

COMUNE DI SALUZZO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(Approvato con DGR 29-05-2012 n°16-3906)


VARIANTE PARZIALE N° 22 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A:

1. MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DEL COMPARTO CP-E1 E DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI ACCESSI AI COMPARTI CP-E1 E CP-E10 – ZONA DI S. LAZZARO,
2. MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DELL'AREA A DENSITÀ SPECIFICA B-b DI VIA G. ISASCA E DEL DISEGNO DELLA COLLEGATA VIABILITA' DELLA ZONA DI VIA DEI CAMINI,
3. RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO "CP-D4" ZONA DI VIA SAVIGLIANO,
4. INSERIMENTO INTERSEZIONE A ROTATORIA SU S.P. 663 SALUZZO-CARIGNANO IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE COMUNALE CON TORRE S. GIORGIO,
5. RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE URBANA CS-12 EX "FERROTEL" ZONA DI P.ZZA BUTTINI

Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

Progettista:
Arch. Adriano RossiCollaboratore
Principale:
Dott. In Ing. Luca
Lingua

INDICE

0. PREMESSA.....	3
0.1 TERMINI DI APPLICAZIONE DEL DLGS 152/2006.....	4
0.2 SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA.....	5
1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA.....	8
1.1 IMPORTANZA DELLA VARIANTE PARZIALE QUALE 'QUADRO DI RIFERIMENTO'	8
1.1.1 Presupposti normativi della Variante.....	8
1.1.2 Obiettivi e azioni della Variante	9
1.2 IMPORTANZA DELLA VARIANTE PARZIALE IN RELAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA ED EQUI ORDINATA	23
1.3 PERTINENZA DEL PIANO O DEL PROGRAMMA PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI, IN PARTICOLARE AL FINE DI PROMUOVERE LO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	23
2- PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI IL PIANO E L'AREA INTERESSATA	24
2.1 CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE DI VARIANTE I.....	19
2.2 VINCOLI PRESENTI	39
2.3 RILEVANZA DEL PIANO NEL QUADRO DELL'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI.....	40
3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE E MISURE DI MITIGAZIONE PREVISTE	41
4. SINTESI CONCLUSIVA DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	42

0. PREMESSA

Con la legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 21 dicembre 2018 è stata disposta la fusione per incorporazione del comune di Castellar nel comune di Saluzzo, con decorrenza 1 gennaio 2019. L'art. 1 comma 124 della legge 7.4.2014 n. 56 recita: *124. Salva diversa disposizione della legge regionale: tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune;*

In base al predetto dettato normativo regionale dal 1 gennaio 2019 il Comune di Saluzzo è dotato di due Strumenti Urbanistici Generali, l'originario del Comune di Saluzzo approvato con D.G.R. 29.05.2012 n° 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n° 3-4526, strumento già assoggettato a VAS, pertanto integrato con il Rapporto ambientale e quello della municipalità di Castellar approvato con D.G.R. 08.03.1988 n° 58-19330 e successiva variante parziale n° 1 approvata con DCC n° 23 del 11.10.2013;

Il suddetto P.R.G.C. del territorio di Saluzzo approvato nell'anno 2012 nell'ambito del procedimento di formazione è già stato assoggettato a V.A.S., pertanto integrato con il Rapporto ambientale;

A fronte dell'attuazione dello stesso, al fine di recepire le esigenze sopravvenute di organizzazione del territorio, secondo criteri più coerenti al contesto, più funzionali alla salvaguardia delle risorse, maggiormente rispondenti alle dimensioni ed alle potenzialità del tessuto produttivo ed al sistema dei servizi, sono emerse delle puntuali necessità di modifica allo Strumento Urbanistico Generale;

In relazione a quanto sopra, l'Amministrazione, ha dato incarico all'Ufficio Urbanistica di attivare le procedure per l'approvazione di una variante parziale al P.R.G.C., volta a:

Nello specifico la presente Variante parziale è volta ad intervenire nei seguenti cinque punti operando come segue:

- a) a modificare le prescrizioni di un comparto di intervento (CP-E1), al fine di consentirne l'attuazione in stralci funzionali,
- b) a modificare le prescrizioni di intervento dell'area a densità specifica di via G. Isasca ed il disegno della collegata viabilità della zona di Via Dei Camini,
- c) a riorganizzare il comparto "CP-D4", posto in Via Savigliano, perfezionandolo e ridimensionandolo, attraverso stralcio di porzione edificata non più da assoggettare all'originaria previsione di rimozione,
- d) ad inserire sulla S.P. 663 Saluzzo-Carignano, in corrispondenza del confine con il comune di Torre S. Giorgio, una nuova intersezione a rotatoria, in accordo ,
- e) a riorganizzare il comparto di trasformazione urbana CS-12, ex "Ferrotel", riducendo le potenzialità edificatorie in conseguenza dell'irrealizzabilità dell'originaria consistenza edilizia, in relazione alle intervenute restrizioni derogatorie all'edificazione in fascia di rispetto ferroviaria, con proporzionale riduzione delle dotazioni a standard.

Tutti e cinque i punti sopra elencati rispondono all'interesse della collettività, in particolare:

- il primo, in quanto funzionale all'attuazione di comparto residenziale, di difficile attuazione in unica soluzione, stante le dimensioni e le diverse sensibilità delle proprietà e la migliore organizzazione dell'accessibilità dall'esterno e di riflesso della progettazione della viabilità interna,
- il secondo, in quanto relativo alla migliore organizzazione dei servizi a verde e parcheggio previsti nella zona di Via dei Camini, al completamento delle previsioni di dismissione delle aree necessarie al collegamento della nuova viabilità con Largo Caduti sul Lavoro ed alla valorizzazione degli standard previsti dal vigente PRGC, non contemplati dal precedente,
- il terzo, in quanto finalizzato all'attuazione di comparto produttivo commerciale di PRGC non realizzabile come originariamente previsto, in considerazione della presenza di errori di delimitazione cartografica e della non più sostenibile previsione di rimozione delle esistenti consistenze edilizie, recuperabili per gli usi ammessi e pertanto in direzione di un più corretto utilizzo delle risorse, un abbassamento delle emissioni di inquinanti e migliore interazione con l'ambiente,
- il quarto, in quanto relativo al miglioramento della fluidità e sicurezza della viabilità di connessione interurbana di collegamento della Città con i centri abitati, localizzati sulla direttrice per Torino con funzione anche di raccordo con le autostrade a servizio del territorio,
- il quinto, in quanto relativo al recepimento di limitazioni normative autorizzative delle Ferrovie dello Stato, con conseguente allontanamento dell'edificato dai binari, miglioramento della

sicurezza e della qualità dell'ambiente costruito oltre che riduttivo della potenzialità edificatoria, pertanto migliorativo in termini di qualità dell'edificato e di fruibilità degli standard pubblici.

0.1 Termini di applicazione del Dlgs 152/2006

In base alle modifiche apportate alla L.R.56/77 con la L.R.17/13, la Variante non è automaticamente esclusa dal procedimento di VAS, ma deve essere espletata la verifica di assoggettabilità ai sensi del D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016.

Tale procedimento che verrà condotto in base al modello 'contestuale' previsto dalla D.G.R., prende quindi le mosse dalla presente relazione tecnica, redatta in base ai criteri di cui all'Allegato I - "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12", del DLgs 152/06, come modificato dal Dlgs n. 4/08.

In sede di Verifica sono state seguite le indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con DGR n.25-2977 del 29/2/2016 in merito a 'Valutazione Ambientale Strategica-Approvazione del documento tecnico di indirizzo: "Contenuto del rapporto Ambientale per la pianificazione locale" e successiva D.D.n.701 del 30/11/2022.

La presente Verifica approfondirà, gli aspetti relativi agli effetti ed alle eventuali misure di mitigazione, dettaglierà in modo adeguato la situazione delle diverse componenti ambientali con specifico riferimento sia al contesto comunale che all'area oggetto di Variante. Le informazioni ed il loro livello di dettaglio, sono rapportate al tipo di strumento urbanistico, nello specifico variante parziale al PRGC, in coerenza con il principio di adeguatezza.

Si seguirà quindi la linea impostata dal citato Allegato I del Dlgs152/06 ampliando e dettagliando le specifiche ai fini di permettere un'adeguata comprensione delle azioni previste dalla Variante.

Nello specifico la presente relazione tecnica è volta a esplicitare le ragioni della 'non necessità' della valutazione ambientale strategica in relazione alla tipologia delle modifiche introdotte. Le attuali modifiche non ricadono infatti tra quelle che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Rispetto al procedimento di verifica si precisa comunque che la presente Variante:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA,
- non introduce modifiche che comportino variazioni al sistema delle tutele ambientali già previste dallo strumento urbanistico vigente, limitandosi ad un'integrazione specifica legata alle modalità attuative degli interventi edilizi,
- non prevede modifiche in ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi cioè aree protette, siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili.

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ai sensi della L.R.56/77, la Variante, in base ai contenuti previsti, ricade nella tipologia di cui c.5) art.17 della LR 56/77 e s.m.i., ovvero si configura come Variante Parziale al PRG, come meglio specificato al successivo capitolo 1.1.1.

