

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 51-28817 DEL 29/11/1999)

VARIANTE PARZIALE N. 20

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

RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	6	DEL	23/03/2018
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.		DEL	
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

Sindaco:
 Gian Paolo BERETTA

Segretario Generale:
 Dott. Piero Rossaro

Responsabile del Procedimento:
 Geom. Luciano PANIZZA

PROGETTO

Direttore tecnico
 Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
 Arch. Fabio GALLO

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N° 20
AI SENSI DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.

VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA'

A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

P.R.G.

V.A.S.

DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA

INDICE

1. Premessa di verifica di assoggettabilità VAS	
1.1 - Finalità e obiettivi della Variante Parziale	pag. 4
2. Quadro Normativo	
2.1 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	pag. 5
2.2 - Procedure di riferimento	pag. 6
3. Quadro Analitico	
3.1 - Inquadramento territoriale comunale	pag. 7
3.2. -Ambiti d'influenza - Componenti ambientali.....	pag. 8
3.3 - Pianificazione sovraordinata	pag. 11
3.4 - Criticità ambientali e Aree sensibili	pag. 17
3.5 - Indagini geologiche	pag. 19
3.6 -Classificazione acustica	pag. 19
4. Oggetti di Variante Parziale	
Descrizione delle previsioni e Verifica di compatibilità ambientale	
Analisi di coerenza esterna ed interna. Obiettivi – Effetti –Alternative –Azioni.	
Oggetto n. 1	pag. 22
Oggetto n. 2	pag. 26
Oggetto n. 3	pag. 30
Oggetto n. 4	pag. 34
Oggetto n. 5	pag. 38
Oggetto n. 6	pag. 42
Oggetto n. 7	pag. 46
Oggetto n. 8	pag. 50
Oggetto n. 9	pag. 54
Oggetto n.10	pag. 58
Oggetto n.11	pag. 62
Oggetto n.12	pag. 68
5. Relazione di sintesi	
.....	pag. 74

1. Premessa di verifica di assoggettabilità VAS

Il Comune di Borgo San Dalmazzo è dotato di **Piano regolatore Generale**, formato ai sensi della Legge Regionale urbanistica n.56/77 ed approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 80-36496 in data 01.08.1984**; entrato in vigore il 5.09.1984 e rettificato dalla DGR n. 19-40447 del 22.01.1985.

Successivamente sono state adottate 19 Varianti Parziali, ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77, che non hanno modificato: l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione; la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale in modo significativo, o comunque senza generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale; non hanno ridotto, né aumentato 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; non hanno incrementato la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente; non hanno incrementato le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento; non hanno inciso sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non hanno modificato la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente; non hanno modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti. Sono state inoltre approvate una Variante Generale con DGR n. 137-31271 del 20.12.1993 e sette Varianti Strutturali.

1.1 – Finalità ed obiettivi della Variante Parziale

La **presente Variante Parziale** si prefigge le seguenti finalità:

le finalità e gli obiettivi prioritari e puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante Parziale, sintetizzabili nell'"aggiustamento" di problemi specifici per l'attuazione degli interventi, emersi nel periodo di assestamento e gestione che segue all'approvazione di un nuovo PRG, in base a considerazioni e proposte anche emerse direttamente dagli abitanti, si possono riassumere in:

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) Modifica tipo di intervento edilizio consentito;**
- 2) Stralcio e ripermetrazione di aree residenziali esistenti;**
- 3) Trasferimento volumetria in aree esistenti di Piano;**
- 4) Stralcio parziale di area produttiva;**
- 5) Individuazione di nuova area produttiva;**
- 6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo**
- 7) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici**

La Variante Parziale N. 20 è elaborata sulla base del PRG vigente, come modificato dalla Variante Parziale N. 19 approvata con D.C.C. 42 del 31/07/2017.

2. Quadro normativo

2.1 - Valutazione Ambientale Strategica VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS), in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento, è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana. E' diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, sia come condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole, sia quindi come rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e sia come equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La VAS costituisce quindi un importante strumento di integrazione di valutazioni ambientali nei piani urbanistici, che possono avere significativi effetti sull'ambiente, in quanto garantisce che tali effetti siano presi in considerazione durante la loro elaborazione ed ai fini dell'approvazione. La pianificazione, anche comunale, si avvale di questo supporto, durante l'iter decisionale, finalizzato a consentire la ricerca e l'esame di alternative sostenibili e soluzioni efficaci dal punto di vista ambientale. La conseguente verifica delle ipotesi programmatiche si propone di mediare e di sintetizzare gli obiettivi di sviluppo socio economico con le esigenze di sostenibilità territoriale.

Il procedimento previsto per la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS comprende un documento preliminare contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di Piano. Si tratta di un processo particolarmente complesso, che deve partire fin dalla fase iniziale di formazione del piano e che si deve "incrociare" con il suo iter previsto dalla legge urbanistica regionale. In relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, il documento illustra il contesto programmatico, indica i principali contenuti del piano e definisce il suo ambito di influenza.

Serve quindi per l'espletamento della fase di assoggettabilità, nella quale consultare e definire in contraddittorio, con i soggetti competenti in materia ambientale interessati dagli effetti ambientali del piano, oltre che l'autorità preposta alla VAS, l'eventuale attivazione o esclusione della variante dal processo vero e proprio di valutazione.

Sulla scorta delle indicazioni di carattere ambientale emerse, prima dell'adozione del progetto preliminare l'Amministrazione comunale decide circa la necessità di sottoporre a valutazione ambientale la variante. In caso di attivazione del processo valutativo, sulla scorta delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, vengono definiti i contenuti da inserire nel Rapporto Ambientale. Mentre, in caso di esclusione dalla valutazione ambientale l'Amministrazione comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite, da indicare nel documento "Relazione di esclusione alla VAS". Per i casi di esclusione dal processo valutativo, la necessità che i provvedimenti di adozione e di approvazione definitiva della variante di piano diano atto della determinazione di esclusione dalla valutazione ambientale e delle relative motivazioni ed eventuali condizioni.

Nell'applicazione del processo di V.A.S. alla procedura di formazione e approvazione della Variante, il Comune, in quanto amministrazione preposta all'approvazione, svolge sia il ruolo di Autorità procedente, sia di Autorità competente; a tal fine per garantire la terzietà dell'Autorità competente per la V.A.S., tale funzione è assicurata tramite l'Organo Tecnico, ponendo attenzione a che il responsabile del procedimento di valutazione sia diverso dal responsabile del procedimento di pianificazione.

2.2. - Procedura di riferimento

1. Verifica di assoggettabilità

1.1 - Finalità e obiettivi della Variante Parziale

2. Quadro normativo

2.1 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

2.2 - Procedure di riferimento

3. Quadro analitico Per Varianti Parziali di PRG sprovvisti di Rapporto Ambientale

3.1 - Inquadramento territoriale comunale

Situazione ambientale contestualizzata e non generalizzata del territorio
Storia, demografia, economia

3.2. -Ambiti d'influenza - Componenti ambientali

- a. suolo, assetto geologico, risorse, consumo territorio rurale;
- b. ecologia (aria, acqua, clima, biodiversità, flora e fauna, copertura vegetale ecosistemi);
- c. paesaggio e patrimonio di interesse storico - culturale - ambientale;
- d. salute umana (compatibilità acustica, elettrosmog, attività a rischio rilevante, inquinamento);
- e. funzionalità (acquedotti e reti di irrigazione, reti depurazione acque bianche e nere, rifiuti solidi – urbani, viabilità traffico), requisiti e risparmi energetici, problemi connessi alle fasi di cantiere;
- f. insediamenti, e situazione socio- economica.

3.3 - Pianificazione sovraordinata

PTR, PPR, PTCP - Indirizzi, direttive e prescrizioni.

3.4 - Criticità ambientali e Aree sensibili

Inquadramento paesaggistico – potenzialità e vincoli.

3.5 - Indagini geologiche

3.6 - Classificazione acustica

4. Oggetti di Variante Parziale

Descrizione delle previsioni e Verifica di compatibilità ambientale

4.1 - Descrizione previsione introdotte dalla Variante

dati quantitativi, stralci cartografici urbanistici, geologici acustici, documentazione fotografica.

4.2.- Verifica di compatibilità ambientale

coerenze esterne, coerenze interne, obiettivi, effetti diretti ed indotti, alternative, azioni, controllo sulle conseguenze.

5. Relazione di sintesi

5.1 - Valutazione di assoggettabilità della Variante Parziale

Necessità o meno di proseguire il processo VAS con la predisposizione del Rapporto Ambientale.

Esiti della partecipazione e consultazione

Motivi che escludono l'assoggettabilità.

Eventuale piano di monitoraggio

6. Verifica consumo del suolo

Dal momento che il PRG, oggetto di Variante, non è stato sottoposto alla VAS, la presente verifica di assoggettabilità prende in esame anche il Quadro Analitico.

3. Quadro Analitico

3.1 - Inquadramento territoriale comunale.

Storia.

Borgo San Dalmazzo venne fondata come *oppidum* romano tra il 14 a.C. e il 14 d.C. con il nome di Pedona; si insediarono dapprima i Liguri e poi i Romani che crearono un centro strategico dei commerci con la Gallia. Successivamente, divenuta Curtis nel 969, con il crollo dell'impero, iniziarono le scorrerie barbariche e la città venne distrutta nel XI secolo dai Saraceni (a quel tempo il nome era diventato *Sanctus Dalmatius* nel 1.098); i Benedettini restaurarono però l'Abbazia che diventò il centro per lo sviluppo della nuova città. nel 1.167 prese il nome di *Burgus Sancti Dalmacii* Nel 1.216 Borgo San Dalmazzo diventò comune e fino al 1.300 venne dominata dagli Angioini; nel 1.423 subentrò il conte Oddone di Ceva, dimorando nel castello sulla collina di Monserrato, distrutto poi dai francesi. I Savoia restaurarono nel Cinquecento alcuni edifici distrutti e controllarono la zona fino alla seconda guerra mondiale. Durante il conflitto furono rinchiusi nella ex caserma degli alpini oltre 300 ebrei catturati dalle SS tedesche e poi portati ad Auschwitz, ma altre centinaia riuscirono ad evitare la cattura grazie alla popolazione che trovò loro nascondigli e rifugi. Per questo motivo Borgo San Dalmazzo è stata insignita dalla Medaglia d'Oro al Merito Civile.

Il territorio.

Il comune di Borgo San Dalmazzo si estende su una superficie di 2.230 ha, confinando con Cuneo a nord- est, a nord- ovest con Vignolo, Roccasparvera e Gaiola, a sud- est con Boves, Roccavione e Valdieri e a sud- ovest con Moiola. Oltre il capoluogo, sono presenti le frazioni di Beguda, S. Antonio di Aradolo e Madonna Bruna, ma anche località quali Tetto Albaretti, Cascina Bruna, Cascina Fioretti, Tetto Turutun, Sottano e borgate, cascinali e case sparse. Il territorio è collinoso, compreso tra la valle Stura a nord e la Valle Gesso a sud-est, con una quota minima di 574 m. s.l.m. ed una massima di 1.268 m. s.l.m. (Monte Croce) con una media di 636m. s.l.m. Borgo San Dalmazzo si trova pochi chilometri a sud- ovest rispetto a Cuneo e alla confluenza di due importanti arterie stradali che portano in Francia: quella per il colle della Maddalena e quella per il colle di Tenda.

Il comune fa parte della comunità montana Valle Stura.

Popolazione.

Dalle ricerche si evincono i seguenti dati sulla popolazione: nel 1981 si registravano ab. 10.079, nel 1991 ab. 10.939, nel 2001 ab. 11.274 e nel 2011 ab. 12.372. Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, attraverso i dati di retrospiezione trentennale, si nota, soprattutto negli ultimi decenni, un incremento della popolazione. Fino al 1961 il dato demografico della popolazione residente è rimasto pressoché invariato (con un lieve aumento negli ultimi dieci anni), mentre dal 1961 al 1971 si è verificato un aumento significativo con un incremento pari al 26,51% (+1.685 ab.). Nell'arco temporale 1981 - 2011 la popolazione è comunque aumentata del 22,75% (+ 2.293 abitanti).

L'economia.

Borgo San Dalmazzo è un centro importante per l'artigianato e l'industria, noto anche per la sua cucina a base di lumache e posto all'incrocio di tre valli. Rilevante anche il suo valore come collegamento tra la zona ligure e quella francese. Tutto questo è stato possibile grazie alla posizione e allo sviluppo che ha permesso di passare da un'attività sostanzialmente agricola a quella della piccola industria; in pianura rimangono comunque alcune aziende agricole, mentre in montagna ci si dedica alla raccolta delle castagne. Conosciuti ed importanti funghi e lumache, caratteristici del territorio e simboli del comune.

La città è diventata un rinomato centro fieristico e sono stati creati dei poli commerciali di rilevanza sovracomunale.

3.2 - Ambiti d'influenza – Componenti ambientali

a. Suolo, risorse, consumo territoriale rurale.

La superficie territoriale è di 22,3 kmq. Rispetto alla media provinciale, l'intensità del consumo di suolo di Borgo San Dalmazzo è superiore al 20 per cento, unico caso in provincia di Cuneo insieme al comune di Grinzane Cavour. Da un'ulteriore e più specifica analisi, emerge come il consumo sia dovuto per la quasi totalità alla superficie urbanizzata (19%) e per una piccola percentuale a quella infrastrutturata (2,4%), mentre la percentuale legata al consumo di suolo da superficie reversibile appare di poco conto (0,7%).

Nella zona di pianura si trovano alcune coltivazioni ed allevamenti, mentre la parte più collinare è legata alla presenza di castagneti.

b. ecologia (aria, acqua, clima, biodiversità, flora e fauna, copertura vegetale ecosistemi).

I dati che emergono dall'IREA (Inventario Regionale Emissioni in Atmosfera) denotano come le emissioni da riscaldamento siano dovute principalmente all'ambiente residenziale per gli impianti del legno e similari, mentre quelle legate all'attività industriale dipendano soprattutto dai processi utilizzati nel settore del legno, per la carta degli alimenti, per bevande e per le reti di distribuzione gas. L'inquinamento dell'aria legato al traffico veicolare è legato per la maggior parte ai motocicli e ai veicoli sotto le 3,5 t.; infine, le emissioni derivanti dall'agricoltura e dall'allevamento, sono legate specialmente alla fermentazione enterica e alla gestione reflui. Per quanto riguarda i valori di ozono, biossido di azoto e PM10, essi risultano nelle medie provinciali.

Borgo San Dalmazzo ricade nell'area idrografica AI21 STURA DI DEMONTE e AI22 GESSO (Piano di Tutela delle Acque, regione Piemonte). Sul territorio è presente il fiume Gesso a sud-est, mentre ad ovest il fiume Stura. Il resto dell'idrografia è molto semplice, poiché vi sono alcuni piccoli affluenti, insignificanti per lo più per l'aspetto della portata e per la brevità del percorso. Sono comunque presenti diverse bealere che servono come rifornimento irriguo: ad esempio la bealera del Piano di Madonna Bruna, quella del Piano di Gardiole, quella Grossa di Cuneo, le Bealere Gerbina, Praverò, Piattonea, David e Nuova.

Dal punto di vista della naturalità della vegetazione, il comune si trova diviso in due: la parte a nord identificata come artificializzazione massima e quella sud caratterizzata da naturalità alta; è poi riconosciuto un ambiente non inquinato verso il confine con Roccavione. La zona sud è individuata come area boscata. Ne consegue che la biodiversità, intesa come varietà delle forme viventi animali e vegetali e degli habitat presenti nell'area, è in declino.

Il clima è temperato sub-continentale, con inverni freddi ed estati calde. La sua altitudine al di sopra dei 500 metri, permette di avere delle estati più sopportabili: il mese più caldo, luglio, ha infatti una temperatura media di +21,6 °C. Il più freddo, gennaio, ha invece una media di +1,8 °C. Le precipitazioni annue ammontano in media a circa 950 millimetri, distribuite nell'arco di 80 giorni. Il regime pluviometrico è molto simile a quello di Torino, con due massimi (uno principale in primavera ed uno secondario in autunno) e due minimi (estivo ed invernale). La sua posizione più a sud, rende Borgo San Dalmazzo meno esposto alle code delle perturbazioni atlantiche estive, foriere di temporali. Le neviccate sono frequenti.

