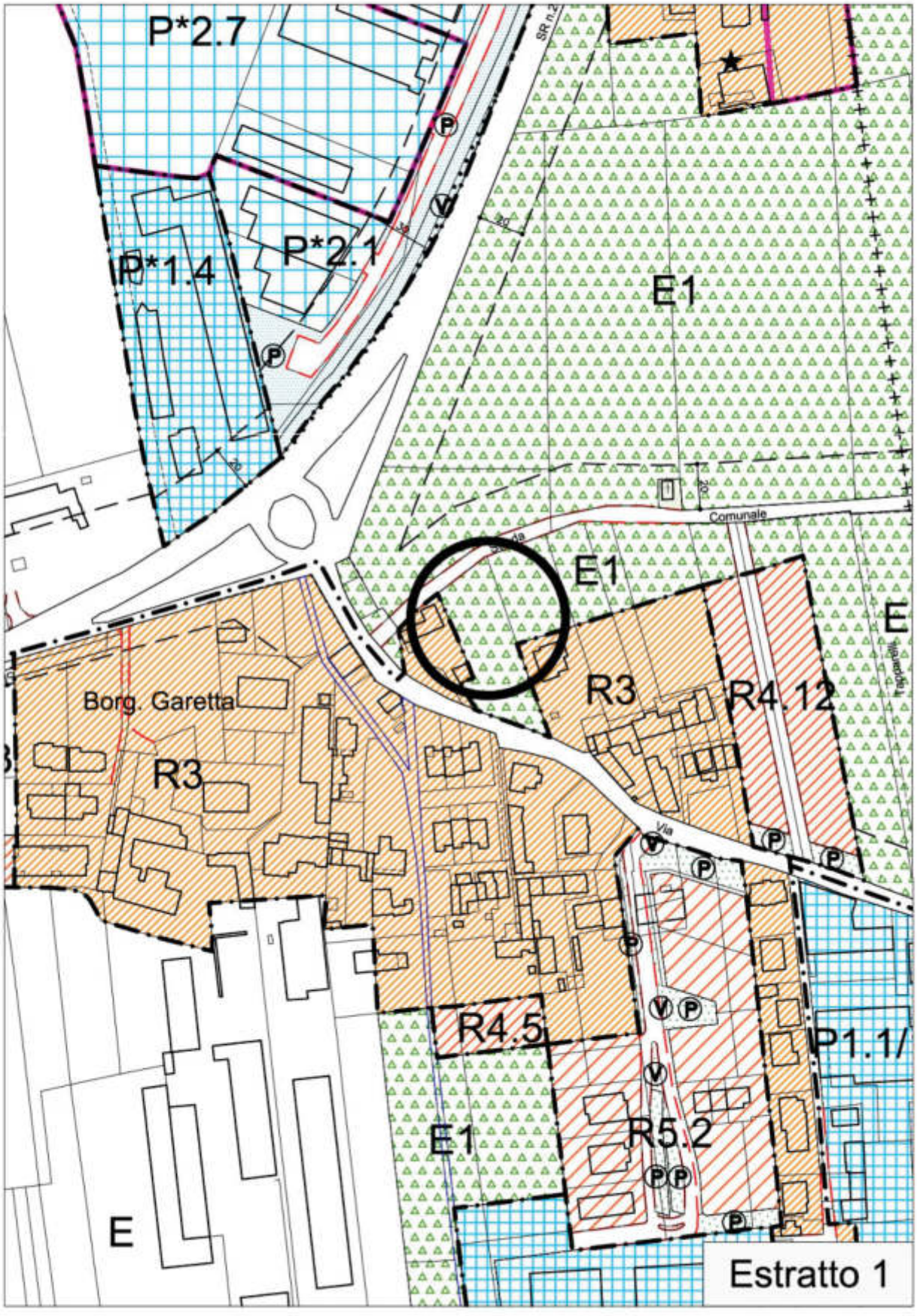
Estratto 2

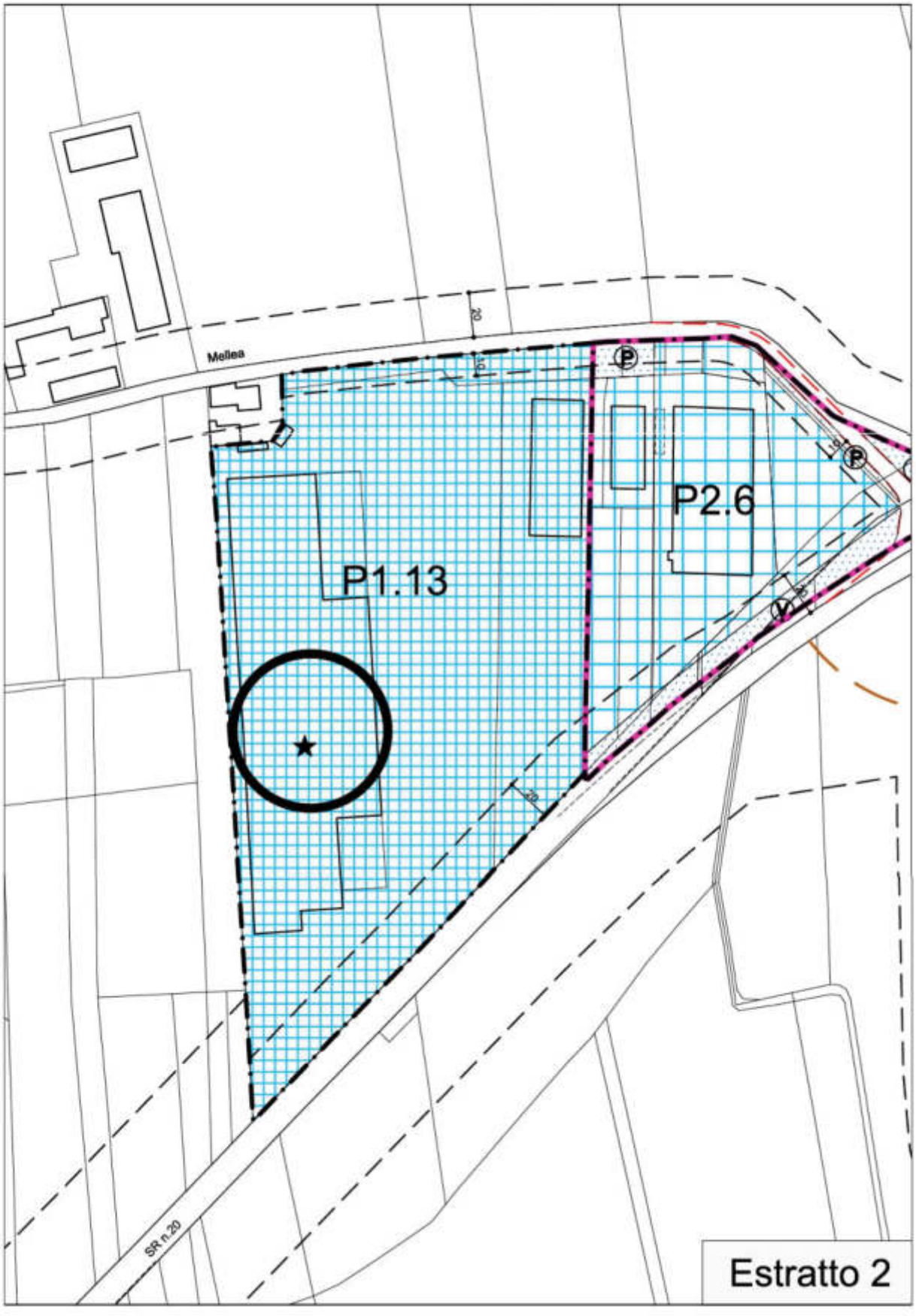
		R 0	R 1	R 2.1	R 2.2	R 2.3 1)	R 2.4 1)	R 3			
superficie territoriale	mq.	30.670	41.640	1.233	1.750	7.320	1.100	**432.908**			
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.110	6.940	50	100	510	0	**66.292**			
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	**0**			
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	**11.700**			
b	mq.	11.230	0	0	0	0	0	**4.095**			
c	mq.	1.160	0	0	0	560	0	**19.735**			
d	mq.	1.250	750	58	0	475	0	**9.810**			
totale	mq.	13.640	750	58	0	1.035	0	**45.340**			
superficie fondiaria complessiva	mq.	11.920	33.950	1.125	1.650	5.775	1.100	**321.276**			
superficie fondiaria compromessa	mq.	11.920	33.950	0	0	0	0	**321.276**			
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	1.125	1.650	5.775	1.100	**0**			
volume complessivo esistente	mc.	49.600	52.300	0	0	2.350	0	**448.410**			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	4,1	1,54	0	0	0	0	**1,396**			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	3	2,5	2,95	4,09	**0**			
volume in progetto	mc.	0	0	3.375	4.125	14.650	4.500	**0**			
totale volume realizzabile in zona	mc.	49.600	52.300	3.375	4.125	17.000	4.500	**448.410**			
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	80	100	0	0	0	0	**1.461**			
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	33	41	170	45	**0**			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	80	100	33	41	170	45	**1.461**			
densità territoriale	mc./mq.	1,6	1,25	0	0,00	2,33	4,09	**1,035**			
rapporto di copertura	%	es.	es.	55	45	45	50	**es.**			
altezza massima	ml.	es.	es.	10,5	10,5	13,5	10,5	**es.**			
nr. piani abitabili	nr.	es.	es.	3	3	4 d)	3	**es.**			
modalità di intervento		DIR	DIR	P.P.	P.P.	S.U.E.	C.C.	**DIR**			
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	13	13	13	13	**14**			
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	**10**			