La procedura della Variante parziale implica, ai fini del processo di VAS, la determinazione dell'autorità competente per la VAS che risulta individuata ai sensi del Dlgs 152/06 nell'Amministrazione preposta all'approvazione dello strumento. Essendo quindi il Comune il soggetto che approverà la Variante, l'autorità competente per la VAS, sarà quindi l'Amministrazione comunale.

Il documento di Verifica dovrà quindi essere sottoposto all'esame degli Enti competenti in materia ambientale come specificato dalla D.G.R. 25-2967 del 29/02/2016, attraverso la consultazione, che interesserà i seguenti enti:

- ARPA Piemonte -struttura semplice –attività di produzione
- Provincia di Cuneo
- ASL CN-1
- Regione Piemonte - Direzione programmazione strategica – Politiche territoriali - Settore attività di gestione e valorizzazione del paesaggio
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti, Cuneo.

0.2 Situazione della strumentazione urbanistica

Il comune di Saluzzo è dotato di Piano Regolatore vigente approvato con D.G.R. n. 16-3906 in data 29.05.2012.

In seguito sono state approvate alcune varianti parziali e modifiche come da elenco:

PIANO RICOGNIZIONE IMM.LI C.LI 2012	VARIANTE ART. 16 BIS DELLA L.R.U 56/77 (ABBINATA AL PIANO COMUNALE DI RICOGNIZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ANNO 2012) PER LA VALORIZZAZIONE DEL PALAZZO "SALUZZO DI MONTEROSSO" DI VIA SAN GIOVANNI E DELLA EX SCUOLA DANTE ALIGHIERI DI VIA S. FRANCESCO.
MODIFICA 8 ^a COMMA N° 1	MODIFICA EX COMMA 8, ART. 17, L.R. 56/77, (n° 1) PER ADEGUAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE E DELLE CARATTERISTICHE DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI DI COMPETENZA DEL COMPARTO "CSI-1" DI PRGC – AMBITO DI VIA PIGNARI.
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 2	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (n° 2) AL P.R.G.C. EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 e s.m.i., PER ELIMINAZIONE CONTRASTO NEL TESTO DELLE NORME DISCIPLINANTI L'ATTUAZIONE DELL'AREA A DENSITA' SPECIFICA "D-b" DI VIA TORINO.
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 3	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (n° 3) AL P.R.G.C. EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 e s.m.i., PER ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' DEGLI SPAZI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE PRIVATO IN CORRISPONDENZA DEL CONVENTO DI SAN BERNARDINO E PER CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE DERIVANTE DAL MANCATA INDICAZIONE DELLA SIGLA RELATIVA AL SERVIZIO PRIVATO PER LA SANITA' NELL'AMBITO DELL'ART. 27.3 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRGC
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 4	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (n° 4) AL P.R.G.C. EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 e s.m.i., PER CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE RELATIVO AI DATI QUANTITATIVI DELLA SCHEDA DEL COMPARTO CP-D2 DI VIA REVELLO E PER L'ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' DEI SERVIZI "SGo" e "SGp" AFFERENTI ALLA RESIDENZA ASSISTENZIALE "EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO" DI VIA CUNEO
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 5	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 5) AL P.R.G.C. EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., PER MODIFICA PARZIALE TIPO D IINTERVENTO SULL'EDIFICIO "EX SCUOLA DANTE ALIGHIERI" DI VIA SAN FRANCESCO AREA NORMATIVA 03.RA.15
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 6	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 6) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., RELATIVA A CORREZIONE DI ERROTI MATERIALI.
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 7	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 7) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., PER SUDDIVISIONE DELL'AREA 01.RA.05 DI P.R.G.C.-CENTRO STORICO IN 01.RA.05 SOTTOAREA "A" E "B"
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 8	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 8) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., PER VARIAZIONE TIPO DI SERVIZIO IN VIA BODONI
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 9	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 9) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., PER AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL COMPARTO CS-2 (INSEDIAMENTO MINERVA MEDICA) ED INSERIMENTO DELL'INDICAZIONE "SERVIZIO-IMPIANTO IDROELETTRICO"
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 10	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 10) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., PER AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL COMPARTO AT (ZONA SANT'AGOSTINO) ED INSERIMENTO DELL'INDICAZIONE "SERVIZIO-IMPIANTO IDROELETTRICO".
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 11	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (n° 11) AL PRGC EX COMMA 12 LETTERA h bis) DELL'ART. 17 DELLA LR 56/1977 e s.m.i.: RELAZIONE ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 04 OTTOBRE 2018 "MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA" PER INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE DI VIA SAN LORENZO N. 17 QUALE EDIFICIO DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 12	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 12) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., INERENTE A CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI RELATIVI ALL'A.N. 02RA13a ZONA DI VIA SAN GIOVANNI (CASA PENSA DI MARSAGLIA).
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 13	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 13) AL PRGC EX COMMA 12 LETTERA h bis) DELL'ART. 17 DELLA LR 56/1977 e s.m.i.: RELAZIONE ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 04 OTTOBRE 2018 "MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA" PER INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE DI VIA CREUSA N. 9 QUALE EDIFICIO DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 14	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (n° 14) AL PRGC EX COMMA 12 LETTERA h bis) DELL'ART. 17 DELLA LR 56/1977 e s.m.i.: RELAZIONE ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 04 OTTOBRE 2018 "MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA" PER INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE DI VIA REVELLO N. 38 QUALE EDIFICIO DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 15	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 15) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., INERENTE LA DEFINIZIONE DELL'UBICAZIONE DI STRUTTURA PER IL COMMIO
MODIFICA 12 ^a COMMA N° 16	MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE (N° 16) AL P.R.G.C., EX COMMA 12, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I., INERENTE ALL'ADEGUAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE PER IL PARCHEGGIO DI SAN BERNARDINO
VARIANTE PARZIALE N° 1	RIPERIMETRAZIONE DELLA PARTE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE URBANA CS-6 CORRISPONDENTE ALLA ZONA DI "VIGNAARIAUDO"
VARIANTE PARZIALE N° 2	VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 DELLA L.R.U. 56/77 PER IL RECEPIMENTO DELLE MODIFICHE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'APERTURA, IL TRASFERIMENTO DI SEDE E L'AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA INERENTI: 1. L'ESTENSIONE DELL'ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1 A TUTTO IL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO 2. LA REVISIONE IN AMPLIAMENTO DELL'ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE A.3. (via Savigliano) 3. LA REVISIONE IN AMPLIAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA L.2 (zona via Pignari)
VARIANTE PARZIALE N° 3	VARIANTE PARZIALE N°3 AL P.R.G.C. EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. RELATIVA: 1. AL RECEPIMENTO DELLA SEZIONE STRADALE IN ESSERE PER PARTE DEL TRATTO ESISTENTE DELLA VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO DI VIA BODONI CON LA STRADA P.LE PER CUNEO ALL'ALTEZZA DELLA RESIDENZA TAPPARELLI; 2 ALLA CORREZIONE DI ERRORE DI CARTOGRAFAZIONE DELLA TRAVERSA DI VIA PIGNARI COMPRESA TRA VIA PANERO E