Nonostante i ricchi boschi di castagni ed i prosperosi campi presenti in passato, la forte industrializzazione avvenuta negli anni '60 ha depredato il territorio delle sue risorse e ne ha modificato in maniera la geomorfologia. Nel tratto pianeggiante sono sparite le coltivazioni di gelsi per il declino dell'industria serica; rimangono invece numerosi gli alberi da frutta: noci, ciliegi, meli e peri. Nella zona collinare e montana sono diffusi i boschi di castagni alla cui ombra si possono trovare funghi, fragole selvatiche, lamponi e mirtilli. Più in alto, oltre i mille metri si stendono folte selve di legno ceduo: faggi, tigli, querce e noccioli. Mille fiori variopinti adornano i boschi ed i prati: quando è ancora inverno primule e bucaneve spuntano ovunque; a primavera sbocciano le viole, i narcisi, i ranuncoli, le orchidee, la genzianella e l'arnica in estate la lavanda spunta sui costoni rocciosi.

Nell'ambiente circostante al centro abitato sono presenti molte varietà di uccelli come cùculi, gazze, ghiandaie, innumerevoli corvi, fagiani, quaglie, pernici, ma anche rapaci come falchi, gufi e civette. Nei boschi e nelle campagne è facile incontrare cervi e daini, inoltre si può riscontrare la presenza di molti cinghiali e volpi. Non vanno poi dimenticate le varie specie di lumache e quelle di trote, tipiche del territorio e dei bacini locali.

c. paesaggio e patrimonio di interesse storico - culturale – ambientale.

Il territorio di Borgo San Dalmazzo si divide in una zona più bassa, interessata dal capoluogo e dalla zona produttiva, e in una più collinare per giungere fino ad altezze elevate. Il paesaggio è quindi caratterizzato da elementi vari e differenti. Nell'ambito del comune, sono stati individuati alcuni luoghi particolari, con un interesse storico ed ambientale importante, meritevoli di tutela e valorizzazione: il parco Grandis, la zona collinare terrazzata, il santuario della Madonna del Monserrato, il monte Croce (punto di osservazione e punto più alto del territorio), la faggeta sul colle Firet, l'area comunale del Buschin, la zona dei Camorei e il lago Borgogno.

Sul territorio di Borgo San Dalmazzo sono presenti dei beni vincolati ed individuati dalla soprintendenza secondo il D.Lgs. 42/04: resti dell'Abbazia di Pedona (poi ospedale Ricolvero), torre sulla piazza, chiesa della confraternita di S. Giovanni Battista, chiesa di S. Dalmazzo, cappella della cascina S. Pietro, porzione dell'immobile costituente il compendio comunale ex don Roaschio (già parte del complesso abbaziale), ma anche dei beni culturali ambientali con valore ambientale, storico ed artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 ed individuati dal PRG: S. Croce, chiesa di Madonna Bruna, santuario di Monserrato, cappella di S. Anna, cappella di S. Rocco, cappella di S. Magno, ecc.

d. salute umana (compatibilità acustica, elettrosmog, attività a rischio rilevante, inquinamento).

Borgo San Dalmazzo è dotato di un Piano di Classificazione Acustica approvato con DCC n. 36 del 25.09.2003 e poi con Variante DCC n. 53 del 18.10.2010. Nel comune sono presenti elettrodotti ad alta tensione e 9 antenne per la telefonia mobile, una nel capoluogo, due ai margini dello stesso, una nella zona industriale nord e le altre sparse sul territorio. Sono stati adottati diversi Regolamenti Comunali: per la "Disciplina della Localizzazione degli Impianti Radioelettrici", con DCC n. 62 del 28.09.2006; per "Installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 kw" con DCC n. 14 del 12.03.2010; per "Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari nei centri urbani".

e. funzionalità (acquedotti e reti di irrigazione, reti depurazione acque bianche e nere, rifiuti solido – urbani, viabilità, traffico), requisiti e risparmi energetici, problemi connessi alle fasi di cantiere :

Borgo San Dalmazzo è dotato di un acquedotto di proprietà comunale che si estende su tutto il territorio comunale, raggiungendo anche borgate e centri minori, e di una rete di fognatura che interessa il capoluogo e le frazioni. È inoltre presente una rete gas interrata.

Secondo i dati riferiti al 2012 e riportati dal Consorzio CEC - ex Azienda Cuneese Smaltimento Rifiuti di cui fa parte, la % di raccolta differenziata (RD) sta continuando ad aumentare, avvicinandosi così alla media provinciale. Il dato riferito al 2012 è di 251 kg/ab., con una percentuale di 46,4%, contro il 50,9% della provincia di Cuneo e il 52,8% della regione Piemonte (nel 2002 si registrava un valore comunale di 22,3%). Va inoltre specificato come si avrà un ulteriore miglioramento dal 2013 grazie all'introduzione della raccolta porta a porta.

Il traffico veicolare viene frazionato principalmente su quattro diverse strade provinciali: la n. 21 Boves – Borgo San Dalmazzo che interessa il territorio comunale a est; la n. 22 di Valle Gesso Borgo San Dalmazzo – Entracque, a sud; la n. 305 Borgo San Dalmazzo; la n. 23 Borgo San Dalmazzo – Pradleves. Il territorio è inoltre interessato da due arterie di collegamento con la Francia: la strada verso Limone (Colle di Tenda) e quella verso Argentera (Colle della Maddalena).

f. insediamenti e situazione socio – economica.

Al riguardo degli insediamenti il territorio comunale comprende il capoluogo, le frazioni Beguda, S. Antonio di Aradolo e Madonna Bruna e alcune località come Tetto Albaretti, Cascina Bruna, Cascina Fioretti, Tetto Turutu e Sottano, oltre a nuclei sparsi di carattere residenziale e casolari sparsi di uso agricolo. Una concentrazione edificata, di carattere produttivo, è ubicata nella parte a nord verso il comune di Cuneo, con presenza di numerose aziende, ipermercati, ecc. Sul territorio comunale non sono previste attività a rischio rilevante. L'attuale situazione evidenzia come siano presenti esercizi commerciali di carattere di vicinato nel centro storico e nel capoluogo, ma anche in questa zona produttiva a nord. Grande importanza e rinomanza ha poi la fiera fredda (lumache) che ogni anno, da oltre quattrocento anni, accoglie turisti da varie zone, anche non italiane.

Numerosi alberghi, ristoranti ed altre attività turistiche e ricettive sono presenti sul territorio.

3.3 - Pianificazione sovraordinata

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale.

La coerenza del piano con la programmazione e la normativa sovraordinata, con particolare riferimento al settore ambientale, è considerata rispetto:

- alle implicazioni del quadro strategico e alle ricadute e coerenze con le strategie ambientali e di sviluppo del Piano
- alle opzioni condizionanti che interessano il territorio comunale.

A tali scopi sono stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte del piano i seguenti Piani:

Strumento di riferimento	Livello di interazione con il piano
PTR - Piano Territoriale Regionale (2011 vigente)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
PPR - Piano Paesaggistico Regionale (2009 vigente)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con l'individuazione degli ambiti di paesaggio
PTP - Piano Territoriale Provinciale di Cuneo (2009 vigente)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione

Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) che sostituisce quello approvato nel 1997, ad eccezione delle Norme di Attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale. La Giunta Regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il PTR si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un **quadro di riferimento**: componente conoscitivo- strutturale del piano;
- una **parte strategica**: componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore;
- una **parte statutaria**: componente regolamentare del piano.

Il Comune di Borgo San Dalmazzo è inserito nell' **Ambito di Integrazione Territoriale n. 31 "Cuneo"**. Nel territorio di Borgo San Dalmazzo, relativamente alla tavola di progetto, si riscontrano i seguenti ambiti indicativi e prescrittivi:

TAVOLA DI PROGETTO

- ✓ corridoio infraregionale
- ✓ potenziamento infrastrutture esistenti: la strada provinciale che porta a Vinadio e la strada E74 che porta al colle di Tenda;
- ✓ polo di innovazione produttiva E (art. 41 NdA del PTR): Borgo San Dalmazzo è situato ai margini del polo E Cuneese Agroalimentare;
- ✓ territori montani L.R. 16/99 e s.m.i. (art. 29 NdA del PTR), con presenza di boschi, parchi, zone collinari.



Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato recentemente approvato con D.C.R. n° 233-35836 in data 3/10/2017.

L'obiettivo centrale del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il territorio comunale di Borgo San Dalmazzo appartiene all'**Ambito di Paesaggio** AP n. 58 "Pianura e Colli Cuneesi", il quale a sua volta è suddiviso in quattro **Unità di Paesaggio** UP: 5804 Borgo San Dalmazzo e sbocco delle Valli: porzione riguardante il capoluogo e appartenente all'UP n. 9 "rurale/insediato non rilevante alterato"

5806 Cuneo: porzione di territorio posta a nord e appartenente all'UP n. 5 "urbano rilevante alterato"

5805 Confluenza Stura Gesso: piccola porzione sul confine a nord- ovest e appartenente all'IP 4 "naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti"

5401 Bassa Valle Stura da Borgo San Dalmazzo e Miola: piccola parte a sud- ovest appartenente all'UP 6 "naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità".

Il territorio a sud del capoluogo rientra nei territori a prevalente copertura boscata, con una zona sovrastata da aree di montagna; sempre in questa parte si trovano alcuni villaggi di montagna. Il capoluogo rientra nei tessuti urbani esterni ai centri con attorno delle zone di tessuto discontinuo suburbano e insediamenti specialistici organizzati. Nella parte a nord si trovano le aree rurali di pianura con edificato diffuso e aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica. A nord- ovest è presente una piccola insula specializzata, mentre lungo la fascia del torrente Gesso un'area rurale di pianura con edificato rado. Sono poi identificati il sistema di vette e crinali pedemontani, la rete ferroviaria storica e la rete viaria di età moderna e contemporanea (la strada che porta al colle di Tenda). Sono poi presenti delle porte urbane, un luogo ed elemento identitario (capoluogo) e un belvedere (sud capoluogo), elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (capoluogo), un polo della religiosità e sistemi di testimoni anche storiche nel territorio rurale. Inoltre lungo il fiume Gesso è presente un elemento strutturante i bordi urbani e, a nord del capoluogo, dei varchi tra aree edificate; il capoluogo stesso è infine identificato come insediamento tradizionale con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi e coltivi.

Il capoluogo di Borgo San Dalmazzo classificato come contesto perturbato di rilevanza regionale, mentre la parte meridionale del territorio come di continuità naturale da mantenere e monitorare. I due fiumi, Gesso e Stura, sono identificati come contesti fluviali; il territorio è tagliato da una green way regionale e da un corridoio da potenziare (ad est). Si identifica inoltre un punto panoramico ed è evidenziata la rete ferroviaria.

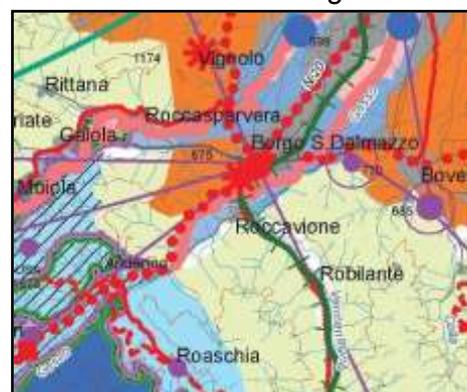
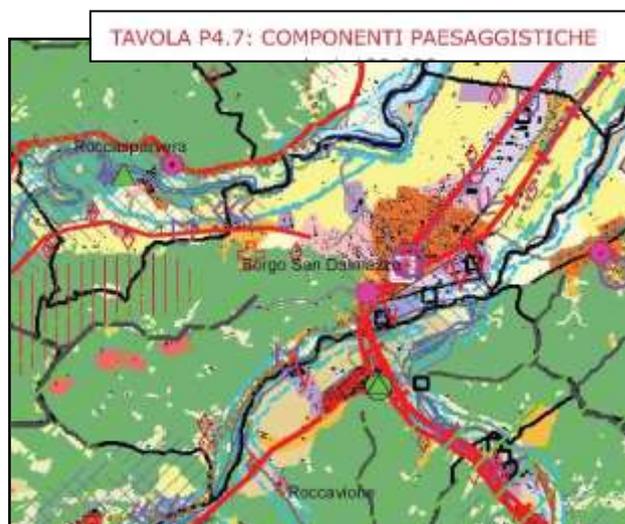


TAVOLA P5: RETE ECOLOGICA, STORICO-CULTURALE E FRUITIVA

Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, in quanto il Progetto Preliminare viene redatto a pochi giorni dall’approvazione del P.P.R., si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Modifica tipo di intervento edilizio consentito; 2) Stralcio e ripermetrazione di aree residenziali esistenti; 3) Trasferimento volumetria in aree esistenti di Piano; 4) Stralcio parziale di area produttiva; 5) Individuazione di nuova area produttiva; 6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo; 7) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici.

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

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

– Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		– interventi della variante parziale n.20 al P.R.G. di Borgo San Dalmazzo						
		–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 1	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 2	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 3	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 4	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 5	–	–	–	–	–	–	–
I	– Art. 6	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 7	–	–	–	–	–	–	–
I	– Art. 8	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 9	–	–	–	–	–	–	–
–	– Art. 10	–	–	–	–	–	–	–
II	– Art. 11	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

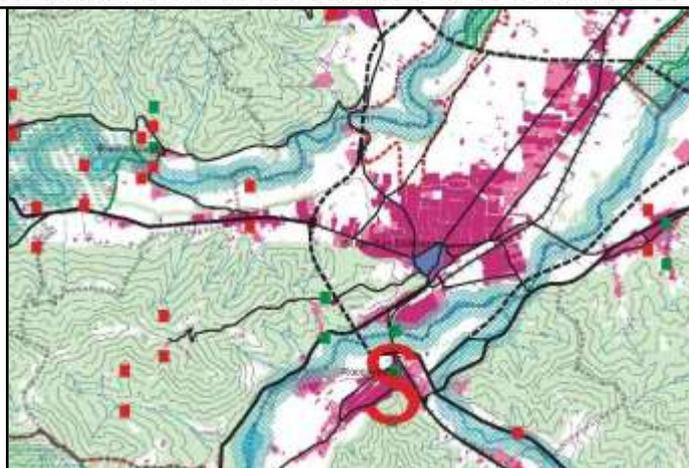
Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo (PTP)

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009. Il Piano Territoriale della Provincia (PTP) di Cuneo, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni delle prospettive per il futuro, definisce importanti obiettivi, indirizzi, direttive, prescrizioni, cui la Variante di PRG si adegua.

Dall'analisi degli elaborati tecnici (tavole e relazione), per il territorio comunale di Borgo San Dalmazzo, emergono i seguenti aspetti:

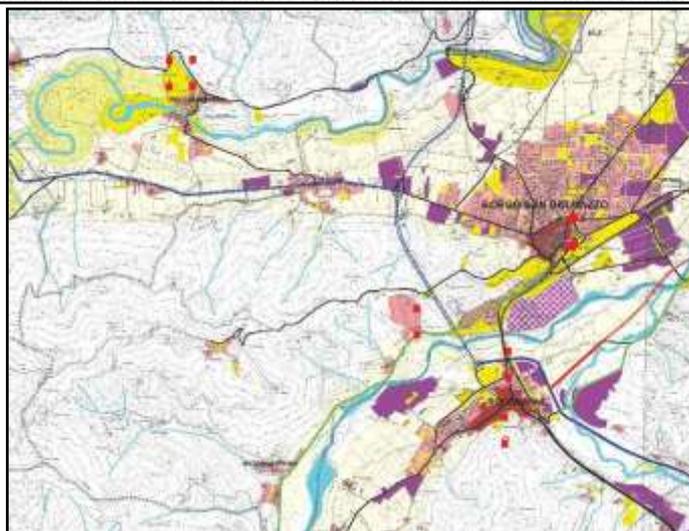
CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

Il territorio comunale è, per la maggior parte, individuato come area boscata, mentre il capoluogo, centro storico di notevole rilevanza regionale (classe B), e gli altri nuclei abitati rientrano nelle aree insediate. Sono presenti altri sei centri storici di valore locale e tre beni culturali isolati. I due fiumi presenti sono caratterizzati da fasce fluviali ed è individuato un raccordo in progetto. A nord- ovest, inoltre, è identificata una piccola area di elevata qualità paesistico ambientale (n. 58 parco fluviale di Cuneo).



CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

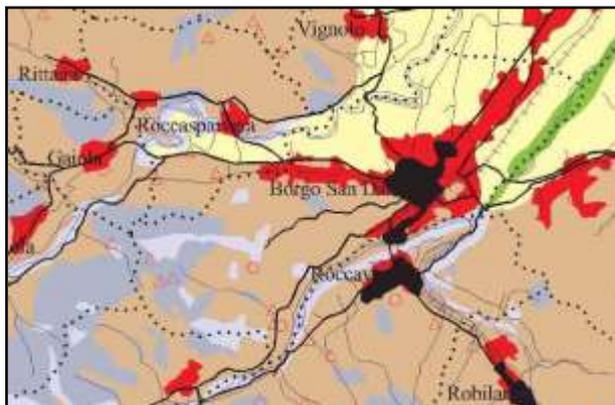
Il capoluogo di Borgo San Dalmazzo, per la maggior parte, rientra nelle aree prevalentemente residenziali, il centro storico in aree urbane a matrice storica e, per la restante in servizi e aree produttive. Una zona di servizi per la fruizione è identificata sopra la frazione Beguda, sul confine nord. È segnata la ferrovia esistente e un asse di progetto in galleria che taglia una parte del territorio da nord a sud nella zona centrale. Sono presenti due beni culturali e un polo funzionale identificato con I 1-2: grandi infrastrutture ecologiche, discarica RSU con impianto di compostaggio.



Una parte di servizi a nord del territorio è sovrastata da fascia fluviale (fiume Stura).

PAESAGGI INSEDIATIVI

Il capoluogo rientra negli ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo, mentre la maggior parte del territorio a sud dell'abitato in ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali, con alcune zone di ambienti alpini a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali e ambienti non insediati naturali e seminaturali. La parte nord si identifica come ambiente insediativo rurale dei seminativi di pianura. A nord-est, lungo il confine, è presente una piccola e sottile porzione di area naturale e seminaturale in ambiente insediativo di pianura. Verso il confine sud-ovest si riconoscono dei nuclei rurali e alpini e dei centri frazionali.



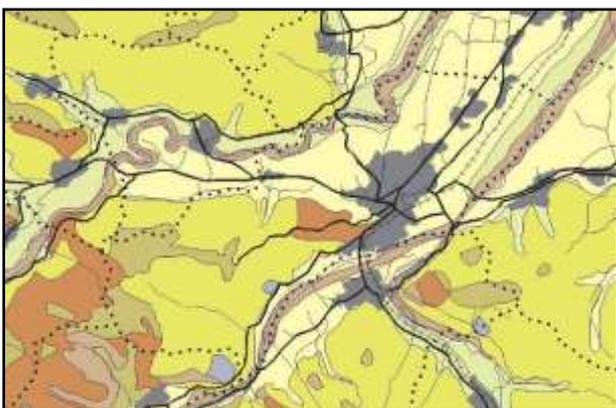
NATURALITA' DELLA VEGETAZIONE

Il territorio di Borgo San Dalmazzo è classificato come grado 4, artificializzazione massima, per la parte nord, mentre la parte sud è in grado 3, artificializzazione alta. La parte più collinare è classificata come grado 1, naturalità alta, ed è presente un sistema di vette. Lungo il confine nord-est, una piccola fascia rientra nel grado 0, naturalità massima. Verso il confine con Roccavione è segnalato un ambiente non inquinato.

Il capoluogo è identificato come area urbanizzata.

CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

Il territorio sud di Borgo San Dalmazzo rientra nelle aree boscate; sono inoltre identificate due fasce fluviali di corsi d'acqua di interesse regionale (Stura e Gesso). Verso il confine nord è presente una porzione di area di elevata qualità paesistico ambientale (il n. 58 Parco Fluviale di Cuneo).



CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

Il territorio comunale rientra, nella parte nord, nella capacità di uso dei suoli di classe II, con piccole porzioni in classe III e classe VII (ad est ed ovest, nei pressi dei fiumi Stura e Gesso). La parte meridionale è inserita in classe IV, con alcune aree in classe V e VI. Una zona molto limitata verso sud-est è invece in classe VIII.

3.4 - Criticità ambientali e Aree sensibili

Per gli effetti di qualsivoglia valutazione ambientale occorre considerare preliminarmente la presenza di aree sensibili, che per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico documentale, richiedano particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi. Tali situazioni sono in generale rappresentate da:

Beni paesaggistici vincolati ai sensi articolo 142 D.Lgs. 42/04

- resti dell'Abbazia di Pedona (poi ospedale Ricolvero), torre sulla piazza, chiesa della confraternita di S. Giovanni Battista, chiesa di S. Dalmazzo, cappella della cascina S. Pietro, porzione dell'immobile costituente il compendio comunale ex don Roaschio (già parte del complesso abbaziale)
- 150 m sponde fiume Gesso e fiume Stura
- Aree boscate ubicate sul territorio comunale nella zona centro- sud.

Beni culturali ambientali vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77

- Edifici e ambiti oggetto di riconoscimento da parte del P.R.G. vigente.

Caratteri territoriali paesaggistici

- ✓ territori di montagna (art. 29 NdA del PTR, tav. di progetto, art. 13 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ✓ tutele paesistiche: aree boscate (art. 16 NdA e tav. 4.7 PPR; art. 2.2 NdA PTP) e aree di montagna (art. 13 PPR)
- ✓ tutele paesistiche: fasce fluviali (tav. di progetto PTR; art. 14 NdA e tav. 4.7 PPR; art. 2.3 NdA PTP)
- ✓ centro storico di notevole rilevanza classe B (art. 2.13 NdA PTP)
- ✓ beni culturali isolati (art. 2.14 NdA PTP)
- ✓ sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 19 Nda e tav. 4.7 PPR)
- ✓ punto panoramico (tav. 5 PPR)
- ✓ area elevata qualità paesistico ambientale (n. 58 Parco Fluviale di Cuneo)
- ✓ tessuti urbani con zone di tessuto discontinuo suburbano
- ✓ nuclei rurali ed alpini e centri frazionali
- ✓ area rurale di pianura con edificato diffuso (art. 19 Nda e tav. 4.7 PPR)

Indirizzi di governo del territorio

- ❖ potenziamento infrastrutture esistenti
- ❖ polo di innovazione produttiva E (art. 41 Nda PTR)
- ❖ insediamenti specialistici organizzati
- ❖ porte urbane e belvedere (art. 30 Nda e tav. 4.7 PPR)
- ❖ rete ferroviaria storica e rete viaria di età moderna e contemporanea (art. 22 Nda e tav. 4.7 PPR)
- ❖ area di servizi per la fruizione
- ❖ polo funzionale Discarica RSU con impianto di compostaggio (art. 3.8 NdA PTP)
- ❖ capacità d'uso del suolo – classi II, III, IV, V, VI, VII, VIII
- ❖ greenway regionale (tav. 5 PPR)
- ❖ ambiente insediativo urbanizzato e rurale a dominante costruita e tessuto discontinuo, rurali delle colture agricole marginali, rurali dei seminativi di pianura (art. 3.4 NdA PTP)

Vincolo Idrogeologico (ai sensi del R.D. 3267/1923)

- ⇒ Interessa gran parte del territorio comunale.

Aree inedificabili di rispetto, viabilità, cimiteri e pozzi

- ⇒ Riconosciute dal P.R.G. vigente.

Fascia di rispetto ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 s.m.i.

- ⇒ Fascia di metri 100 per i fiumi Gesso e Stura individuata dal P.R.G. vigente

Classi geologiche (Classe I – II – IIa – IIIa – IIIb)

- ⇒ Riconosciute dal P.R.G. vigente.

Zona Sismica

⇒ Il territorio comunale è classificato in “zona sismica 3”, ai sensi della DGR 19.01.2010, n. 11-13058 “Aggiornamento e adeguamento dell’elenco delle zone sismiche”, aggiornata con DGR del 12.12.2001, n. 4-3084(OPCM n. 3274/2003 e OPCM 3519/2006).

Usi Civici

Presenti sul territorio comunale, nelle zone montuose.
Non interessano gli oggetti della variante.

Vincolo di tutela ambientale “ex Galassini” (art. 142, 157 del DLgs 42/04; ex art. 1-quinquies L. 431/85, D.M. 1.8.85)

Presente: area di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo sita nel comune di Borgo San Dalmazzo. (A nord- ovest, fiume Stura).

Parchi o altre forme di aree protette regionali

Parco fluviale di carattere regionale (L.R. 3 del 19/02/2007).

Situazioni non presenti:

Parchi nazionali

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

SIC (Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat")

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

ZPS (Zone di Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

SIR (Siti di importanza regionale)

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), soggetti a D. Lgs 334/99 e s.m.i.

Sul territorio comunale di Borgo San Dalmazzo non sono presenti degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR); come definito dal sito della Regione Piemonte – Direzione Ambiente – Settore Grandi Rischi Industriali.

3.5. - Indagini geologiche

Non incidenza sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente.

Comma 5 punto g, art.17 LR 56/77e s.m.i.

Il quadro di dissesto idrogeologico di Borgo San Dalmazzo è stato approvato con DCC n. 12 del 7/04/2005 di adozione definitiva della Variante Strutturale 2003 di adeguamento al PAI, approvata con DGR n. 24-7467 del 19/11/2007 ed entrata in vigore il 29/11/2007.

Successivamente, è stata redatta una relazione geologico tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica introdotte dal progetto di Variante Strutturale 2008.

La presente variante utilizza le verifiche geologiche effettuate per il vigente PRG, come risulta dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Si precisa che le aree oggetto della presente Variante sono collocate in classe I e II della Carta di Sintesi. (Classe I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"; classe II "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici").

3.6. - Classificazione acustica

Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

La Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 7 L.R. 52/00 è stata adottata con D.C.C. n. 36 del 25.09.2003. Nel 2010 è stata approvata una prima variante al Piano, successivamente, con DCC n. 42 del 30.09.2013, è stata poi adottata la variante n.2 alla Classificazione Acustica.

La prima variante ha introdotto delle fasce cuscinetto a contorno di aree produttive (classi V e VI) e a tutela di ambiti sensibili o valorizzabili dal punto di vista ambientale (classi I e II); è inoltre intervenuta sulla località di tetti Miola, creando un'area in classe III, comprendente anche le future residenza. Inoltre si è suddivisa la parte di collina in: la parte sul lato verso il torrente Gesso è stata classificata in classe II; mentre quella sul lato verso il fiume Stura è stata confermata in classe I.

La variante n.2 ha modificato la classificazione acustica di alcune aree: scuola dell'obbligo, scuola materna statale e residenza sanitaria assistita, area 6P1.4, area B P1.1, aree F.D.P1.1 e F.D.P1.2, area E10 ex discarica, area R4, area R5.10.1.

Con DCC n. 62 del 28.09.2006 è stata adottata la "Disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici" e con DCC n. 14 del 12.03.2010 l'"Installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 kwp". È inoltre presente un regolamento di "Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari nei centri urbani".

La verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica, configura la piena condivisione e dimostra la congruità delle scelte urbanistiche della Variante Parziale rispetto ai criteri informativi contenuti nella proposta riferita al P.R.G. vigente.

Non si ritiene necessario introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sussistono zone adiacenti con caratteristiche incompatibili. La Variante non prevede altresì casi per cui si rende necessaria la predisposizione di Piani Regionali di Bonifica Acustica.

4. Oggetti di Variante Parziale

Descrizione delle Previsioni Verifiche di compatibilità ambientale

La verifica di compatibilità ambientale prevede per ciascun **oggetto**:

Scheda articolata in:

⇒ **Descrizione**

- ✓ **previsione** introdotte dalla Variante
- ✓ **dati quantitativi** in termini di superfici, volume e capacità insediativa
- ✓ **stralci cartografici** relativi al PRG vigente, al PRG in Variante, alla tavola delle “aree sensibili”, Carta di Sintesi Geologica e Classificazione Acustica
- ✓ **documentazione fotografica**, al fine di aiutare a comprendere lo stato di fatto e le trasformazioni introdotte.

⇒ **Verifica di compatibilità ambientale**

- ✓ **verifica coerenze esterne**, per le interazioni l'indifferenza o la non coerenza tra l'oggetto e le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni. Sia *verticale* verso le pianificazioni territoriali e paesistiche regionale, il piano di coordinamento provinciale e i piani di settore; sia *orizzontale*, verso pianificazione di pari livello a scala vasta sul territorio limitrofo.
- ✓ **verifica coerenze interne**, per le modifiche che l'oggetto produce su: struttura di PRG vigente, classificazione geologica e acustica, suolo consumo e trasformazione, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, salute, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche.
 - * **obiettivi** per una valutazione di compatibilità con: sistema insediativo e comparti territoriali e urbani, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.
 - * **effetti** diretti ed indotti per una valutazione di controllo sulle reali conseguenze degli interventi, in riferimento anche a minimizzazione, mitigazione e compensazione.
 - * **alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero.
 - * **azioni** sia progettuali per disegno urbano, sia normative per prescrizioni di tutela o assetto qualitativo e sia attuative di modalità; controllo sulle reali loro conseguenze dell'intervento.

→ **Criteri di valutazione.**

- ✓ Risorse idriche. *Adeguamento servizio idrico scarichi acque reflue. Funzionalità idraulica e operazioni manutentive.*
- ✓ Acque meteoriche. *Quantità smaltimento derivante dai deflussi delle aree impermeabilizzate. Vasche di raccolta per decantazione chimico- fisica e tempi di corrivazione.*
- ✓ Risparmio energetico. *Aspetti impiantistici e soluzioni costruttive (impianti solari termici e energia elettrica da fonti rinnovabili).*
- ✓ Rifiuti. *Effetti conseguenti all'incremento della produzione di rifiuti (rifiuti speciali). % di raccolta differenziata pari almeno al 60%. Favorire servizi domiciliarizzati. Localizzazione punti di conferimento. Esigenze delle utenze servite. Adempimenti previsti da vigenti normative.*
- ✓ Aspetti territoriali. paesaggistici ambientali. *Inserimento nel tessuto urbano e correlazione tipologica. Zone di frangia urbana, conseguenze future di altre nuove espansioni su aree agricole. Fase alberate e siepi. Percorsi ciclo- pedonali.*
- ✓ Caratteristiche del territorio. *Salvaguardia dell'identità fisica e ambientale, storica e culturale, dell'impianto scenico paesaggistico percettivo. Conservazione o ammissibile trasformazione. Qualificazione della fisionomia dei luoghi di intervento e garanzia di un corretto inserimento nel contesto di organizzazione spaziale con il ricorso a soluzioni non standardizzate, ma a tipologie edilizie di qualità architettonica,*
- ✓ Terreni agricoli e forestali. *Inserimento salvaguardia e interferenze con aree a elevata naturalità. Misure mitigative – compensative.*
- ✓ Rete ecologica locale. *Rafforzamento e miglioramento della biodiversità. Estensione delle fasce di salvaguardia, potenziamento di corridoi ecologici, anche dei corsi d'acqua, in connessione alle fasce già previste.*

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale. Si riporta per completezza sugli stralci di PRG la perimetrazione dell'abitato già approvata con propria Deliberazione nel dicembre 2015.

I dati riportati vanno riferiti alla Relazione con la relativa integrazione e alla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

Nello specifico la stesura della Variante prevede quanto segue.