		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	12.671
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	496	450	1.120	**0**	0	0	538	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	**3.560**	0	0	1.570	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	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	1.570	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	20.342	2.938	12.800	13.060	**35.590**	9.290	13.489	15.705	6.943
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	**7.800**	3.600	3.150	4.000	2.432
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	**7.800**	3.600	3.150	4.000	2.432
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	**50**	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	**1**	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	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	2
altezza fuori terra	m.	9,5	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.

11. Estratti P.R.G. Variato


P*2.7
P*1.4
P*2.1
E1
E1
E1
E
R3
R4.12
Borg. Garetta
R3
R4.5
P1.1/
R5.2
E1
E
Comunale
Via
Estratto 1



Estratto 2

		R 0	R 1	R 2.1	R 2.2	1) R 2.3	1) R 2.4	R 3			
superficie territoriale	mq.	30.670	41.640	1.233	1.750	7.320	1.100	**431.139**			
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.110	6.940	50	100	510	0	**66.292**			
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	**0**			
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	**11.700**			
b	mq.	11.230	0	0	0	0	0	**4.095**			
c	mq.	1.160	0	0	0	560	0	**19.735**			
d	mq.	1.250	750	58	0	475	0	**9.810**			
totale	mq.	13.640	750	58	0	1.035	0	**45.340**			
superficie fondiaria complessiva	mq.	11.920	33.950	1.125	1.650	5.775	1.100	**319.507**			
superficie fondiaria compromessa	mq.	11.920	33.950	0	0	0	0	**319.507**			
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	1.125	1.650	5.775	1.100	**0**			
volume complessivo esistente	mc.	49.600	52.300	0	0	2.350	0	**448.410**			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	4,1	1,54	0	0	0	0	**1,403**			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	3	2,5	2,95	4,09	**0**			
volume in progetto	mc.	0	0	3.375	4.125	14.650	4.500	**0**			
totale volume realizzabile in zona	mc.	49.600	52.300	3.375	4.125	17.000	4.500	**448.410**			
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	80	100	0	0	0	0	**1.461**			
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	33	41	170	45	**0**			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	80	100	33	41	170	45	**1.461**			
densità territoriale	mc./mq.	1,6	1,25	0	0,00	2,33	4,09	**1,040**			
rapporto di copertura	%	**es.**	**es.**	55	45	45	50	**es.**			
altezza massima	ml.	es.	es.	10,5	10,5	13,5	10,5	**es.**			
nr. piani abitabili	nr.	**es.**	**es.**	3	3	4 d)	3	**es.**			
modalità di intervento		DIR	DIR	P.P.	P.P.	S.U.E.	C.C.	**DIR**			
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	13	13	13	13	**14**			
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	**10**			

		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	12.671
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	496	450	1.120	**0**	0	0	538	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	**3.560**	0	0	1.570	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	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	1.570	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	20.342	2.938	12.800	13.060	**35.590**	9.290	13.489	15.705	6.943
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	**7.800**	3.600	3.150	4.000	2.432
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	**7.800**	3.600	3.150	4.000	2.432
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	**50**	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	**1**	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	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	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	**9,5 (2)**	9,5	9,5	9,5	9,5

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

(2) Vedasi art. 17, comma 9ter, N. di A.