	<p>VIA GRANGIA VECCHIA CON RIDUZIONE DEI LIMITI DI ARRETRAMENTO STRADALE PER IL LOTTO DI COMPLETAMENTO POSTO SULL'ANGOLO DELLA PREDETTA VIABILITÀ CON LA VIA PIGNARI;</p> <p>3. ALLA MODIFICA PRESCRIZIONE DI INTERVENTO RELATIVAMENTE AL FABBRICATO RICADENTE NEL CENTRO STORICO, POSTO SULL'ANGOLO DI VIA VACCA CON VIA DEL SEMINARIO AREA 08RA13;</p> <p>4. ALLA MODIFICA LIMITI CARTOGRAFICI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO RELATIVAMENTE ALL'AREA 05RA17 RICADENTE NEL CENTRO STORICO, POSTO TRA VIA S. MARTINO E VIA S. ROCCO, EX ASILO S. MARTINO.</p>
VARIANTE PARZIALE N° 4	VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CON CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE N°4 AL P.R.G.C. INTERESSANTE PARTE DEL COMPARTO B2 ED ADIACENTE AREA SLv DI VIA M. TERESA DI CALCUTTA EX A.N. 44.RS.04 e 44.SL.01 DEL PRGC ANNO 1996
VARIANTE PARZIALE N° 5	<p>VARIANTE PARZIALE N°5 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. RELATIVA A:</p> <p>1. STRALCIO DI PORZIONE DIA) STRALCIO DI PORZIONE DI SUPERFICIE DAL COMPARTO AGRICOLO "H2" CON ACCORPAMENTO AL COMPARTO "H1"- ZONA FRAZ.NE VIA DEI ROMANI;</p> <p>2. MODIFICA ARRETRAMENTO DEL LIMITE DI EDIFICAZIONE NELL'AREA NORMATIVA 37.RS.07 DEL P.R.G.C. ANNO 1996 RICONFERMATA A SEGUITO DELLA SENTENZA DI ANNULLAMENTO DA PARTE DEL T.A.R. PIEMONTE DELLA CORRISPONDENTE AREA A DENSITÀ SPECIFICA "B-I" DEL NUOVO P.R.G.C. APPROVATO NELL'ANNO 2012- ZONA VIA BODONI.</p>
VARIANTE PARZIALE N° 6	VARIANTE PARZIALE N° 6 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. RELATIVA ALL'ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEL COMPARTO DEI GRANDI SERVIZI "F-1", ALLE ESIGENZE DELL'AREA DI INTERSCAMBIO FERRO-GOMMA (MOVICENTRO) IVI PREVISTA
VARIANTE PARZIALE N° 7	<p>VARIANTE PARZIALE N°7 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. COMPRENDE I SEGUENTI OGGETTI:</p> <p>1. MODIFICA DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO NEI COMPARTI CP-E5 E CP-E6 ZONA COMPRESA TRA VIA ALDO MORO E VIA L. EINAUDI;</p> <p>RECEPIMENTO DELLA SAGOMA FABBRICATIVA DELL'AREA DI PERTINENZA DI FABBRICATO RICADENTE NEL COMPARTO B3 LUNGO VIA A. MORO;</p> <p>2. AGGIUNTA DELLA DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO ESERCIZIO CON CORRELATE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELL'AMBITO DEL FABBRICATO "EX CASERMA M. MUSSO".</p>
VARIANTE PARZIALE N° 8	VARIANTE PARZIALE N°8 AL P.R.G.C. PER IL RECEPIMENTO DELLA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO DEL 08-11-2013 DI ANNULLAMENTO DEL COMPARTO PRODUTTIVO INTEGRATO CSI-2 POSTO SUL CONFINE COMUNALE CON TORRE S. GIORGIO E PER IL CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DEL COMPARTO DI RILOCALIZZAZIONE PRODUTTIVA CSP-3 - ZONA STABILIMENTO SEDAMYL
VARIANTE PARZIALE N° 9	<p>VARIANTE PARZIALE N° 9 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. COMPRENDE I SEGUENTI OGGETTI:</p> <p>1. MODIFICA DEL DISEGNO URBANISTICO E DELLE PRESCRIZIONI ATTUATIVE DEL COMPARTO DEL TERZIARIO E DELL'INDUSTRIA "CP-D1" CON INDIVIDUAZIONE DI NUOVA "AREA A DENSITÀ SPECIFICA" "D-E" - ZONA COMPRESA TRA VIA GRANGIA VECCHIA E VIA BOVO;</p> <p>2. SCAMBIO TRA LE DESTINAZIONI B3 (COMPARTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE) E SLV (SERVIZI LOCALI PER IL VERDE) CON ADEGUAMENTO ADIACENTE AREA SPV (SERVIZI PRIVATI PER IL VERDE) - ZONA DI VIA TRIESTE;</p> <p>3. MODIFICA DEL DISEGNO URBANISTICO DEL COMPARTO DI ESPANSIONE CP-E8, CON AMPLIAMENTO FUNZIONALE DELL'ADIACENTE COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO "C2" - ZONA COMPRESA TRA VIA BARGE, VIA HANS KLEMER E VIA REVELLO;</p> <p>4. INDIVIDUAZIONE AREA A "DENSITÀ SPECIFICA" "B-O" IN CORRISPONDENZA DELL'ANGOLO VIA MARTIRI LIBERAZIONE - C.SO XXVII APRILE;</p> <p>5. INDIVIDUAZIONE DI NUOVA "AREA A DENSITÀ SPECIFICA" "D-F" - ZONA COMPRESA TRA VIA SAVIGLIANO E LINEA FERROVIARIA SALUZZO - SAVIGLIANO, TRATTO TRA VIA VECCHIA DI SCARNAFIGI ED EX CASELLO FERROVIARIO IN RECEPIMENTO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE - COMMERCIALE ESISTENTE.</p>
VARIANTE PARZIALE N° 10	VARIANTE PARZIALE N° 10 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 RELATIVA A MODIFICA DEL DISEGNO URBANISTICO E DELLE PRESCRIZIONI ATTUATIVE DEL COMPARTO DEL TERZIARIO E DELL'INDUSTRIA "CP-D3" CON FRAZIONAMENTO IN DUE COMPARTI "CP-D3NORD" E "CP-D3SUD" - ZONA COMPRESA TRA TANGENZIALE EST E VIA BOVO
VARIANTE PARZIALE N° 11	<p>VARIANTE PARZIALE N°11 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. RELATIVA A:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● RIDUZIONE DEI LIMITI DEL COMPARTO "HT" AFFERENTE AGLI "INSEDIAMENTI AGRICOLI DI IMPIANTO STORICO" IN CORRISPONDENZA DI EDIFICI NON RICOMPONIBILI ENTRO L'ASSETTO TIPOLOGICO DI RIFERIMENTO CON ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE PRESCRIZIONI ATTUATIVE - ZONA C.NA PASCHERE E ZONA C.NA TROGLIO. ● AGGIUNTA DELLA DESTINAZIONE "D2" STUDI PROFESSIONALI, NEI COMPARTI H2 AFFERENTI AI NUCLEI FRAZIONALI DI CERVIGNASCO E VIA DEI ROMANI
VARIANTE PARZIALE N° 12	<p>VARIANTE PARZIALE N°12 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. RELATIVA A:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● RECEPIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE "DISTRIBUZIONE CARBURANTI" ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO "CS-6" ● MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA VIABILITÀ A SERVIZI PRIVATI PER IL VERDE "SPV" IN VIA BODONI - "VILLAGGIO S. ALBERTO"
VARIANTE PARZIALE N° 13	VARIANTE SEMPLIFICATA N° 13 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ARTICOLO 17 BIS, COMMA 15 BIS DELLA L.R.U. 56/77 e s.m.i. RELATIVA A MODIFICA E AMPLIAMENTO DELLA COLTIVAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE DELLA CAVA DI SABBIA E GHIAIA IN LOCALITÀ CASCINA CAGNOLA - DITTA COSTRADE SRL DI SALUZZO.
VARIANTE PARZIALE N° 14	<p>VARIANTE PARZIALE N°14 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I. RELATIVA A:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● INDIVIDUAZIONE IN CARTOGRAFIA DELLE FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALL'ELISUPERFICIE DELLA CENTRALE OPERATIVA 118; ● INDIVIDUAZIONE IN CARTOGRAFIA DELLA STAZIONE ELETTRICA AUTORIZZATA DALLA REGIONE PIEMONTE E MINISTERO IN PROSSIMITÀ DEL DEPURATORE COMUNALE; ● INDIVIDUAZIONE IN CARTOGRAFIA DI FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE IN LOCALITÀ BRAMAFARINA; ● MODIFICA NORMATIVA FINALIZZATA AD AMMETTERE L'ASFALTATURA DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA MINORE RICADENTE AL DI FUORI DELLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO; ● MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE E DEL DISEGNO URBANISTICO DEL COMPARTO DEL TERZIARIO E DELL'INDUSTRIA CP-D2 - ZONA VIA REVELLO; ● VARIAZIONE DEI PERIMETRI DEL COMPARTO "Hi", AFFERENTE AGLI "INSEDIAMENTI AGRICOLI DI IMPIANTO STORICO" IN CORRISPONDENZA DELLE C.NE S. VITTORIO CASCINASSE E CIOCCHETTA CON MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO NELL'AREA PERTINENZIALE ESTERNA DELLA C.NA CASCINASSE ● INTEGRAZIONE DEI PERCORSI CICLOPEDONALI DI PRGC IN RECEPIMENTO DEL TRACCIATO DEL PROGETTO "PERCORSI