LEGENDA PRG

Definizione aree normative

- RI** Complessi di interesse storico-artistico-ambientale
- RII** Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale
- RIII** Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale
- RI4** Aree a capacità insediativa residue di recente edificazione
- RI5** Aree di completamento
- RI6** Aree di nuovo impianto
- PI** Aree per insediamenti produttivi esistenti contenuti e di completamento
- PI2** Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto
- PIE** Aree per attività estrattive
- TI** Aree per insediamenti terziari esistenti (C0M Commercial, R0C Riscaldamento, R0S Assistenza ai privati)
- TI2** Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto
- E** Aree agricole produttive
- E2** Aree agricole con possibilità di deposito iveri a cielo libero
- E3** Aree agricole di salvaguardia ambientale
- E4** Aree agricole di rispetto degli stabili
- AS** Aree per progetti speciali

- Valletta esistente/progetto
- Valletta potenziale in progetto
- Sopraelevazione pedonale
- Area Ferrovie dello Stato
- Delimitazione del sito tendente con fasce di rispetto (art.28 R.46)
- Impianto di trasporto industriale o fare
- Fasce di rispetto da stabili, corsi d'acqua, opere di presa acquedotti
- Linea di rispetto circolare
- Edifici e manufatti di interesse storico-documentale-ambientale
- Edifici in demolizione
- Verde privato ineditabile
- Stragee interati
- Area di ripulitura urbana
- Segnae indicative edifici in progetto
- Area soggetta a norme specifiche
- Area per servizi pubblici esistenti
- Area per servizi pubblici in progetto
- A intraluce
- B attraversature di interesse comune
- verde attraversato e non
- Impianti sportivi
- parcheggi
- parcheggi interati
- Area per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale
- Opere di presa acquedotti
- Tracciato canal irrigui esistenti
- Tracciato di progetto canale scolmatore con scarico nel fiume Stura
- Tracciati piste ciclabili
- Definizione delle Fasce Fluviali ad opera del "Piano Stradale delle Fasce Fluviali" approvato con DPOB 24/07/96, pubbl. su G.U. n. 262 del 08/11/96
- fascia A
- fascia B
- Area di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cervo sito nel Comune di Borgo San Giacomo (Decreto Ministeriale 1.08.1985 pubblicato G.U. 296 del 16.12.1985 - Dichiarazione n°5656) * GALAZZIO"

LEGENDA

CLASSE I - Aree di interesse storico-artistico-ambientale

- Classi I - Perimetri di territorio dove la consistenza di particolari monumenti o gruppi di monumenti è tale da giustificare l'adozione di norme di tutela.
- Classi II - Perimetri di territorio dove la consistenza di monumenti o gruppi di monumenti è tale da giustificare l'adozione di norme di tutela, ma con minore importanza storica o artistica.
- Classi III - Perimetri di territorio dove la consistenza di monumenti o gruppi di monumenti è tale da giustificare l'adozione di norme di tutela, ma con minore importanza storica o artistica.
- Classi IV - Perimetri di territorio dove la consistenza di monumenti o gruppi di monumenti è tale da giustificare l'adozione di norme di tutela, ma con minore importanza storica o artistica.
- Classi V - Perimetri di territorio dove la consistenza di monumenti o gruppi di monumenti è tale da giustificare l'adozione di norme di tutela, ma con minore importanza storica o artistica.

AREE FUNZIONALI

- Area per insediamenti produttivi esistenti - art. 2 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti produttivi di nuovo impianto - art. 2 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti terziari esistenti - art. 7 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti terziari di nuovo impianto - art. 7 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti produttivi esistenti - art. 2 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti produttivi di nuovo impianto - art. 2 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti terziari esistenti - art. 7 comma 1 R.D. n. 1444/1948
- Area per insediamenti terziari di nuovo impianto - art. 7 comma 1 R.D. n. 1444/1948

VERDE PUBBLICO E PRIVATO

- Verde pubblico - art. 27 R.D. n. 1444/1948
- Verde privato - art. 27 R.D. n. 1444/1948
- Verde pubblico - art. 27 R.D. n. 1444/1948
- Verde privato - art. 27 R.D. n. 1444/1948
- Verde pubblico - art. 27 R.D. n. 1444/1948
- Verde privato - art. 27 R.D. n. 1444/1948

AREE AGRICOLE

- Area agricola produttiva - art. 28 R.D. n. 1444/1948
- Area agricola con possibilità di deposito iveri a cielo libero - art. 28 R.D. n. 1444/1948
- Area agricola di salvaguardia ambientale - art. 28 R.D. n. 1444/1948
- Area agricola di rispetto degli stabili - art. 28 R.D. n. 1444/1948

LEGENDA

CL.	RETINO	COLORE
0	L.R. 52/2000	L.R. 52/2000
I		verde
II		giallo
III		arancione
IV		rosso
V		viola
VI		blu

LEGENDA CLASSIFICAZIONE A

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS VP N.20 BORGO SAN DALMAZZO

OGGETTO n. 1/457

SITUAZIONE **PRG:** 2R4
VARIANTE: 2R4

Località: Concentrico
Tavola: n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Definizione di norma specifica, all'interno dell'area 2R4, atta alla concessione di un permesso di costruire di un fabbricato ad uso autorimessa o tettoia chiusa su tre lati, sul confine della costruenda strada di collegamento tra il piazzale di Via Cavour e Via Monte Gelas e alla distanza di 3 metri dalla attuale Via Monte Gelas. La contestuale dismissione dell'area con cessione gratuita consentirebbe di completare la strada di collegamento. La proprietà si impegna inoltre a realizzare il muretto in cemento di separazione sul nuovo confine stradale.

• **Dati Quantitativi**

Superfici: in riduzione -- mq. 0 e in aumento: -- mq. 0

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

la zona è interna all'abitato ed è già prevista dal PRG. Non presenta pertanto interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG in quanto permette di completare, una viabilità pubblica consentendo il collegamento finora interrotto tra due strade esistenti prevista nel Piano. La zona si trova in classe I geologica e classe 3 acustica.

L'intervento consente esclusivamente la modesta traslazione di un basso fabbricato, la cui realizzazione è comunque ammessa e pertanto la modifica non incide sull'impatto paesaggistico.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

L'amministrazione comunale ha previsto in accordo con la proprietà di consentire la realizzazione delle autorimesse in aderenza al confine dell'area ad oggi privata e non facente parte di una strumentazione urbanistica attuativa.

Tale situazione ha finora impedito la realizzazione del tratto di strada mancante. Si ammette l'intervento al fine di permettere il completamento della viabilità ed il collegamento tra le due strade esistenti via Monte Gelas e via Cavour con la prevista cessione del sedime ora privato.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

<i>destinazione d'uso</i>	(=) conferma previsione PRG
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=)
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) conferma previsione PRG
<i>salute delle persone</i>	(=)
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(+) completamento di viabilità esistente in aree già urbanizzate
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=)
<i>inquinamento</i>	(=)
<i>specificità</i>	ambito esistente

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

L'area è già esistente, interclusa ed urbanizzata. Si riconosce un ambito già consolidato e la viabilità ad esso funzionale di cui risulta necessario un completamento.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Si modifica e si aggiunge la norma specifica per l'ambito in oggetto:

Art. 14 – R4 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione

7.0 Area 2R4

Sull'area censita a Catasto al Foglio13, mapp.391 è ammessa, mediante permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un fabbricato ad uso autorimessa (nel rispetto del R.C.) al confine con la viabilità di collegamento tra Via Cavour e via Monte Gelas. In sede di convenzione dovrà essere prevista la dismissione a titolo gratuito dell'area in proprietà necessaria alla realizzazione del tratto viario richiamato ed indicato in cartografia; nonché gli oneri derivanti dai necessari atti di frazionamento, cessione notarile e realizzazione del nuovo muro di recinzione.

Si aggiorna la tabella del distretto urbanistico n. 2.

OGGETTO n. 2/459

SITUAZIONE PRG: Normativa
VARIANTE: Normativa

Località: Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria:
 Destinazioni d'uso

Tavola: Art. 16, Norme di Attuazione



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Possibilità di insediare destinazioni di esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi in aree a prevalente destinazione produttiva art. 16 N.di A..

- ***Dati Quantitativi***

Superficie: in riduzione ---- mq 0, in aumento ---- mq 0
Si procede con la modifica normativa.

Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono per l'integrazione delle destinazioni d'uso con quella aggiuntiva di esercizi ricettivi, somministrazione alimenti, e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi in aree a prevalente destinazione produttiva, alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche.

Orizzontale:

la destinazione aggiuntiva riguarda aree produttive già previste o già edificate, non presenta pertanto interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG in quanto consente l'insediamento di destinazioni aggiuntive in aree produttive esistenti, in completamento o in previsione. In particolare favorendo ulteriori utilizzi e conseguente attrattività delle suddette aree, talvolta dismesse o sotto utilizzate, aumenta la rigenerazione di aree esistenti contrastando consumi di suolo.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

L'integrazione della destinazione d'uso risponde ad esigenze già dimostrate in passato di implementare in queste aree spesso già compromesse le possibili attività, anche supportati da viabilità ed urbanizzazioni già esistenti e quindi nell'ottica del mantenimento della funzionalità di aree già esistenti.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

destinazione d'uso	(=)
riqualificazione insediativa	(=)
perdita di permeabilità	(=)
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(=)
servizi reti ed impianti	(=)
inquinamento	(=)
specificità	conferma esistente e previsioni PRG

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

Data la sostanziale conferma delle aree produttive esistenti e in previsione, le alternative sono inconferenti.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Si integrano le destinazioni d'uso di:

Art. 16 – Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria : Destinazioni d'uso

1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:

- a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali;
- b commercio all'ingrosso, al dettaglio ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.
- c uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
- d servizi pubblici e privati (trasporti, comunicazioni, igiene, pulizia, veterinari e simili);servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
- e abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 300 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva;
- f esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi.**

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' VAS VP20 BORGO SAN DALMAZZO

OGGETTO n. 3/460

SITUAZIONE **PRG:** **5R4**

VARIANTE: **E1**

Località: **Concentrico**

Tavola: **n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000**



Descrizione:

- **Previsioni di Variante**

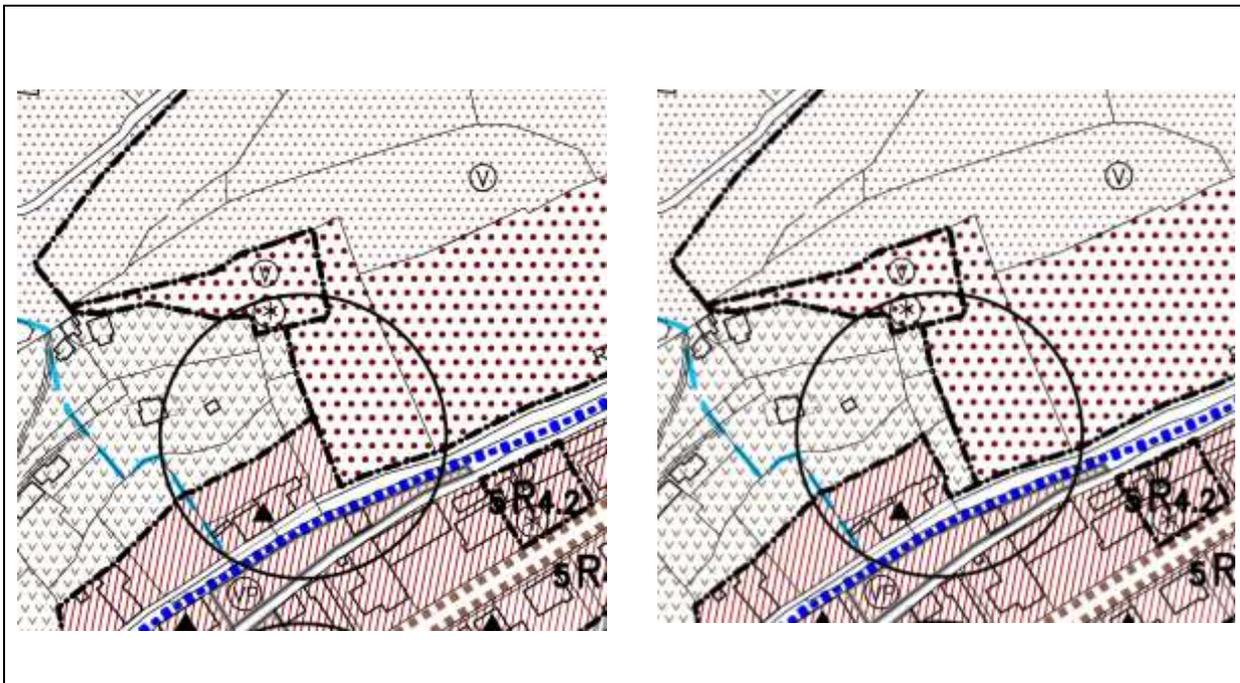
Riconoscimento di area pertinenziale residenziale esistente costituita da scalinata di accesso pedonale da via Rivetta in area agricola di riserva.

- **Dati Quantitativi**

Superficie: mq.
in riduzione: mq. – 248 da R4,
in aumento: in aumento: mq. + 248 in E1

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

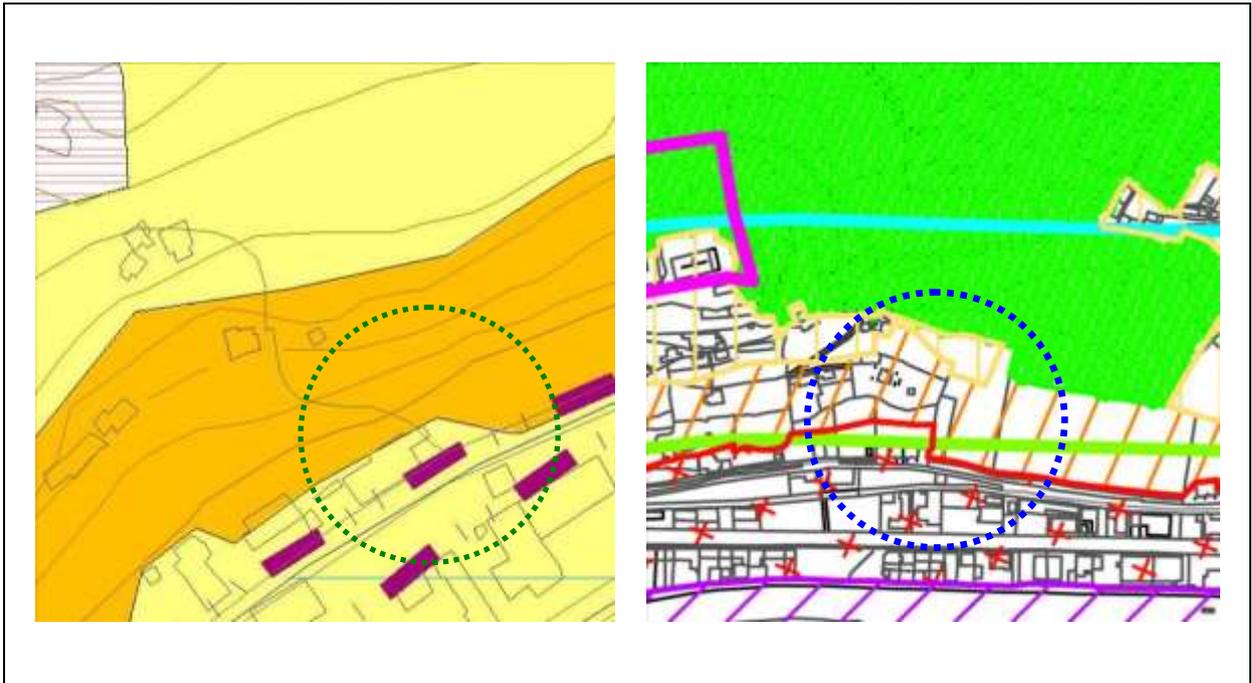
VARIANTE PARZIALE 20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** *interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.*

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "tessuti urbani esterni ai centri" e "servizi per la fruizione".

Orizzontale:

la zona si trova ai margini dell'abitato e non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** *interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche*

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto si riconosce all'interno di un'area residenziale esistente una porzione libera riconoscibile come area agricola di salvaguardia ambientale.

La zona si trova in classe III geologica e classe 3 acustica. Tale uso pertinenziale prevalentemente di giardino o orto urbano, dato il ritorno alla naturalità e alla salvaguardia, risulta indifferente se non migliorativo per una valutazione paesaggistica.

Una parte dell'oggetto, con destinazione agricola, rientra nelle aree a basso potenziale archeologico: il vincolo non è rilevante poiché non si prevedono edificazioni, ma un ritorno alla salvaguardia ambientale.

- **Obiettivi** *compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.*

L'area libera viene riconosciuta per il suo uso effettivo a giardino/orto urbano.

La conseguente modesta riduzione dell'area residenziale esistente non comporta significative trasformazioni in quanto l'area è ad essa marginale e non edificata.

- **Effetti** diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.

<i>destinazione d'uso</i>	(=) area agricola di salvaguardia ambientale
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) mantenimento di una scalinata
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) si mantiene l'inedificabilità dell'area
<i>salute delle persone</i>	(=)
<i>integrazione funzionale accessibilità scalinata</i>	(=) mantenimento dell'ingresso privato tramite scalinata
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=)
<i>inquinamento</i>	(=) maggiore area permeabile
<i>specificità</i>	ambito esistente

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Data la pendenza del terreno, la marginalità della zona nei confronti dell'abitato e la contiguità con un'area agricola di salvaguardia ambientale, il cambio di destinazione d'uso non può che prevedere l'inedificabilità e la naturalità ambientale ed il riconoscimento di un'area omogenea.

- **Azioni** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione

Art. 14 – R4 Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione.
Invariate.

Art. 22 – Aree agricole di salvaguardia ambientale.
E1.
Invariate.

Si integra e si corregge la tabella del distretto urbanistico n.5.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS VP20 BORGO SAN DALMAZZO

OGGETTO n. 4/461

SITUAZIONE PRG: F.D.P.2.1

VARIANTE: E

Località: Periferia nord, Porta di Borgo

Tavola: n. 6, 7A Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

- **Previsioni di Variante**

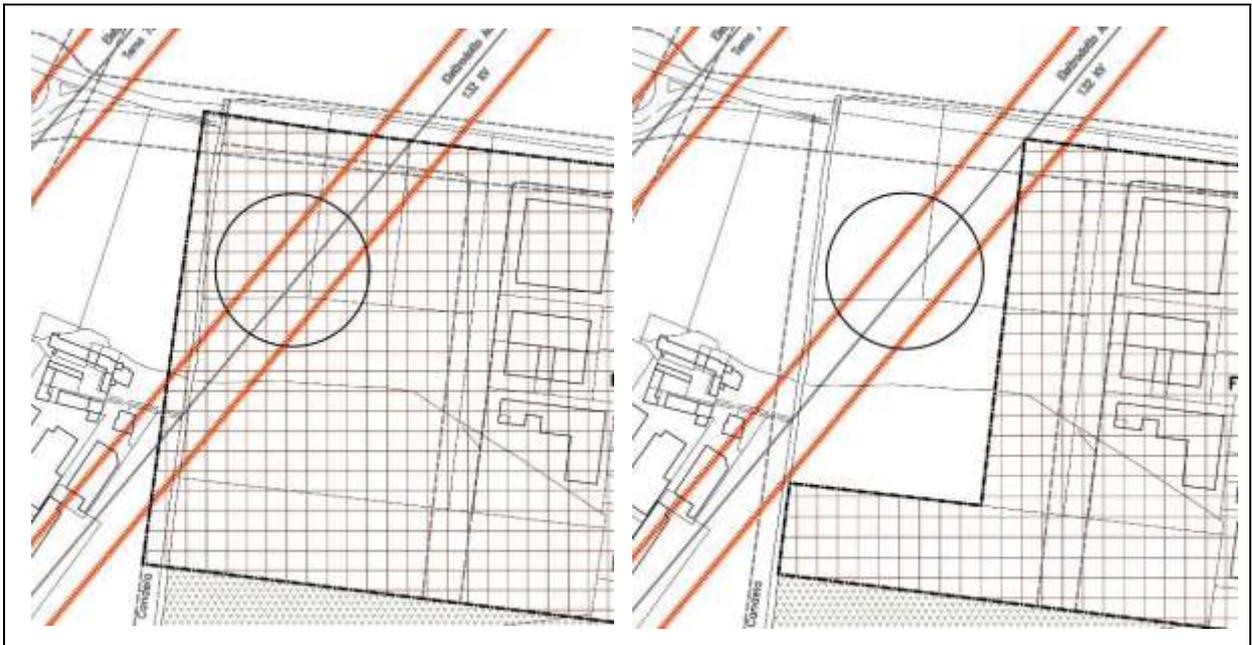
Ridefinizione del perimetro con stralcio di aree della zona F.D.P.2.1 a seguito di dichiarazione di intenti a non edificare riconducendoli alla destinazione agricola attribuita ai suoli contermini, senza determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto.

- **Dati Quantitativi**

Superficie: mq. 31.885
in riduzione: mq. -31.885 da F.D.P.2.1.,
in aumento: in aumento: mq. + 31.885 in E

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

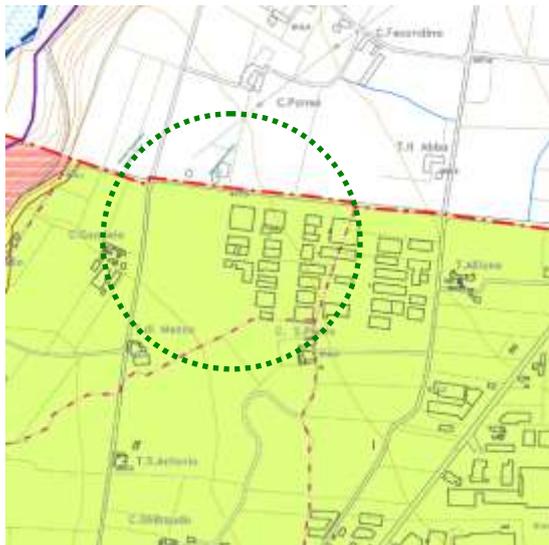
VARIANTE PARZIALE 20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** *interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.*

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

L'area si trova ai margini dell'abitato in zona fortemente urbanizzata con strutture produttive e terziarie e non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** *interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche*

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto, riducendo in modo consistente l'area edificata, permette una espansione compensativa dell'area agricola. La zona si trova in classe I geologica e classe IV - V acustica.

La modifica comporta una notevole riduzione del consumo di suolo e risulta pertanto indifferente a una valutazione paesaggistica in quanto ritorna ad una previsione di area agricola e di naturalità.

- **Obiettivi compatibilità con:** *sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.*

Non utilizzo funzionale della previsione di Piano a seguito delle dichiarazioni di intenti a non edificare delle proprietà in aree anche compromesse dalla presenza dell'elettrodotto e delle relative fasce di rispetto.

- **Effetti diretti ed indotti** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.

<i>destinazione d'uso</i>	(=) omogeneità territoriale
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=)
<i>perdita di permeabilità</i>	(+) trasformazione di area edificabile in area agricola
<i>salute delle persone</i>	(+)
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=)
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=)
<i>inquinamento</i>	(+)
 <i>specificità</i>	 riduzione di aree in ambito produttivo esistente in aree agricole

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

Data la marginalità della zona e la contiguità con le aree agricole, il cambio di destinazione d'uso non può che prevedere l'inedificabilità e la naturalità ambientale di aree a destinazione agricola.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 18 – P2 Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto
Invariate.

Art. 21 – E Aree agricole.
Invariate.

Si modifica la Tabella Fuori distretto.

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' VAS VP20 BORGO SAN DALMAZZO

OGGETTO n. 5/464

SITUAZIONE **PRG:** **E2**
VARIANTE: **7P2.1**

Località: **Periferia Nord**
Tavola: **n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000**



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Previsione di una nuova area produttiva attualmente riconosciuta in piano regolatore con destinazione agricola di rispetto degli abitati (E2), situata in zona già urbanizzata, e dotata dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Previsione di accesso diretto dalla viabilità principale come per il distributore di carburante attiguo e per le aree commerciali a confine con il comune di Cuneo.

• **Dati Quantitativi**

Superficie: mq. 9.950

Superfici: in riduzione - mq. 9.950 da E2; in aumento: mq. + 9.950 in 7P2.1.

Indice di Utilizzazione Fondiaria: mq./mq 0,75. Rapporto di copertura: mq/mq 0,60.
Superficie Utile Lorda: mq 5.970.

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.



VARIANTE PARZIALE 20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area oggetto di intervento è identificata come "area urbanizzata" e "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

Le aree agricole di rispetto degli abitati sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente, per garantire future ordinate espansioni urbane. Come tale la zona, ineditata lungo la strada statale n. 20 e nei pressi del confine con il comune di Cuneo, non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo. Pur essendo infatti in zona agricola, è circondata da insediamenti produttivi esistenti o in fase di realizzazione.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica, anche se di nuova individuazione fabbricativa su terreno agricolo cosiddetto di riserva espansiva non in adiacenza ad altre aree simili consolidate, risulta compatibile con l'impostazione strutturale del PRG vigente, in quanto si inserisce in una previsione di riorganizzazione di ambito di un più vasto territorio esistente a carattere terziario commerciale.

La zona, che non presenta criticità di visuali paesaggistiche, si trova in classe I geologica e classe 3 acustica; risulta facilmente collegabile alle urbanizzazioni presenti lungo la strada statale, dalla quale si accede con varchi a raso vicini a quelli già esistenti per il distributore di carburante. Vi è certamente un aumento di consumo di suolo che pare, però, ammissibile data la adiacenza con l'infrastruttura viabile esistente e gli insediamenti limitrofi.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

Individuazione di area produttiva lungo l'arteria Cuneo - Borgo funzionale anche ad eventuali esigenze di espansione e potenziamento della ditta già esistente di concessionaria auto. Nella fase di approvazione della Variante Strutturale 2003 da parte delle Regione Piemonte, l'area in oggetto era stata oggetto di stralcio ed individuata come area agricola di rispetto degli abitati, a favore del mantenimento della previsione terziaria per l'area 7T2.4COM posta tra aree commerciali già in allora edificate. Ad oggi l'area 7T2.4 COM è già in uno stato avanzato di attuazione: la viabilità e la rotonda sono realizzate da alcuni anni e l'area a servizi pubblici lungo la strada è stata completata. Inoltre è già stato realizzato un edificio in cui sono in funzione due attività del Piano Esecutivo Convenzionato. In considerazione dei seguenti elementi: 1) dichiarazione di intenti ad investire in attività commerciale per concessionaria auto da parte della proprietà, 2) presenza di tutte le reti infrastrutturali, 3) vocazione commerciale consolidata dell'asse viario, 4) limitazione ad attività commerciali di solo vicinato e 5) stato avanzato di attuazione e completamento dell'area 7T2.4, si ritiene ammissibile il mutamento di destinazione d'uso dell'area, limitato alla sola area considerando anche la continuità con il distributore carburante e l'area di pertinenza da tempo in atto.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

<i>destinazione d'uso</i>	(-) consumo di suolo agricolo
<i>riqualificazione insediativa</i>	(+) la discontinuità costruttiva può essere migliorata visivamente con piantumazioni arbustive ed arboree della fasce di mitigazione e compensazione.
<i>perdita di permeabilità</i>	(-) ammessa edificabilità
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) utilizzo di viabilità esistente e creazione anche come ingresso di piazzali a parcheggio entro fasce di rispetto di mitigazione ambientale.
<i>servizi reti ed impianti inquinamento</i>	(=) (-) minore area permeabile
<i>specificità</i>	L'area si presenta isolata in area agricola di rispetto degli abitati, ma come tale può essere finalizzate a garantire future ordinate espansioni urbane. Il concetto di ordinato, senza una più generale organizzazione generale, punta in questo caso a risolvere precipuamente l'affaccio sulla strada statale con continuità di elementi compensativi.

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

L'insieme territoriale di zona è votato, dal PRG, a comprensorio commerciale, oggetto di specifico piano di riqualificazione. L'opzione zero del non costruire sembra impeditivo di una attesa di intervento economico, basato principalmente sulla tempestività dell'agire, e pertanto non presa in considerazione.

Le alternative allora vanno dal minimo riconoscimento del lotto adiacente al distributore di carburante, con la formazione in continuità di piazzale di accesso e di sosta, al medio dell'urbanizzazione delle fasce di mitigazione e compensazione, che ricomprendono gli attacchi a quanto già esistente costruito, al più ampio disegno insediativo, nello spirito del PRG, di possibile future ordinate espansioni urbane, con nuova viabilità integrativa. Tale ultima ipotesi sembra allo stato attuale ancora da scartare.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 18 – Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto **P2**.
 Invariate
 Si aggiorna la Tabella del Distretto Urbanistico n. 7

OGGETTO n. 6/465

SITUAZIONE PRG: 1R3
 VARIANTE: 1R3.6*

Località: Centro Antico
 Tavola: n. 9 Scala 1:1.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Demolizione e ricostruzione con ricomposizione di volumi esistenti soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato in ambito speciale individuato.

• **Dati Quantitativi**

Superfici: invariate
 Capacità Insediativa Res.: invariata

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

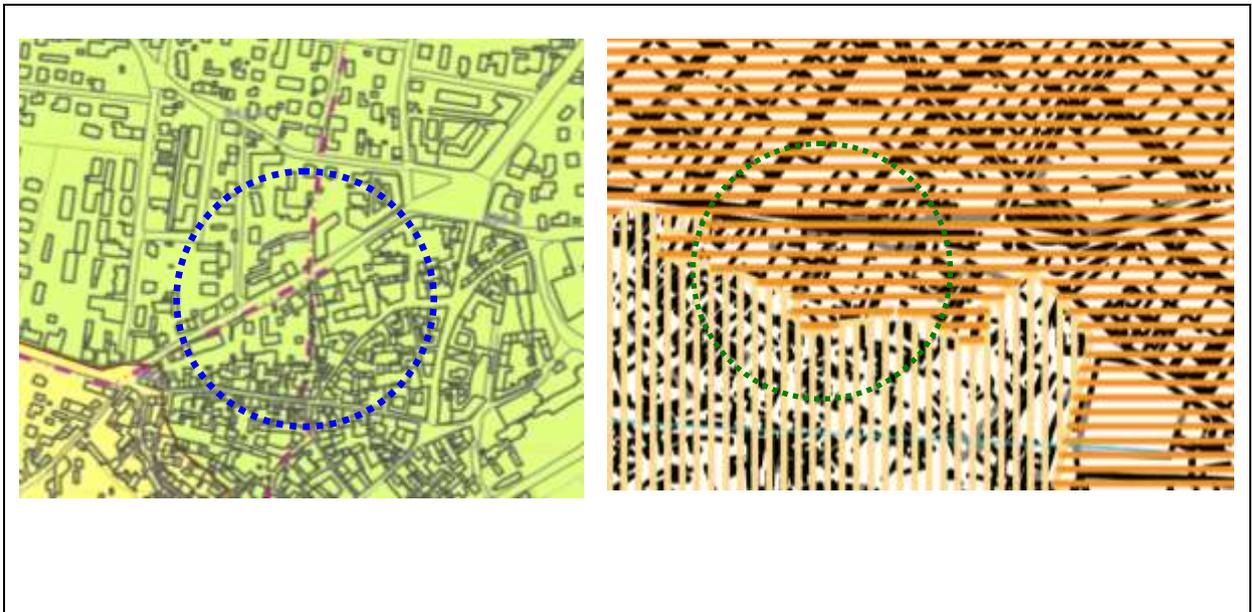
VARIANTE PARZIALE N. 20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

la zona si trova all'interno dell'abitato, in ambito consolidato ed urbanizzato e non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto si permette la trasformazione d'uso su un'area già edificata. La zona si trova in classe I geologica e classe 2 acustica. La modifica consente di attuare, con diversa modalità, le previsioni quantitative e di destinazione d'uso già previste. L'area interclusa è già conformata da altri fabbricati residenziali.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

L'individuazione dell'area tramite Permesso di Costruire Convenzionato, permette una più facile e rapida attuazione degli interventi consentivi dalla possibile demolizione e successiva ricostruzione con ricomposizione volumetrica delle consistenze esistenti.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

destinazione d'uso	(=)
riqualificazione insediativa	(+)
perdita di permeabilità	(=)
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(+)
servizi reti ed impianti	(=)
inquinamento	(=)

specificità gli effetti sono positivi in quanto si prevede una diversa modalità di intervento, per agevolare il riuso e la successiva riqualificazione di aree edificate all'interno del centro antico.

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

L'unica alternativa è mantenere le attuali possibilità di intervento che ad oggi non hanno portato all'attuazione delle previsioni in atto. L'intento rimane quello di favorire il riuso dell'edificato esistente e la conseguente riqualificazione e rivitalizzazione del centro antico.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

La modifica di modalità di intervento risulta coerente con le scelte di PRG.
Si integra la normativa:

Art. 13 – R3 Complessi privi di interesse storico artistico ambientale

8.3 bis Area 1 R3.6 Via Bergia

Per gli immobili compresi nell'ambito 1 R3.6 è ammesso il recupero dell'intera volumetria esistente mediante permesso di costruire convenzionato. In sede di permesso di costruire convenzionato è consentita, oltre all'intervento di ristrutturazione, la possibilità di demolizione e nuova costruzione al fine di ottenere un intervento edilizio di qualità architettonica atto ad inserirsi nel contesto in cui ricade e di confronto con l'attigua area di Centro storico. Si richiede la monetizzazione degli standards pubblici non reperibili in loco.