	CICLOPEDONALI SICURI"
VARIANTE PARZIALE N° 15	VARIANTE PARZIALE N°15 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A: <ul style="list-style-type: none"> • AGGIUNTA DELLA DESTINAZIONE D'USO "c3" COMMERCIO ALL'INGROSSO NELLA PORZIONE DEL COMPARTO "B1" CORRISPONDENTE ALL'ISOLATO DELIMITATO DA CORSO XXVII APRILE, VIA BAGNI, C.SO ANCINA E VIA SAVIGLIANO; • INDIVIDUAZIONE AREA A "DENSITÀ SPECIFICA" "B-p" IN CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE "AGENZIA DELLE ENTRATE" DI P.ZZA CAVOUR; • AMPLIAMENTO DEL COMPARTO SPECIALIZZATO DEL TERZIARIO E DELL'INDUSTRIA "D" IN CORRISPONDENZA DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO "SUPERTINO MACCHINE AGRICOLE" DI VIA CUNEO; • MODIFICA PRESCRIZIONI DI INTERVENTO PER INSEDIAMENTO PORTA DI VALLE NEL COMPARTO "SLc" DI PIAZZA BUTTINI; • MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'U SO DA SERVIZI IN COMPARTO CONSOLIDATO SATURO A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (B) DELL'EX CENTRO DIURNO ANFFAS DI S. LAZZARO; • MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA SERVIZI IN COMPARTO AGRICOLO "H2" AFFERENTE AI NUCLEI FRAZIONALI DELLA EX SCUOLA DI VIA DEI ROMANI;
VARIANTE PARZIALE N° 16	VARIANTE PARZIALE N°16 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A: <ul style="list-style-type: none"> • DECLASSAMENTO DI STRADA DI PIANO REGOLATORE IN STRADA INTERPODERALE IN REGIONE TORRAZZA; • INDIVIDUAZIONE AREA A "DENSITÀ SPECIFICA" "B-i" IN CORRISPONDENZA DEL SEDIME DELL'EX INFERMERIA QUADRUPEDI DI VIA REVELLO; • VARIAZIONE DEL PERIMETRO DEL COMPARTO "Ht", AFFERENTE AGLI "INSEDIAMENTI AGRICOLI DI IMPIANTO STORICO" IN CORRISPONDENZA DELLA C.NA S. ROCCO; • TRASFORMAZIONE DI PORZIONE DI AREA "SLv" in "SPv" INTERNA ALLA ZONA A "DENSITÀ SPECIFICA" IEU5 DI PRGC - VIA BODONI; • MODIFICA LIMITI CARTOGRAFICI DEL SERVIZIO PUBBLICO VERDE "SLv" INTERNO ALL'AREA 05RA17 RICADENTE NEL CENTRO STORICO, POSTA TRA VIA S. MARTINO E VIA S. ROCCO, EX ASILO S. MARTINO. • MODIFICA DEL DISEGNO URBANISTICO E DELLE PRESCRIZIONI ATTUATIVE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE URBANA "CS-9" CON FRAZIONAMENTO IN DUE COMPARTI "CS-9" NORD" E "CS-9 SUD" ZONA REGIONE VIA DELLA CROCE
VARIANTE PARZIALE N° 17	VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA N° 17 AL P.R.G.C. VIGENTE AI SENSI DEL COMMA 15 BIS DELL' ART. 17 BIS, DELLA L.R. 56/77 (PROGETTO PER IL 2° AMPLIAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA COLTIVAZIONE DI CAVA DI SABBIA E GHIAIA IN LOC. CASCINA CAGNOLA)
VARIANTE PARZIALE N° 18	VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA N° 17 AL P.R.G.C. VIGENTE AI SENSI DEL COMMA 15 BIS DELL' ART. 17 BIS, DELLA L.R. 56/77 (PROGETTO PER IL 2° AMPLIAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA COLTIVAZIONE DI CAVA DI SABBIA E GHIAIA IN LOC. CASCINA CAGNOLA)
VARIANTE PARZIALE N° 19	VARIANTE PARZIALE N°19 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA AD ADEGUAMENTO DEL TRACCIATO AL PROGETTO APPROVATO IN LINEA TECNICA DALLA PROVINCIA DEL LOTTO 2 DELLA TANGENZIALE EST ALL'ABITATO - (COLLEGAMENTO DELLA SP 589 DEI LAGHI DI AVIGLIANA CON LA SP 161 SALUZZO-VILLAFALLETTO).
VARIANTE PARZIALE N° 20	<ul style="list-style-type: none"> • VARIANTE PARZIALE N°19 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A: • TRASFORMAZIONE DI PORZIONE DI SEDIME DI VIABILITA' PUBBLICA IN DESTINAZIONE PROPRIA - "COMPARTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE B1" - PER INSTALLAZIONE BLOCCHI ASCENSORI ESTERNI AL CONDOMINIO AURORA DI VIA FIUME. • RIORGANIZZAZIONE DI PORZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO D2 POSTA NELLA ZONA DI VIA REVELLO ADIACENTE ALLA TANGENZIALE OVEST. • INDIVIDUAZIONE IN CORRISPONDENZA DEL COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO "C" DI VIA CIRCONVALLAZIONE, DI SEDIME PER LA REALIZZAZIONE DI CORPO SCALA CON SCAVALCO SU VIABILITÀ PUBBLICA A SERVIZIO DEL FABBRICATO DELLA SOC "ACAS". • MODIFICA PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DEL COMPARTO DEI GRANDI SERVIZI "F-1", AREA DI INTERSCAMBIO FERRO-GOMMA (MOVICENTRO) • MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI O TERMICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI RICADENTI NELLE "AREE DI TUTELA DEL PATRIMONIO DI IMPIANTO STORICO" "At".
VARIANTE PARZIALE N° 21	<ul style="list-style-type: none"> • RIORGANIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E VIABILITA' ANTISTANTI LA CHIESA DELLA FRAZIONE VIA DEI ROMANI. • VARIAZIONE DEL PERIMETRO DEL COMPARTO "Ht", AFFERENTE AGLI "INSEDIAMENTI AGRICOLI DI IMPIANTO STORICO" IN CORRISPONDENZA DELLA C.NA CASCINASSE; • RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO SPECIALE CS-14 POSTO TRA VIA D. SOLERI E VIA ALESSI, CON CONFERMA DELLA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PREVISIONE DI AREA A SERVIZI PER NUOVA STAZIONE POLIZIA STRADALE LUNGO LA VIA FIUME E RECEPIMENTO DEI SERVIZI IN ESSERE NELLA RIMANENTE PARTE. • RIORGANIZZAZIONE DI PORZIONE CENTRALE DEL COMPARTO PRODUTTIVO D2 POSTO TRA VIA REVELLO E LA TANGENZIALE OVEST. • CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA 04SP01 DA SERVIZI PRIVATI IN PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CORRISPONDENTE AL COMPLESSO DI VIA GRISELDA EX STRUTTURA DI ACCOGLIENZA CASA MARIA REGINA.

Oltre alle suddette modifiche e varianti, con DCC n° 13 in data 05-03-2024, è stato adottato il "Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 1 al Piano Regolatore Generale Comunale: Allontanamento dal centro cittadino del baricentro dello stabilimento della ditta Sedamyl s.p.a. con rilocalizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di via della croce e valorizzazione dell'attuale sede dell'istituto tecnico Denina", strumento urbanistico in itinere del quale si tiene conto solo per le parti puntualmente interessate che nello specifico non hanno relazioni dirette con quelle oggetto della presente Variante.

Il comune è inoltre dotato di:

- Regolamento edilizio (DCC n. 124 del 22.12.2005 il cui titolo III e tutt'ora in vigore) e (DCC n. 39 del 03.07.2018),
- Piano Colore,
- Piano di manutenzione delle Facciate,
- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita adeguati alla DGR n 191- 43016 del 20.11.2012 (DCC n. 75 del 19.11.2012 e DCC n. 29 del 09.04.2014),
- Piano di localizzazione degli impianti per telefonia mobile, telecomunicazioni, radiodiffusione sonora e televisiva del territorio comunale - art. 7 c. 1 della L.R. n. 19/04 (DCC n. 95 del 22.12.2015),
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale - revisione al precedente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 18.06.2007 (DCC n. 30 del 09.04.2014).

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA

1.1 Importanza della Variante parziale quale 'quadro di riferimento'

(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse)

La presente Variante Parziale nel suo insieme non costituisce autonomamente un quadro di riferimento per progetti o altre attività, trattandosi di una Variante parziale, per la quale resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro' normativo, strutturale e organizzativo costituito dal PRG vigente a suo tempo sottoposto a Valutazione ambientale strategica in sede formativa.

Alla luce dei seguenti presupposti normativi propri della variante parziale pare evidente che l'obiettivo della Variante è di tipo puntuale e dovrà muoversi all'interno dei principi ispiratori del PRG vigente, i quali non vengono né ridiscussi, né messi in crisi nella presente sede. È quindi evidente che, seppure molti degli obiettivi individuati dagli strumenti di Pianificazione sovraordinata potrebbero rilevare a livello di PRG complessivo, tuttavia non hanno diretta coerenza con la presente Variante puntuale.

1.1.1 Presupposti normativi della Variante

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, la Variante, in base ai contenuti previsti, ricade nella tipologia di cui c. 5) art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero si configura come Variante Parziale al PRG, in quanto verifica tutti i relativi requisiti previsti dalla legge stessa che recita:

5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio; **(la verifica di cui alla presente lettera non si applica per il Comune di Saluzzo con popolazione superiore a 10.000 ab – rif. Art. 43 L.R. 3-2015);**
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Si aggiunge che, la specifica che la L.R. 13/2020 all'art. 62 dal titolo "Estensione delle varianti parziali" sostituito dall'art. 30 della L.R. 7/2022, ha incrementato le superfici territoriali e gli indici di edificabilità previsti dai PRG vigenti, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17 comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977¹..