Si modifica e si integra la tabelle del distretto urbanistico n. 1.

OGGETTO n. 7/471

SITUAZIONE PRG: 1R1.3 - Servizi pubblici
VARIANTE: 1R1.3

Località: Centro storico

Tavola: n. 9 Scala 1:1.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Riduzione di area a servizi e riconoscimento di area pertinenziale agli edifici esistenti. Rimozione vincolo destinato ad area per servizi parcheggio in progetto: con la presente variante è stato rimosso il vincolo destinato ad area parcheggio in progetto insistente su parte della partic.48 del foglio 14 del catasto, ove è attualmente presente un'area giardino cintata da un muro risalente al XV secolo, di notevole interesse storico e ambientale.

• **Dati Quantitativi**

Superficie: mq. 251
 in riduzione: mq. – 251 da parcheggi pubblici in progetto,
 in aumento: in aumento: mq. + 251 in area R1

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 20



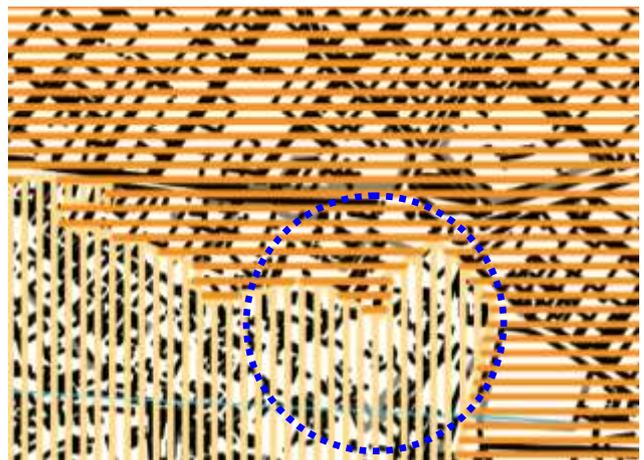
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "centro storico di notevole rilevanza regionale (classe B)" e "area urbana a matrice storica".

Orizzontale:

la zona è interna al centro storico dell'abitato ed è già prevista dal PRG. Non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto il riutilizzo di un'area, con un parziale trasferimento di volumetrie da aree frazionali, avviene in un'area residenziale del concentrico. La zona del concentrico si trova in classe I geologica e classe 3 acustica. L'area all'interno dell'abitato è già conformata da altri fabbricati residenziali.

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto la tipologia di intervento è ammessa per il centro storico. Si considera migliorativa per il mantenimento di un'area a giardino e dei muri esterni di definizione dell'isolato.

La zona si trova in classe I geologica e classe 2 acustica. Il mantenimento delle condizioni esistenti, rende la scelta indifferente a una valutazione paesaggistica.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

Si riconoscono le caratteristiche dell'ambito e si ritiene migliorativo il mantenimento di uno stato esistente non adeguato ad accogliere un servizio pubblico a parcheggio.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

<i>destinazione d'uso</i>	(-) consumo di suolo
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) mantenimento giardino esistente
<i>perdita di permeabilità</i>	(=)
<i>salute delle persone</i>	(=) mantenimento giardino esistente
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) utilizzo di accessi e viabilità esistenti
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=)
<i>inquinamento</i>	(=)
<i>specificità</i>	riconoscimento di giardino esistente all'interno del centro storico e rinuncia alla previsione di parcheggio pubblico di modeste dimensioni

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

Le alternative possono riguardare la valutazione delle quantità ammesse in trasferimento dalle aree frazionali.
L'unica alternativa è mantenere le attuali possibilità di intervento che ad oggi non hanno portato all'attuazione delle previsioni in atto. L'intento rimane quello mantenere la situazione esistente migliorativa dal punto di vista paesaggistico e nell'ottica della valorizzazione del centro storico.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 11 –Complessi di interesse storico-artistico ambientale **R1**
Invariate.

OGGETTO n. 8/472-473

SITUAZIONE **PRG:** 3R4 - 3R5.4
VARIANTE: 3R4 - 3R5.4

Località: Concentrico

Tavola: n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

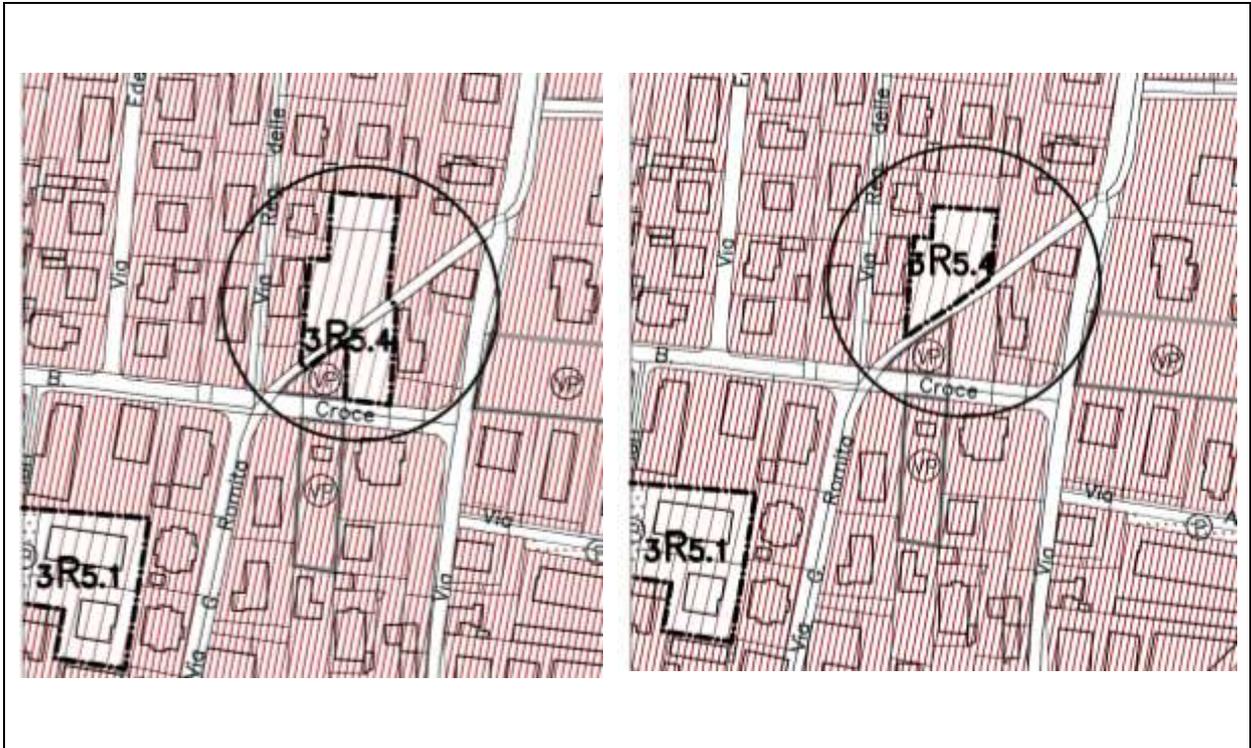
Riduzione e modifica della perimetrazione dell'area 3R5.4 situata nei pressi del concentrico in Via Regina della Alpi. Aree in stralcio riconosciute in 3R4, aree a capacità insediativa residua di recente edificazione.

• **Dati Quantitativi**

Superfici: in riduzione - mq. 611 da 3R5.4; in aumento + mq. 611 in 3R4.
 Capacità Insediativa Res.: in riduzione

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

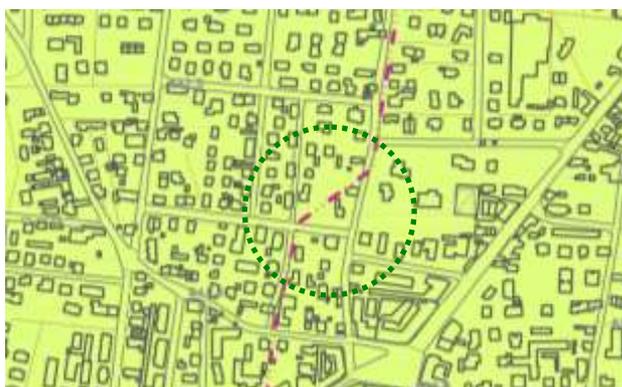
VARIANTE PARZIALE N. 20



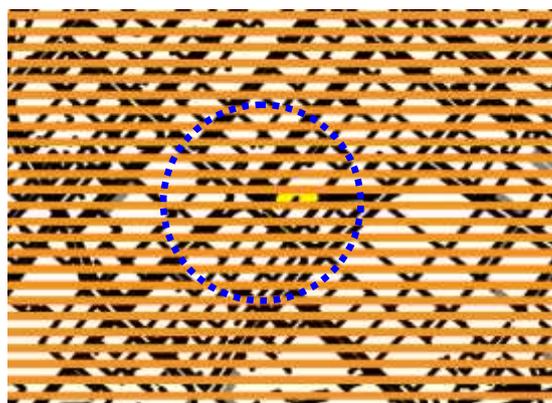
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area all'interno del capoluogo, rientra negli "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

la zona è interna all'abitato e ai margini del centro storico, in una parte del territorio comprendente complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale. Non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto la tipologia di intervento è ammessa per le aree R3. La modifica della tipologia di intervento, con il passaggio da demolizione a ristrutturazione edilizia a totale, risulta indifferente a una valutazione paesaggistica poiché i fabbricati mantengono il filo e l'allineamento attuali, ma con sostituzione tipologica dei materiali.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

Obiettivo prioritario di tale tessuto urbano, individuato dal Piano, come parti del territorio comprendente complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale, è la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente. Da una verifica si ritiene ammissibile la modifica dell'intervento di demolizione a favore di un intervento di ristrutturazione edilizia totale, ammesso però con modifica della tipologia e dei materiali esistenti per un miglioramento estetico e di inserimento urbanistico dei fabbricati autorizzati a seguito di Permessi di Costruire in sanatoria n. 9/2007 e n. 10/2007, rilasciati in data 11/01/2007 per costruzione di tettoia aperta e chiusa ad uso autorimessa di pertinenza a fabbricati residenziali, in area interno cortile.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

<i>destinazione d'uso</i>	(=) mantenimento attuali destinazioni d'uso
<i>riqualificazione insediativa</i>	(+) riqualificazione dei fabbricati con sostituzione materiali
<i>perdita di permeabilità</i>	(=)
<i>salute delle persone</i>	(=)
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=)
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=)
<i>inquinamento</i>	(=)
<i>specificità</i>	ambito esistente privo di interesse storico-artistico-ambientale

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

L'ubicazione del fabbricato e il ricorso alle prescrizioni di tipologia di intervento ammesso, viste anche le condizioni esistenti dei bassi fabbricati, di cui si dimostra l'esigenza di riutilizzo, non rende necessario uno studio di alternative.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 14 – R4 Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione
Invariate.

Art. 15 – R5 R6 Aree di completamento e nuovo impianto
Invariate.

Si aggiornano la Tabella del distretto n. 3.

OGGETTO n. 9/474

SITUAZIONE PRG: 3R5.20 - 3R4.9

VARIANTE: 3R5.20 - 3R4.9

Località: Concentrico

Tavola: n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Spostamento di volumetrie esistenti a parità di quantità edificatoria. Trasferimento di una limitata volumetria (mc. 650) dall'area individuata in piano come 3R5.20 ad una parte dell'ambito residenziale a capacità insediativa residua di recente edificazione 3R4.9, sito in via Tevere nei pressi del Concentrico. Si provvede infatti a trasferire la suddetta quantità di volume edificabile su una porzione del mappale numero 1006 censito al foglio 9 del catasto, al fine di poter attuare un intervento di recupero di un fabbricato esistente sul terreno, con contestuale nuova costruzione di un fabbricato.

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

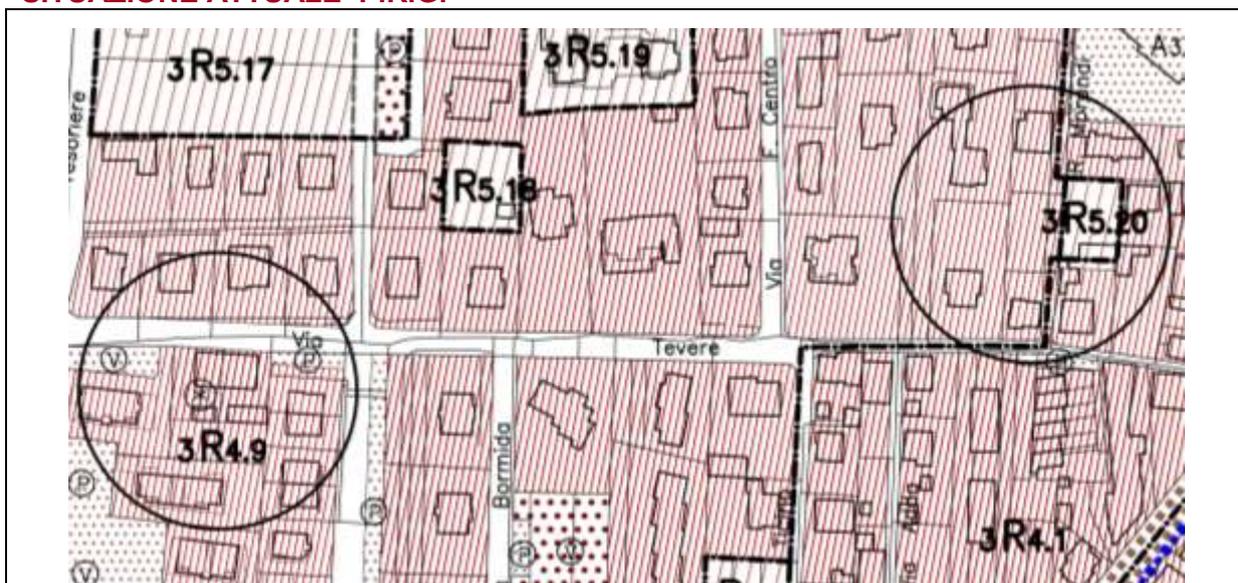
• **Dati Quantitativi**

Invariati

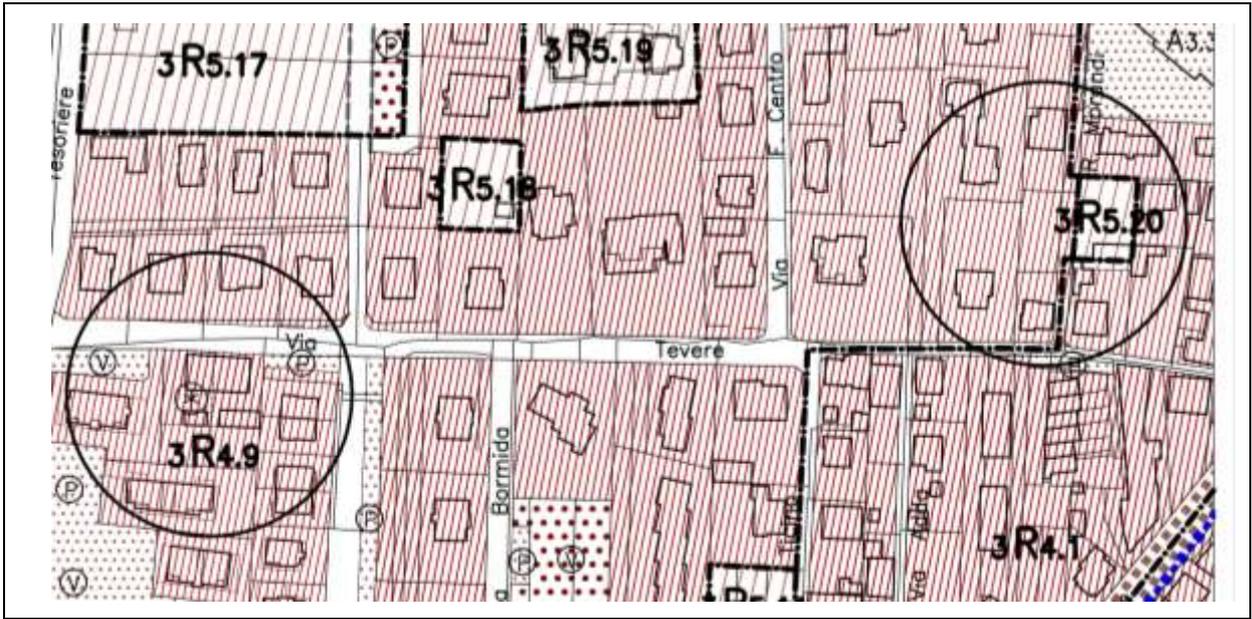
Superfici: mq. ----

Volumetria: mq. trasferimento a pari quantità Capacità Insediativa Res.: invariata

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.



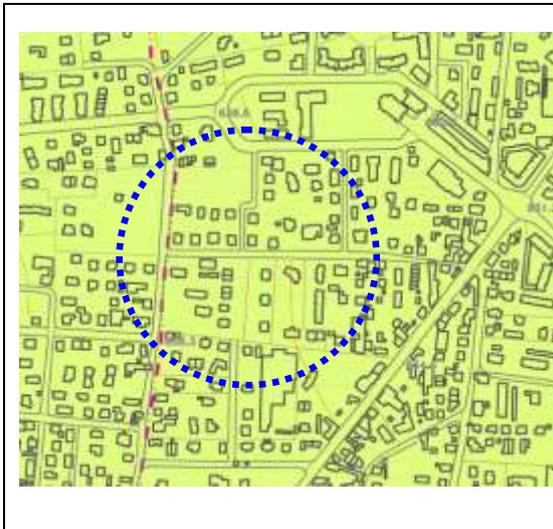
VARIANTE PARZIALE N. 20



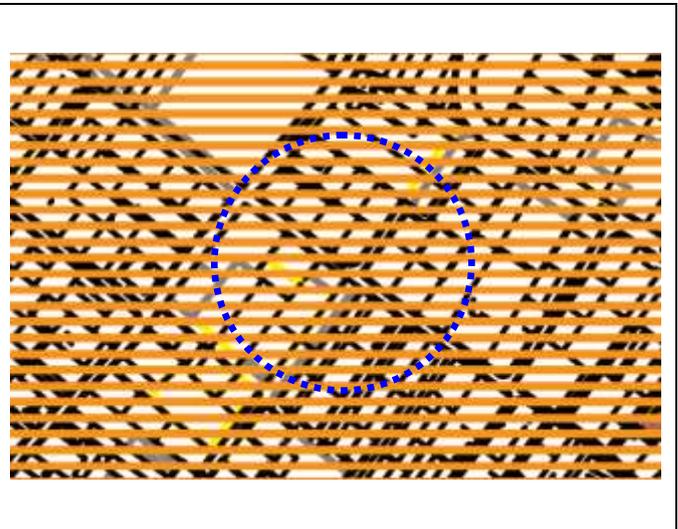
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

la zona si trova nell'abitato e non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto si modifica esclusivamente la modalità attuativa da Permesso Convenzionato già previsto a Piano Esecutivo Convenzionato. La zona si trova in classe I geologica e classe 3 acustica. La modifica risulta indifferente a una valutazione paesaggistica.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

La modifica della modalità di attuazione da Permesso Convenzionato a Piano Esecutivo Convenzionato è ammessa dal PRG e consente un maggiore approfondimento delle previsioni di utilizzo ai fini edificatori, della cessione e realizzazioni della viabilità interna, degli accessi e dei servizi.

- **Effetti diretti ed indotti (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.**

destinazione d'uso (=)
 riqualificazione insediativa (=)
 perdita di permeabilità (=)
 salute delle persone (=)

integrazione funzionale accessibilità (=)
 servizi reti ed impianti (=)
 inquinamento (=)

specificità gli effetti sono indifferenti in quanto si modifica esclusivamente lo strumento attuativo

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

Si conferma una previsione di PRG. Non è necessario lo studio di alternative.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 14 – R4 Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione

Si integra:

7.10 bis Area 3R4.9

Sulla porzione di mappale censito a Catasto al Foglio 9, mapp.1006, indicata cartograficamente con * e apposita delimitazione, è ammessa, oltre a quanto previsto dalle presenti N. di A. per le zone R4, la realizzazione di un volume aggiuntivo di mc. 650 derivanti dal trasferimento parziale attuato dalla zona 3R5.20.

Art. 15 – R5 - R6 Aree di completamento e nuovo impianto

Invariate.

Si aggiornano le relative Tabelle del distretto 3.

OGGETTO n. 10/478:

SITUAZIONE PRG: 4R5.11 – 4T1.1.com
VARIANTE: E2 – 4T1.1.com

Località: Concentrico

Tavola: n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Stralcio di area per dichiarazione di intenti a non edificare. L'area indicata in piano come 4R5.11 situata ad est dell'abitato in Via Sant'Andrea ed insistente sui mappali 81, 83, 134 e 194, censiti al foglio 7 del catasto viene trasformata in area agricola E2 di rispetto degli abitati.

• **Dati Quantitativi**

Superfici: in riduzione – mq. 12.966 da 4R5.11, in aumento + mq 1.962 in area agricola di rispetto degli abitati
 Superficie territoriale: mq 12.966
 Volumetria: in riduzione - mc. 8.166 (SUL mq 2.722)
 Capacità Insediativa Res.: in riduz. – ab 90

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

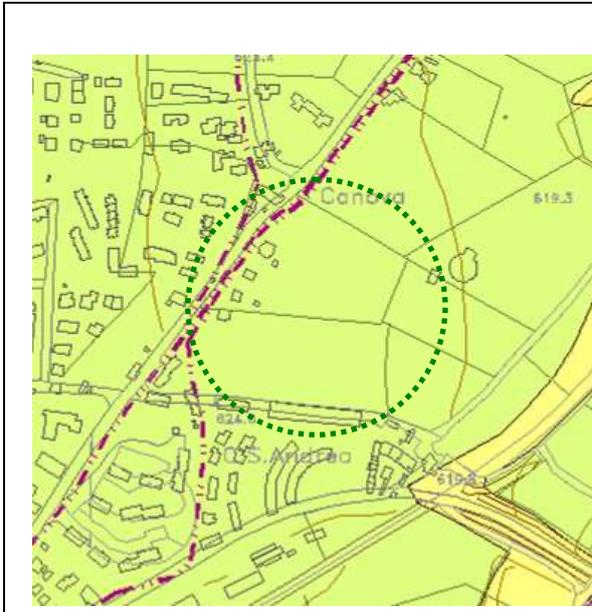
VARIANTE PARZIALE N. 20



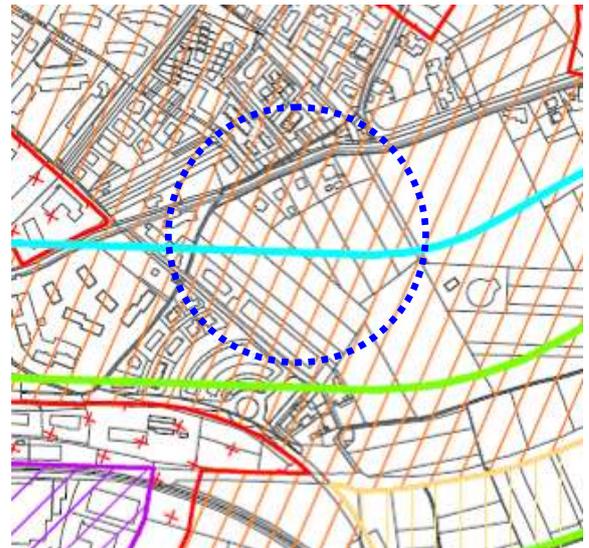
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area, nel capoluogo, è inserita negli "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo"

Orizzontale:

la zona si trova ai margini dell'abitato, a fianco di aree già edificate ed urbanizzate e non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente, in quanto non preclude l'attuazione di quanto previsto dalla strumentazione urbanistica. La zona si trova in classe I geologica e classe 3 acustica. Data la trasformazione in area a verde inedificabile, benché localizzata tra aree con previsione edificatoria e quindi con caratteristiche favorevoli all'insediamento abitativo, tale trasformazione risulta indifferente a una valutazione paesaggistica.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

Si riduce una parte di area edificabile, a seguito di istanza da parte della proprietà a trasformare tutto l'appezzamento centrale, in agricolo. Si tiene conto solo in parte della richiesta prevedendo la trasformazione dell'area verso la via Vecchia Cuneo Borgo, in verde privato. Altre previsioni di non utilizzo ai fini dell'edificazione, possibili se l'area fosse marginale e a confine con quella agricola, precluderebbero l'attuazione degli interventi, in particolare anche per l'esigua dimensione del tratto a monte e a confine con l'area R4 e 4T1.1COM, non consentendo un disegno unitario e razionale per una distribuzione interna dei servizi pubblici, della viabilità e dei lotti stessi.

- **Effetti diretti ed indotti** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.

destinazione d'uso	(=)
riqualificazione insediativa	(=)
perdita di permeabilità	(+) trasformazione in area a verde privato inedificabile
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(=)
servizi reti ed impianti	(=)
inquinamento	(=)
specificità	ambito già previsto di PRG

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

L'alternativa in questo caso è il mantenimento della previsione insediativa per consentire l'attuazione di un ambito con disegno unitario. E' vero che la riduzione comporta una diminuzione del consumo di suolo, ma in questo contesto pare poco significativa, in quanto il lotto è già intercluso tra aree edificate. Sarebbe data una valutazione favorevole nel caso in cui le aree fossero marginali al PEC verso quelle agricole.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 15 – Aree di completamento e nuovo impianto **R5-R6**
Invariate

Si modifica la tabella del distretto urbanistico 4

OGGETTO n. 11

SITUAZIONE **PRG:** **5R4.3 subA/ subB**
VARIANTE: **5R4 - E**

Località: **Concentrico**

Tavola: **n. 6, 7 Scala 1:5.000 – 1:2.000**



Descrizione:

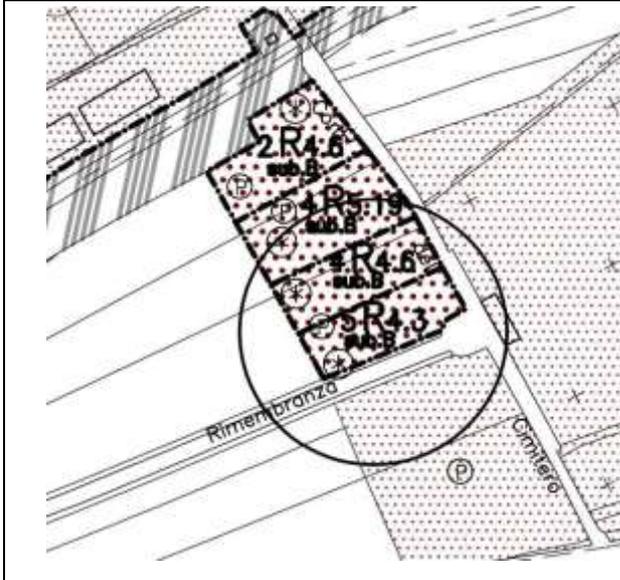
• **Previsioni di Variante**

Trasformazione dell'ambito 5R4.3 (sub.A e sub.B) "Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione" in area residenziale esistente R4 per la parte lungo corso Nizza nelle vicinanze della stazione ferroviaria e in area agricola per la parte di area in prossimità del cimitero.

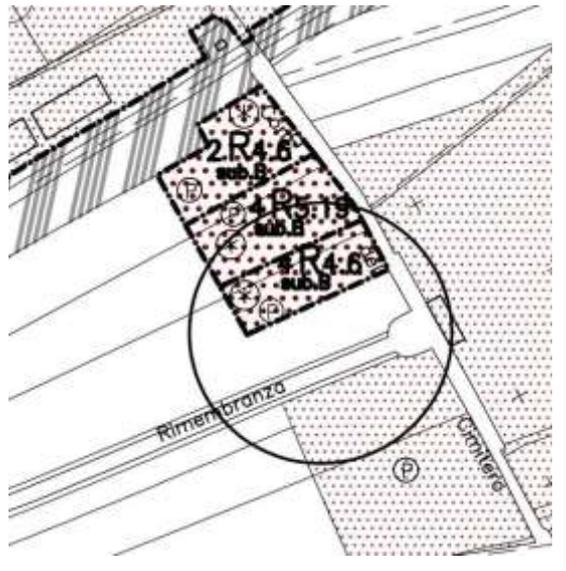
• **Dati Quantitativi**

Superfici territoriali: in riduzione - mq. 716 da 5R4.3, in riduzione – mq 1.171 da servizi; in aumento + mq. 716 in 5R4 e + mq. 1.171 in E
 Volume residenziale: in riduzione –mc. 950, pari a una SUL in riduzione di –mq. 317
 Capacità Insediativa Res.: -----

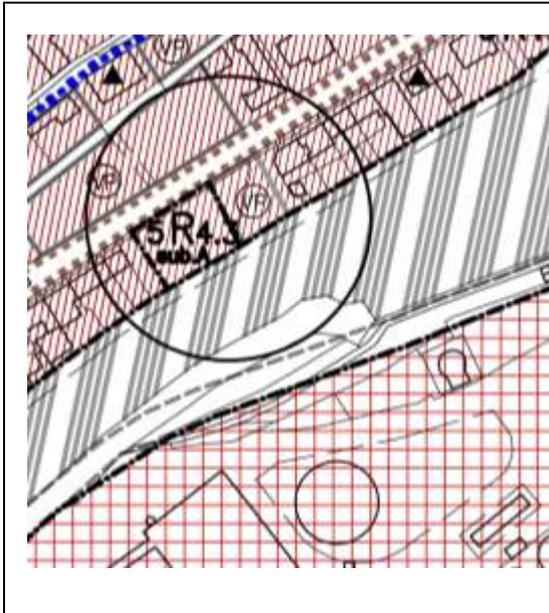
SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.