Si precisa che sono verificate integralmente le condizioni di cui alle lettere sopra riportate in

¹ Tale modifica in quanto sottoposta all'esame di legittimità costituzionale da parte della Corte Costituzionale a seguito di impugnativa del Governo in base al quale non sono prevedibili le eventuali conseguenze sulla legittimità dell'intero testo normativo, prudenzialmente non se ne tiene conto nell'ambito delle verifiche urbanistiche della presente variante.

particolare:

a) - b) precisando che la variante in quanto riferita ad elementi di dettaglio, non rileva circa l'impianto strutturale del PRGC e pur incidendo sulla "viabilità primaria di integrazione interurbana", ma senza modifica di tracciato, bensì solo con l'introduzione di nuova intersezione a rotatoria, non modifica in modo significativo la funzionalità dell'infrastruttura, anzi la migliora,

c) - d) precisando che:

- la trasformazione dell'area a servizi SLv in zona S. Lazzaro di cui all'oggetto "a",
- l'incremento di aree a servizi per la residenza (SLv) ed (SLp) nella zona di Via Dei Camini di cui all'oggetto "b",

sono contenute nei limiti di cui alle lettere c) – d) dell'art. 17 c. 5 della LR 56/1977,

e) precisando che la capacità insediativa residenziale teorica di P.R.G.C. come approvato era di 20.422 abitanti, dato che ha subito i seguenti aggiornamenti: a seguito della Variante 5 a 20.402 ab, a seguito della Variante 12 a 20.321 ab, con la Variante 15 a 20.355 ab, a seguito della Variante 16 a 20.357, a seguito della Variante 18 a 20.358 ab., con la Variante 20 a 20358, con la precedente Variante 21 a 20188 ab e con la presente variante a 20168 ab, pertanto è contenuta nei limiti originari di Piano Regolatore e che la popolazione insediata a dicembre 2006 (valore di partenza cui ha fatto riferimento l'elaborazione del PRGC) era di 16.936 abitanti, mentre al 31-12-2023 era di 17581 abitanti,

f) precisando che la variante, relativamente alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, diminuisce la superficie territoriale prevista dal PRG vigente di 633 mq, alla concorrenza complessiva con le precedenti varianti di + 11841 mq, quando risultano ammessi in base alle possibilità di incremento di cui alla lettera f) 21744,45 mq, pertanto è contenuta nei limiti della suddetta lettera,

g) precisando che la variante non incide su aree caratterizzate da dissesti e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico,

h) non modifica ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

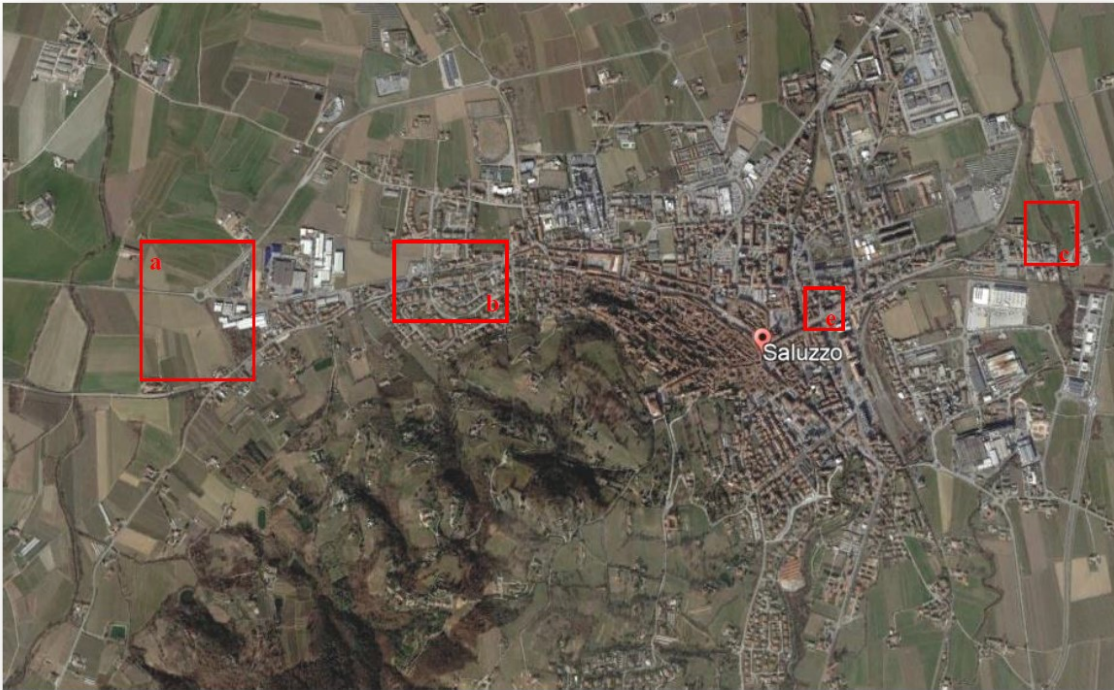
1.1.2 Obiettivi e azioni della Variante

Obiettivo della Variante è rispondere alle diverse esigenze sopra illustrate mediante azioni specifiche volte:

- a) a modificare le prescrizioni di intervento del comparto CP-E1, al fine di consentirne l'attuazione in stralci funzionali, nonché il sistema degli accessi, sia del comparto CP-E1 che dell'adiacente CP-E10, entrambi posti nella zona di S. Lazzaro,
- b) a modificare le prescrizioni di intervento dell'area a densità specifica B-b di via G. Isasca ed il disegno della collegata viabilità della zona di Via Dei Camini,
- c) a riorganizzare il comparto "CP-D4", posto in Via Savigliano, in corrispondenza della rotatoria sulla tangenziale, correggendo da un lato alcuni errori di perimetrazione e dall'altro ridimensionandolo, attraverso stralcio di porzione edificata non più da assoggettare all'originaria previsione di rimozione,
- d) ad inserire sulla S.P. 663 Saluzzo-Carignano, in corrispondenza del confine con il comune di Torre S. Giorgio, una nuova intersezione a rotatoria, sulla quale raccordare le viabilità di servizio dell'insediamento produttivo/commerciale di Torre S. Giorgio,
- e) a riorganizzare il comparto di trasformazione urbana CS-12, ex "Ferrotel", posto sulla sommità meridionale di P.zza Buttini, riducendo le potenzialità edificatorie in conseguenza dell'irrealizzabilità dell'originaria consistenza edilizia, in relazione alle intervenute restrizioni derogatorie all'edificazione in fascia di rispetto ferroviaria, con proporzionale riduzione delle dotazioni a standard.

Segue la localizzazione delle aree di Variante su foto aerea (Google 2023) e la descrizione per punti delle azioni della Variante.

Localizzazione aree Variante su ortofoto



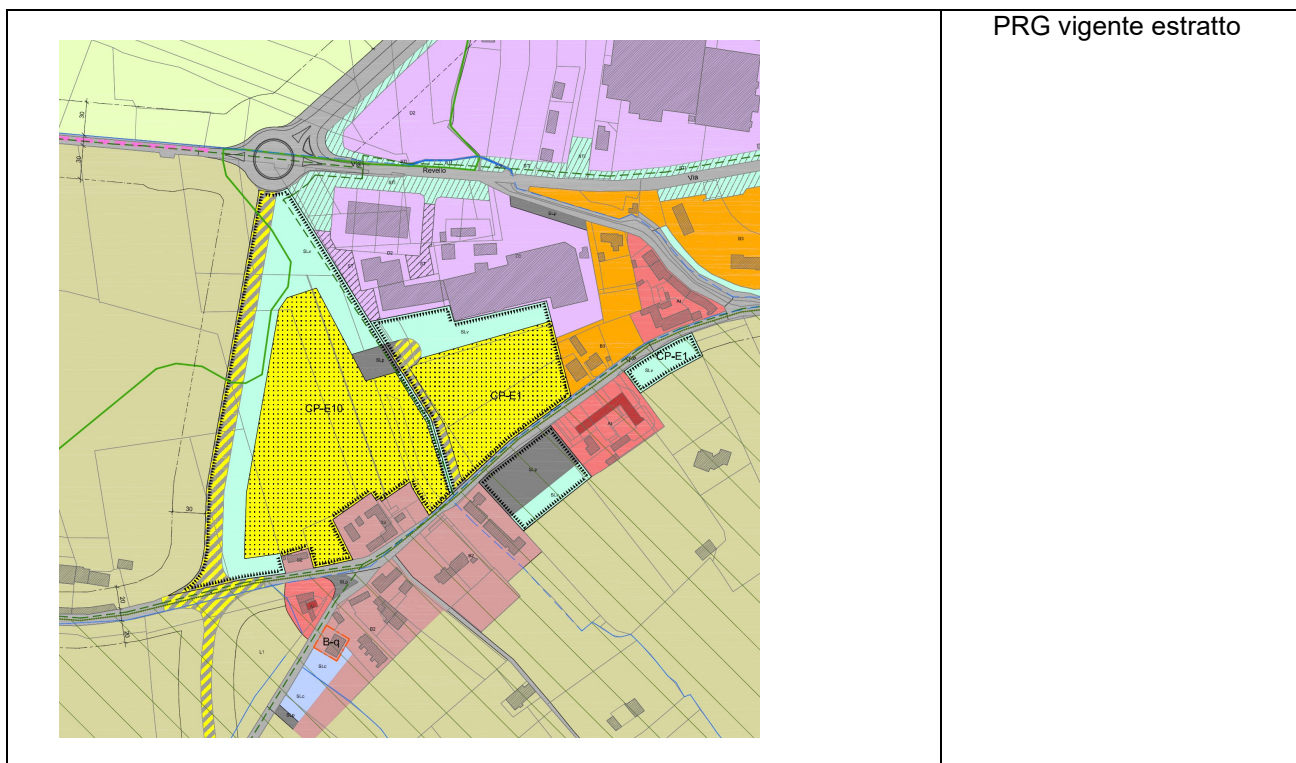
Oggetto “a”: MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DEL COMPARTO CP-E1 E DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI ACCESSI AI COMPARTI CP-E1 E CP-E10 – ZONA DI S. LAZZARO

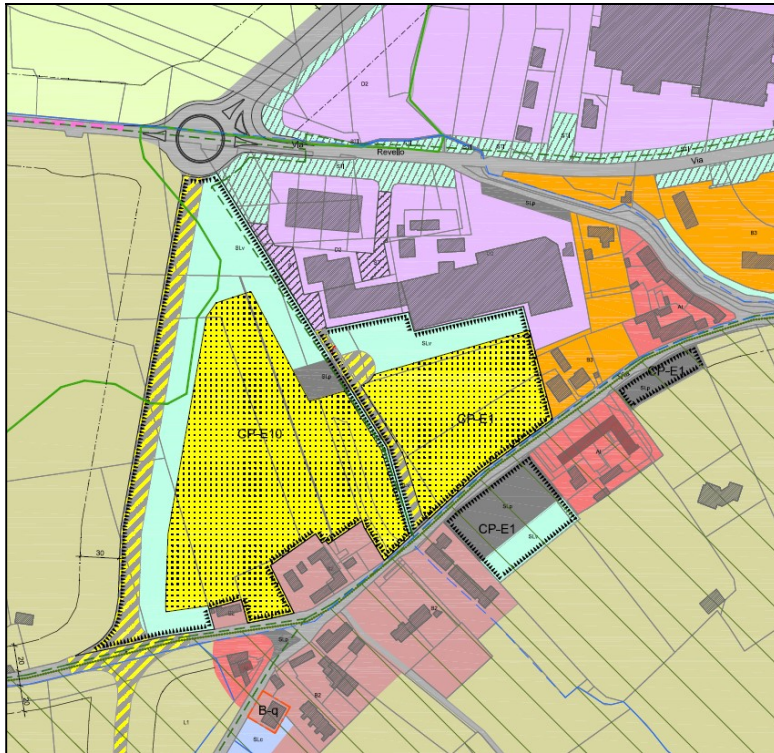
Azioni della variante:

Il vigente P.R.G.C. individua tra i Comparti di espansione e di ridefinizione dei limiti della città (E), nella zona di S. Lazzaro i Comparti CP-E1 e CP-E10. I suddetti compartimenti, localizzati sulla destra della direttrice per la Valle Bronda, hanno superficie territoriale, rispettivamente di 23365 mq il primo e di 45760 mq il secondo, sono separati da una viabilità pubblica a fondo chiuso in progetto, sulla quale è previsto l'attestamento di quella interna di futura distribuzione. Al suddetto comparto CP-E1 sono abbinare due aree a servizi poste sul fronte opposto alla strada per la Valle Bronda, la prima più ampia frontale, la seconda più piccola posta più a valle di circa 80 mt.

L'azione della Variante è di rendere possibili stralci funzionali dello strumento previsto senza modificare alcun parametro urbanistico ma esclusivamente alcune parziali modifiche planimetriche volte a:

- la modifica del tipo di servizio da SLv (verde) in SLp (parcheggio) per l'area a servizi posta più a valle, del Comparto CP-E1,
- la traslazione di un'area a servizi posta più a valle, riducendola, andando ad abbinarla alla restante area a servizi posta più a monte,
- il prolungamento della viabilità di progetto interna al comparto CP-E1 fino alla concorrenza del confine con il comparto produttivo “D2” posto a nord.
- la modifica della scheda del comparto CP-E1 andando ad ammettere gli stralci funzionali e precisando la possibilità di realizzare accesso alternativo provvisorio in sede di SUE da via Pagno in attesa della realizzazione di viabilità pubblica, oltre agli aggiornamenti delle superfici,
- la modifica della scheda del comparto CP-E10 precisando la possibilità di realizzare accesso alternativo provvisorio in sede di SUE da via Pagno in attesa della realizzazione di viabilità pubblica, e di accesso definitivo.





PRG Variante estratto

Oggetto "b": MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DELL'AREA A DENSITÀ SPECIFICA "B-b" DI VIA G. ISASCA E DEL DISEGNO DELLA COLLEGATA VIABILITÀ DELLA ZONA DI VIA DEI CAMINI

Azioni della variante:

Il tema riguarda due previsioni diverse del PRG vigente :

-una che attiene alla zona di Via Isasca, cioè ad un'area a densità specifica "B-b" corrispondente al Condominio "Excelsior", costruito dalla Soc. "Saluzzo Centro", di via Isasca, derivante da un'area normativa del PRG previgente (1996) che parte dal riconoscimento di un atto unilaterale d'obbligo stipulato nell'anno 1998, che prevedeva la realizzazione di un'area a standard da assoggettare ad uso pubblico, ad oggi non concretizzata.

-una che attiene alla previsione viabilistica di Via dei Camini definita dal PRG vigente con un radicale ridimensionamento in funzione dei valori paesaggistici ed ambientali contenuti nelle linee programmatiche della pianificazione, e volta a limitare la sezione della carreggiata stradale a vantaggio di adiacenti aree destinate a servizi per il verde SLv e per il parcheggio SLp, concorrenti nella dotazione a standard di Piano Regolatore.

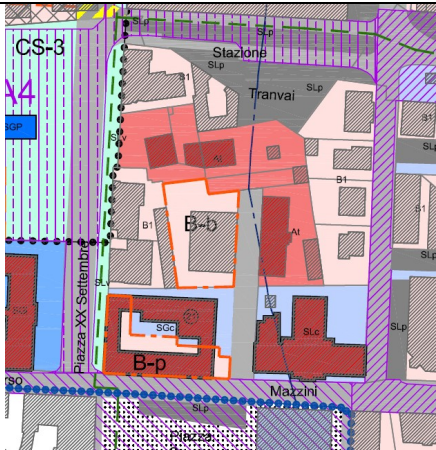
Nessuna delle due previsioni è arrivata ad oggi a compimento quindi la variante mette a sintesi i due aspetti valorizzando la superficie a servizi cartografata in Via dei Camini rapportandola agli impegni previsti per l'intervento B.b di via Isasca, proponendo una soluzione condivisa che possa risolvere la stagnazione della situazione..

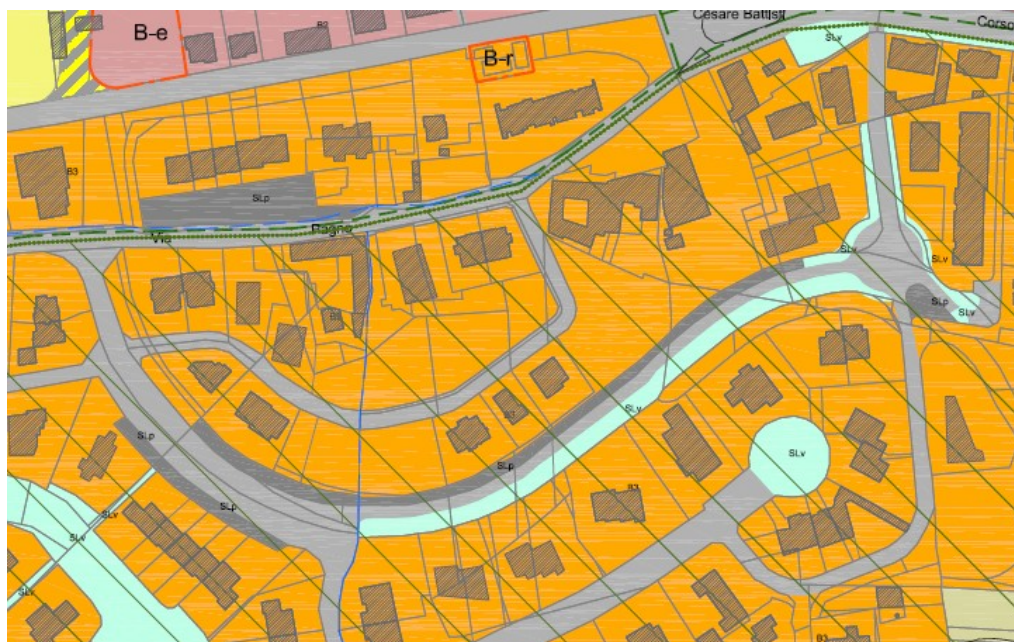
La nuova proposta prevede il completamento delle originarie previsioni di dismissione delle aree, implementando quelle necessarie al collegamento della nuova viabilità con Largo Caduti sul Lavoro, prima mancanti, garantendo così la funzionalità della nuova strada. La suddetta proposta è improntata pertanto da un lato alla sostenibilità del completamento edilizio di Via Isasca e dall'altro alla fattibilità e funzionalità dell'infrastruttura stradale e delle aree a servizi di Via Dei Camini .