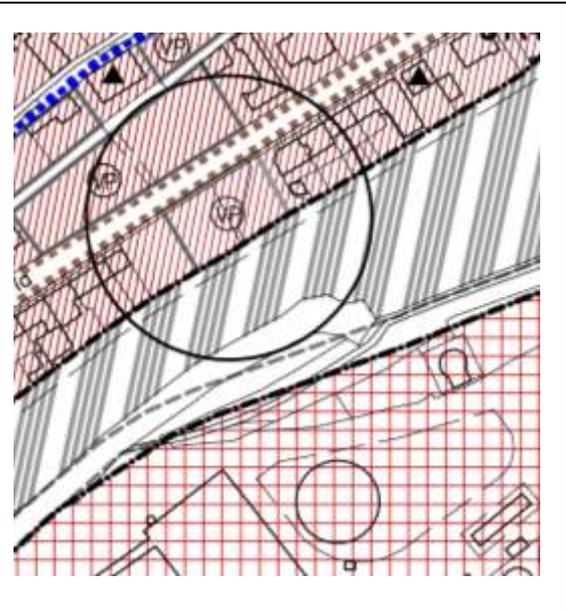
VARIANTE PARZIALE N. 20



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

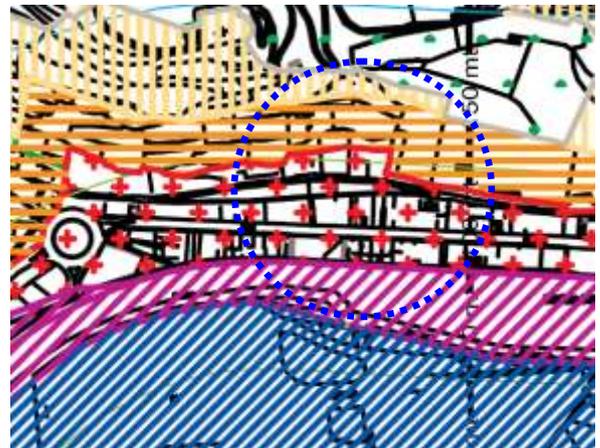
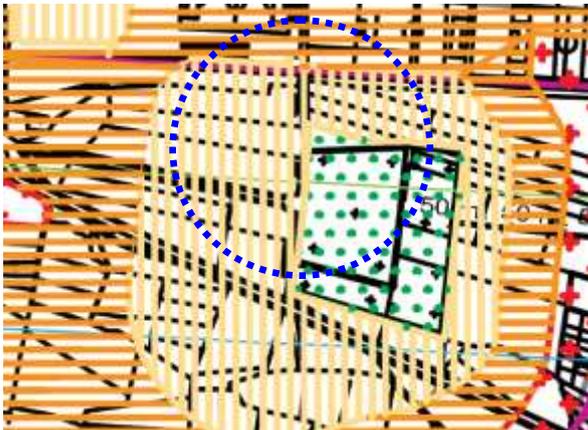
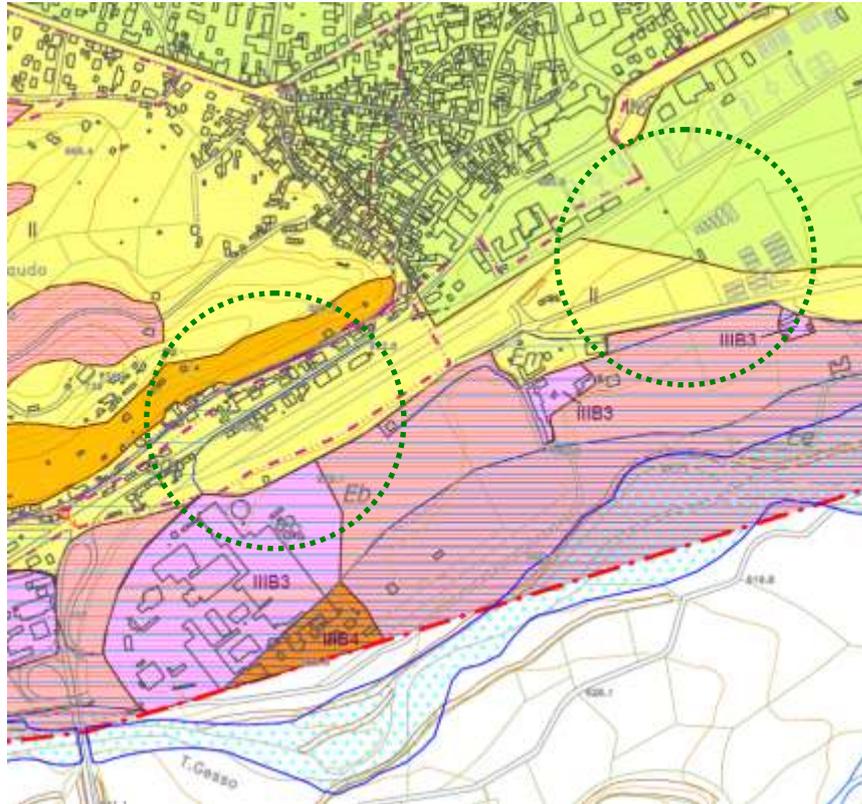


VARIANTE PARZIALE N. 20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

la zona si trova all'interno dell'abitato consolidato e non presenta interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto la modifica con trasferimento di pari cubatura avviene tra aree urbanisticamente omogenee all'interno del tessuto già consolidato. La zona si trova in classe I geologica e classe 3 acustica. Data l'ubicazione e le dimensioni, limitate e in funzione di un ampliamento di un edificio esistente, risulta indifferente a una valutazione paesaggistica.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

Modifica, su richiesta da parte di privati, per attuazione diretta dell'area.

- **Effetti diretti ed indotti** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.

destinazione d'uso	(=) omogenea
riqualificazione insediativa	(=)
perdita di permeabilità	(+)
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(=) accessi esistenti confermati
servizi reti ed impianti	(=) allacciamento reti esistenti
inquinamento	(=)

specificità

- **Alternative eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero**

Trattandosi di mantenimento di destinazione residenziale già prevista, non sussistono alternative. In area cimiteriale si mantiene la naturalità di un'area.

- **Azioni disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione**

Art. 14 – Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione **R4**.
Si stralcia il comma 7.16 Area 5R4.3 sub A e sub B

Si integra e si corregge la tabella del distretto urbanistico 4.

SITUAZIONE **PRG:** E, B3.1, B1.10 PI, 3R6.8, 3R6.5.1
VARIANTE: Servizi, 3R4.1, B1.10 P, 3R6.5.1

Località: **Concentrico**

Tavola: n. 6, 7 **Scala 1:5.000 – 1:2.000**

Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Aggiornamento di P.R.G. e correzioni di errori cartografici:

- 1) Riconoscimento aree a parcheggio esistenti non riportate cartograficamente in piano. Le specifiche riguardano un'area sita in Località Beguda dove si individua un'area parcheggio esistente di mq.875 ed una serie di aree dello stesso tipo in una zona a nord-est del capoluogo in cui si localizzano diverse aree parcheggio esistenti e se ne ridefiniscono altre, cartograficamente segnalate in modo impreciso;
- 2) Stralcio di parcheggio in area B3.1 corrispondente al fabbricato "ex Calvo" di Corso Barale, un tempo di proprietà comunale ed attualmente abitazione privata.
- 3) Eliminazione previsione di parcheggio interrato insistente su parte della partic.207 del foglio 14 del catasto, nella zona nord-ovest dell'area dell'ex palazzo Bertello;

• **Dati Quantitativi**

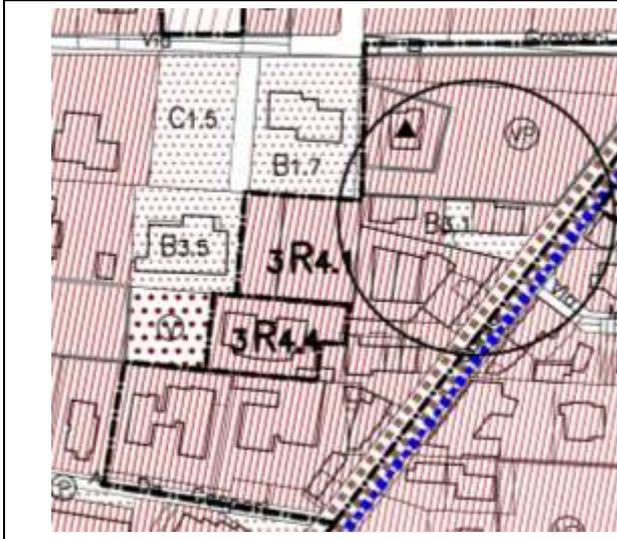
Superfici: in aumento + mq. 875 parcheggi, in riduzione – 875 mq in E in Beguda, in aumento + mq 337 in 3R4.1, in riduzione - mq. 337 da B3.1, superfici a servizi pubblici (parcheggi) in trasferimento da 3R6.8 a 3R6.5.1 sub A.

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 20



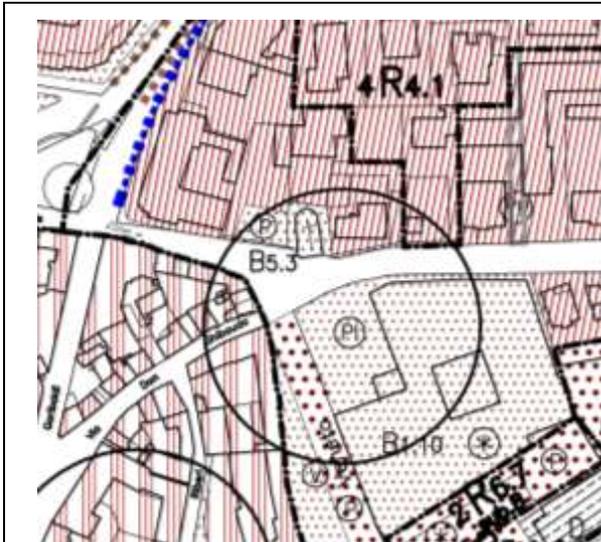
SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.



VARIANTE PARZIALE N. 20



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.



VARIANTE PARZIALE N. 20



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

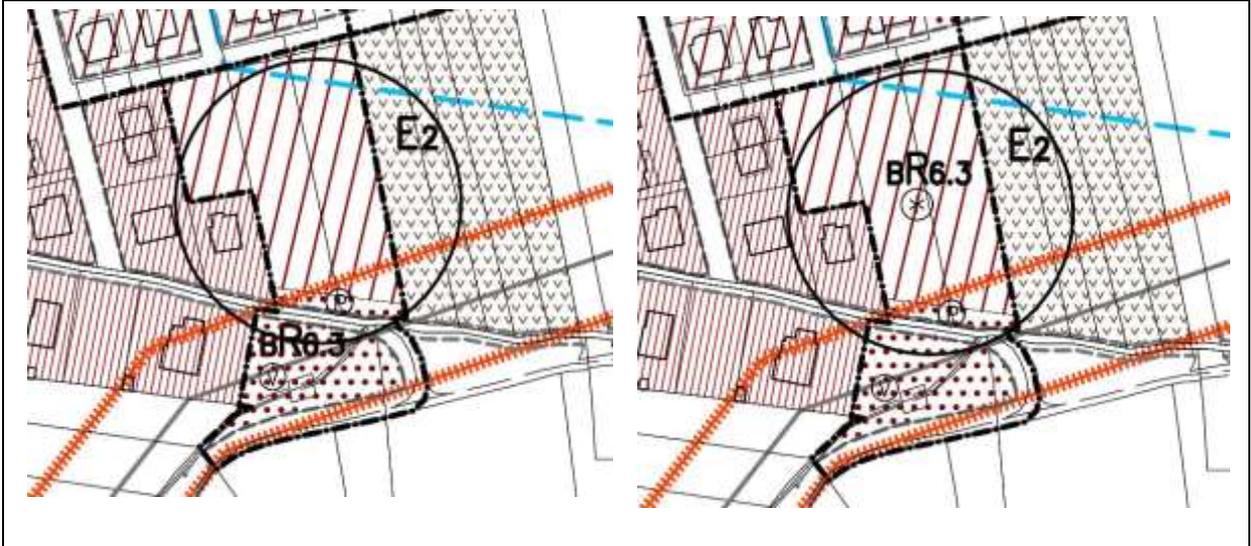


VARIANTE PARZIALE N. 20



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 20



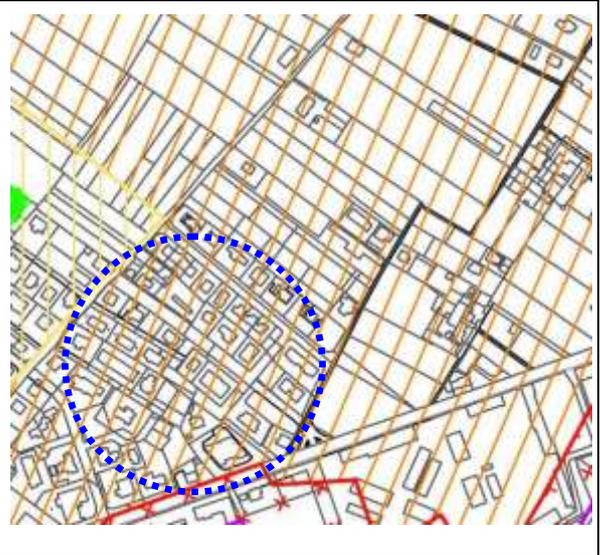
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



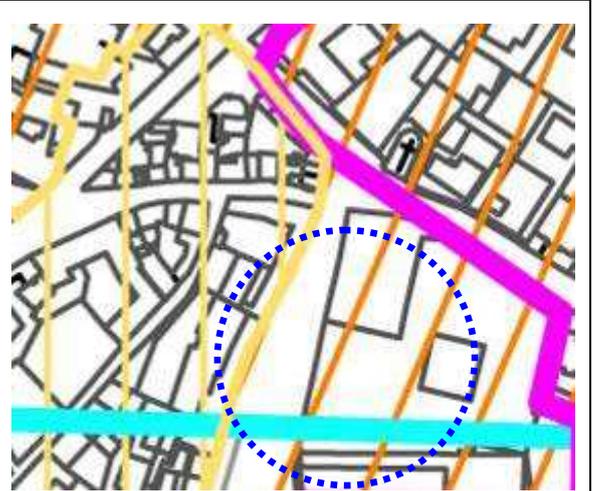
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



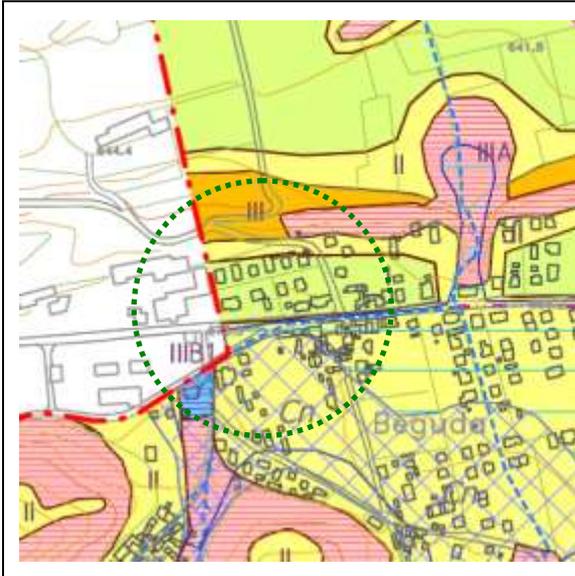
CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Verticale:

non sussistono per nessuna delle area in oggetto interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

Orizzontale:

le aree si trovano all'interno dell'abitato consolidato e non presentano interazioni con pianificazioni a vasta scala sul territorio limitrofo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

Le modifiche risultano coerenti con l'impostazione strutturale del PRG vigente. Le zone si trovano in classe I-II geologica e classe 2- 3 acustica. L'ubicazione e le modifiche previste risultano indifferenti ad una valutazione paesaggistica.

- **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

Modifiche per aggiornamenti cartografici e di situazioni consolidate esistenti su richiesta dell'ufficio tecnico comunale.

- **Effetti diretti ed indotti** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti, anche in riferimento a minimizzazione, mitigazione e compensazione.

<i>destinazione d'uso</i>	(=) omogenea
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=)
<i>perdita di permeabilità</i>	(=)
<i>salute delle persone</i>	(=)
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accessi esistenti confermati
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) allacciamento reti esistenti
<i>inquinamento</i>	(=)
<i>specificità</i>	riconoscimento situazioni in atto

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Non sussistono alternative in quanto riconoscimento di situazioni in atto.

- **Azioni** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione - minimizzazione, mitigazione e compensazione

Norme di Attuazione
Invariate

Si integra e si correggono le tabelle dei distretti urbanistici relativi.
Si aggiorna la Tabella di Beguda, la Tabella dei distretti n. 2 e n.3.

5. Relazione di Sintesi

5.1 – Valutazione di assoggettabilità della Variante Parziale

Confrontando le schede di verifica di compatibilità ambientale è possibile definire una relazione di sintesi, come riferimento per la consultazione, la pubblicizzazione e la conseguente valutazione di assoggettabilità o meno al processo VAS.

Gli interventi previsti dalla Variante Parziale rispettano in particolare le condizioni di:

- ✓ **Non previsione di interventi soggetti a procedura di VIA.**
Non sono previsti in Variante interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale.
- ✓ **Non previsione di realizzazione di nuovi volumi o di nuove superfici utili lorde al di fuori delle perimetrazioni del centro abitato.**
Si prevede lo spostamento di ammissibilità edificatoria, a parità di consistenza, senza la realizzazione di nuovi volumi in aree del concentrico o in area non interna al perimetro dell'abitato, all'interno del contesto già edificato e con la finalità di concentrare l'edificazione per residenti locali. Il collegamento con le urbanizzazioni primarie e con l'accessibilità è garantito dall'esistente.
- ✓ **Non riduzione della tutela relativa ai beni paesistici prevista dallo strumento urbanistico o delle misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative.**
L'attuazione degli interventi in Variante, in quanto relativi a inserimenti specifici e puntuali all'interno dell'abitato consolidato, non può produrre:
 - effetti significativi o sensibili al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
 - modifiche comportanti variazioni ad ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi;
 - coinvolgimento di aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004;
 - ragionevoli alternative nell'ambito localizzativo entro il perimetro dell'abitato.Non sono presenti aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili.
- ✓ **Non incidenza sulla tutela esercitata ai sensi dell'art. 24.**
I fabbricati oggetto di variante non rientrano tra quelli vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i.. Gli oggetti di variante riguardano i complessi privi di interesse storico documentario.
- ✓ **Non variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.**
Gli interventi previsti in Variante, per le loro stesse dimensioni e per il rispetto delle norme di assetto qualitativo in vigore, prescritte dal PRG, non possono produrre conseguenze di modifica dell'assetto territoriale comunale.