La Variante comporta quindi:

- la revisione del disegno delle aree destinate a servizi pubblici poste in continuità con la previsione viaria di Via dei Camini ed a essa parallela, salvaguardando gli spazi per la realizzazione di marciapiede, pista ciclabile ed aree verdi,
- la revisione della scheda dell'area a densità specifica "B-b" che vede
 - completamento della viabilità già prevista in via dei Camini compresa nel tratto tra Largo dei Camini e Largo Caduti sul lavoro, rimasta irrisolta ad oggi, ma già prevista nel PRG vigente, nonché esistente in situ seppure non completa, con dotazione aree a standard adiacenti, fino alla concorrenza del valore opere di urbanizzazione corrispondenti al parcheggio di Via G. Isasca da sostituirsi con monetizzazione a favore dell'Amm.ne,
 - previsione di Permesso di costruire convenzionato per il completamento fabbricativo in Via Isasca, con conferma delle previsioni edilizie di cui all'originaria scheda dell'area "B-b",
 - previsione di dismissione standard in zona Via dei Camini in adiacenza a nuova viabilità parallela a Via Malausa in sostituzione di Via Isasca, con congruente eventuale dotazione mancante attraverso monetizzazione,
 - dismissione gratuita all'Amm.ne dei sedimi della nuova viabilità di via Dei Camini.

Come si vede il PRG risulta quindi marginalmente variato nella cartografia solo per la ricaduta su via dei Camini, mentre non richiede Variazioni di alcun tipo su via Isasca.

	PRG vigente estratto e Variante, invariato per via Isasca (B.b)
---	---



PRG
vigente
estratto
Via dei
Camini



PRG
Variante
estratto
Via dei
Camini

Oggetto "c" :RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO "CP-D4" ZONA DI VIA SAVIGLIANO

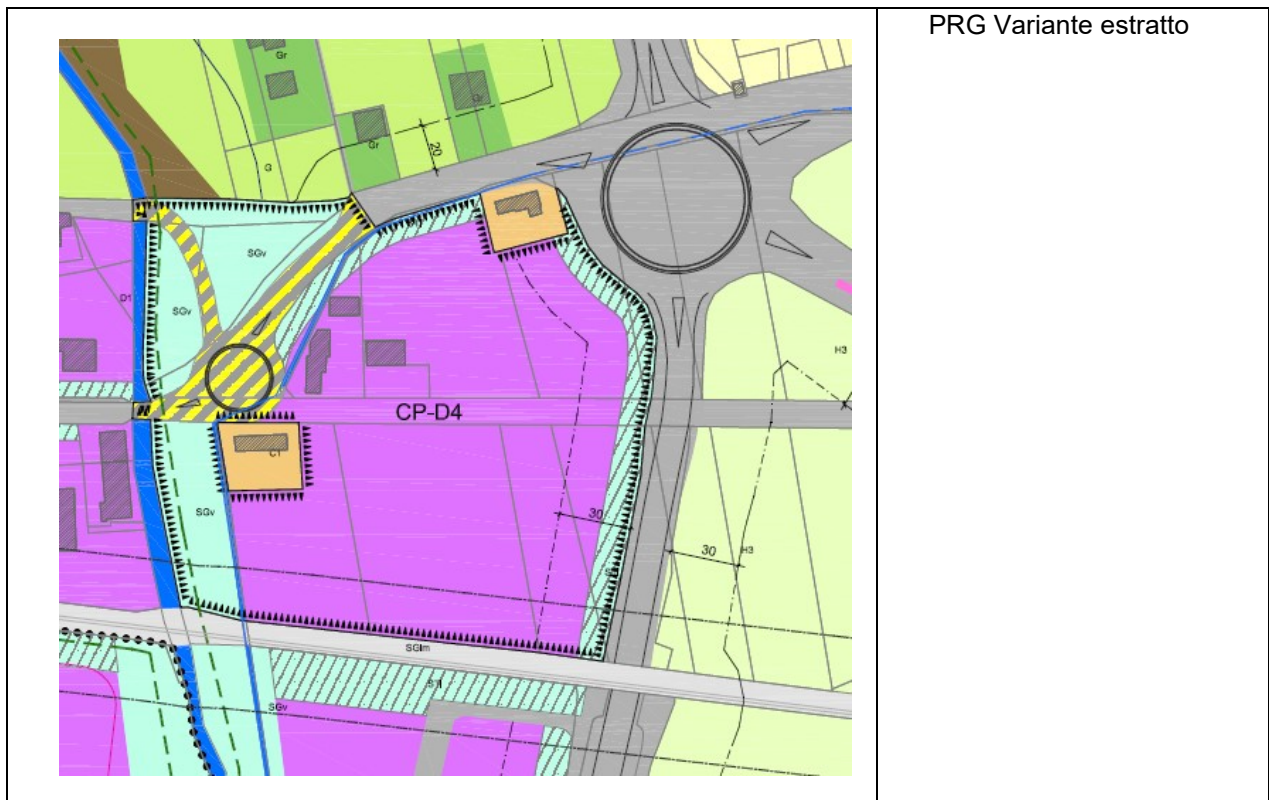
Azioni della variante: Il vigente P.R.G.C., individua tra i Comparti Specializzati del terziario e dell'industria, il comparto CP-D4, localizzato in corrispondenza della rotatoria della tangenziale Est, posta all'altezza di Via Savigliano, contiguo a due comparti residenziali identificabili come C1 (in arancio nell'immagine) Comparti di riqualificazione del tessuto urbano con destinazioni miste residenziali, artigianali, terziarie.

Per il suddetto comparto, avente superficie territoriale di 3,73 ha, l'attuale previsione urbanistica ammette destinazioni del settore secondario, il terziario direzionale, il commerciale con le limitazioni per il dettaglio, previste dalla normativa di settore ed alcune categorie di servizi da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, anche per stralci funzionali.

All'interno del comparto tendenzialmente libero sono presenti alcuni fabbricati corrispondenti ad un edificio attualmente inutilizzato, precedentemente destinato a Magazzino ed Uffici ENEL con pertinenza, oltre a ulteriore stabile attualmente occupato da una Ditta di noleggio Autocarri e mezzi per le manutenzioni la Variante opera quindi una disaggregazione a partire da esplicite richieste delle due proprietà presenti nel comparto, in due parti distinte, operando inoltre alcune rettifiche all'identificazione delle proprietà pubbliche individuate nella scheda normativa (quantità delle aree destinate a viabilità e mancato riconoscimento della strada interna esistente -ex sedime di Via Savigliano- e dei due reliquati verso tangenziale in proprietà alla Provincia)

La Variante comporta quindi:

- individuazione di un'area "a densità specifica" (D-g), con caratteristiche urbanistiche identiche a quelle del comparto "CP-D4", attuabile però in modo autonomo con permesso di costruire convenzionato, con gli stessi obblighi per le superfici a standard e le dismissioni del comparto originario,
- perfezionamento delle aree aventi sigla "C1", corrispondenti ai due fabbricati residenziali interclusi ed esterni al comparto, facendole coincidere con i confini reali,
- classificazione quale viabilità, di parte della strada interna esistente (ex sedime di Via Savigliano),
- integrazione del Documento Norme Tecniche di Attuazione, con l'aggiornamento della scheda del Comparto CP-D4, e aggiunta della scheda della nuova area a densità specifica (D-g).



Oggetto “d”: INSERIMENTO INTERSEZIONE A ROTATORIA SU S.P. 663 SALUZZO-CARIGNANO IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE COMUNALE CON TORRE S. GIORGIO.

Azioni della variante: Il P.R.G.C. vigente individua gli assi principali di connessione esistenti e quelli da potenziare/realizzare ed in particolare, tra i primi, la direttrice per Torino, corrispondente alla strada Provinciale 663 Saluzzo-Carignano.

La suddetta strada, sul Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è individuata quale “Viabilità primaria di integrazione interurbana”, le cui Norme Tecniche di Attuazione la definiscono “*da riqualificare e, localmente, completare in modo da estendere l'accessibilità territoriale alla rete dei poli integrativi di primo livello e alle polarità funzionali di rilievo territoriale, garantendo la migliore integrazione con i tessuti urbani interessati, anche attraverso la razionalizzazione della rete del trasporto pubblico locale e politiche di moderazione del traffico*”.

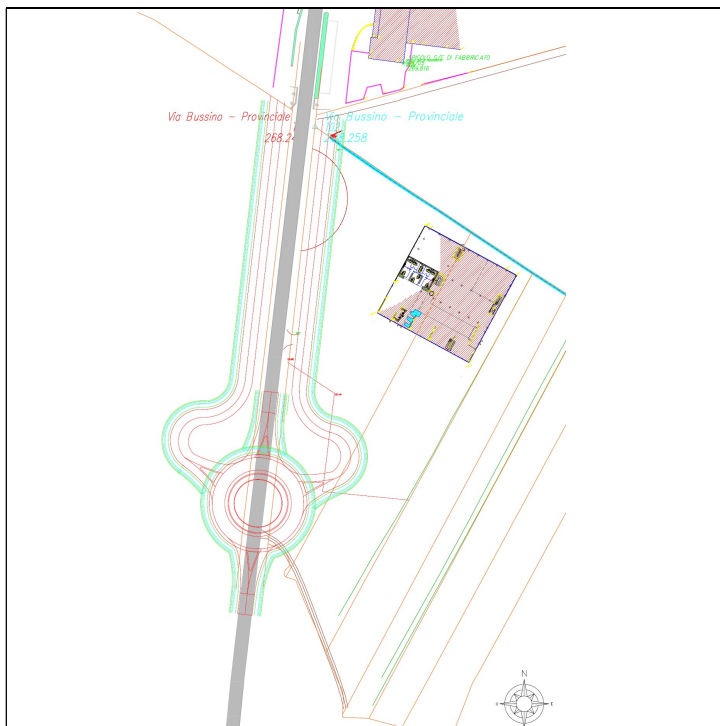
In contiguità con la suddetta direttrice, sul Territorio del Comune di Torre S. Giorgio, a partire dal confine con Saluzzo, si è sviluppata nel corso degli anni, una importante zona produttiva/commerciale, dove sono localizzate sedi di aziende che producono e commercializzano, componenti per impianti tecnici e finiture per l'edilizia e l'agricoltura, con conseguenti elevati livelli di traffico che induce rilevanti interferenze con la direttrice, da cui derivano situazioni di pesante criticità per la sicurezza delle percorrenze veicolari.

Per sopperire a tali criticità emerse nel tempo, il comune di Torre s. Giorgio, ha affiancato sui due lati della viabilità principale, altrettanti complanari per lo smistamento dei mezzi, raccordate con innesti a raso. Al fine di razionalizzare la suddetta viabilità e migliorare gli standard di sicurezza, il Comune di Torre S. Giorgio in collaborazione con gli Uffici tecnici della Provincia di Cuneo, ha progettato la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria, attestata sulla sommità meridionale delle complanari richiamate e raccordata alle stesse, al fine di eliminare le intersezioni a raso, che sono causa dei potenziali incidenti nonché della riduzione di funzionalità legata ai continui rallentamenti del flusso viabilistico. La suddetta nuova infrastruttura risulta ricadere in ragione della conformazione dei confini e della viabilità esistente, per gran parte sul territorio di Saluzzo. Per la sua realizzazione è stato richiesto dal comune di Torre San Giorgio e dalla Provincia l'inserimento della previsione sul PRGC attraverso predisposizione di variante parziale. La modifica dell'infrastruttura insiste per la quasi totalità entro la fascia di rispetto della viabilità esistente (ampiezza 30 m), eccedendone in parte solo verso ovest, come riscontrabile dai due estratti che seguono in scala 1:2000. La ragione della Variante discende appunto da tale maggior estensione della modifica del sedime esistente, normalmente gestibile attraverso la fascia di rispetto dell'infrastruttura

La Variante interviene puntualmente identificando dal punto di vista cartografico la nuova intersezione a rotatoria che insiste per la quasi totalità in zona attualmente pianificata come Comparto dell'Agricoltura “H4” e che assume una sagoma articolata che tiene conto dei due raccordi alle complanari esistenti di Torre San Giorgio .

La rotatoria ricade quasi integralmente nella vigente fascia di rispetto stradale (vedi immagine 6 a seguire relativa alla proposta di Variante ove viene evidenziata in rosso la fascia di rispetto stradale vigente) ad eccezione di un modesta porzione posta sul lato ovest della stessa, connessa al raccordo con la complanare ovest dell'asse stradale in comune di Torre San Giorgio.

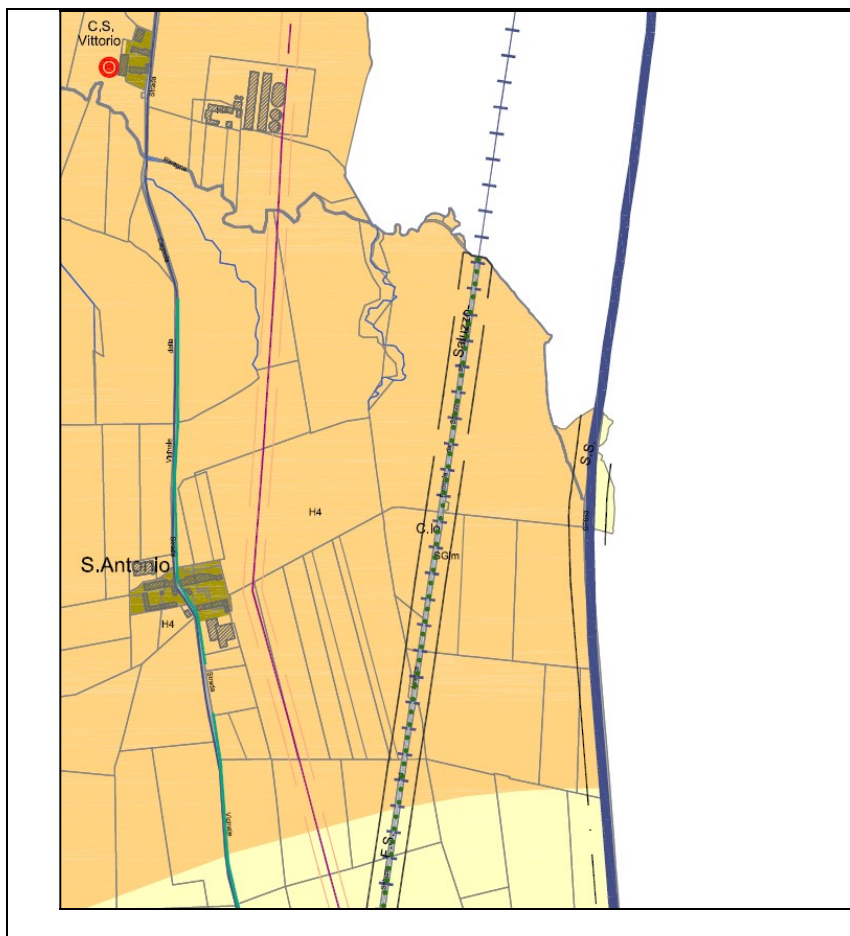
L'infrastruttura prevista viene richiamata anch'essa nelle immagini 1 e 2 a seguire che evidenziano sia l'organizzazione funzionale della stessa, sia la localizzazione obbligata e vincolante nel punto prescelto in funzione delle preesistenze e della conformazione dei luoghi e quindi del raccordo con le infrastrutture esistenti. sono quindi visibili i due raccordi alle complanari esistenti che partono dal comune di Saluzzo per ricadere in larga misura nel territorio di Torre San Giorgio.



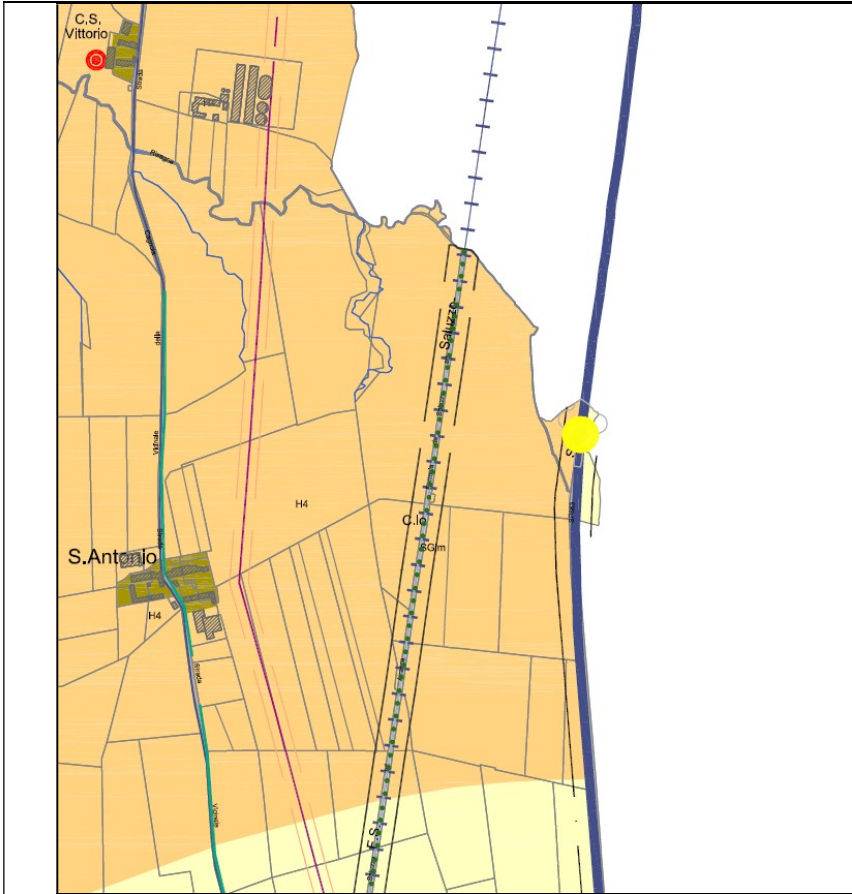
1 - Schema progettuale di riferimento della rotatoria



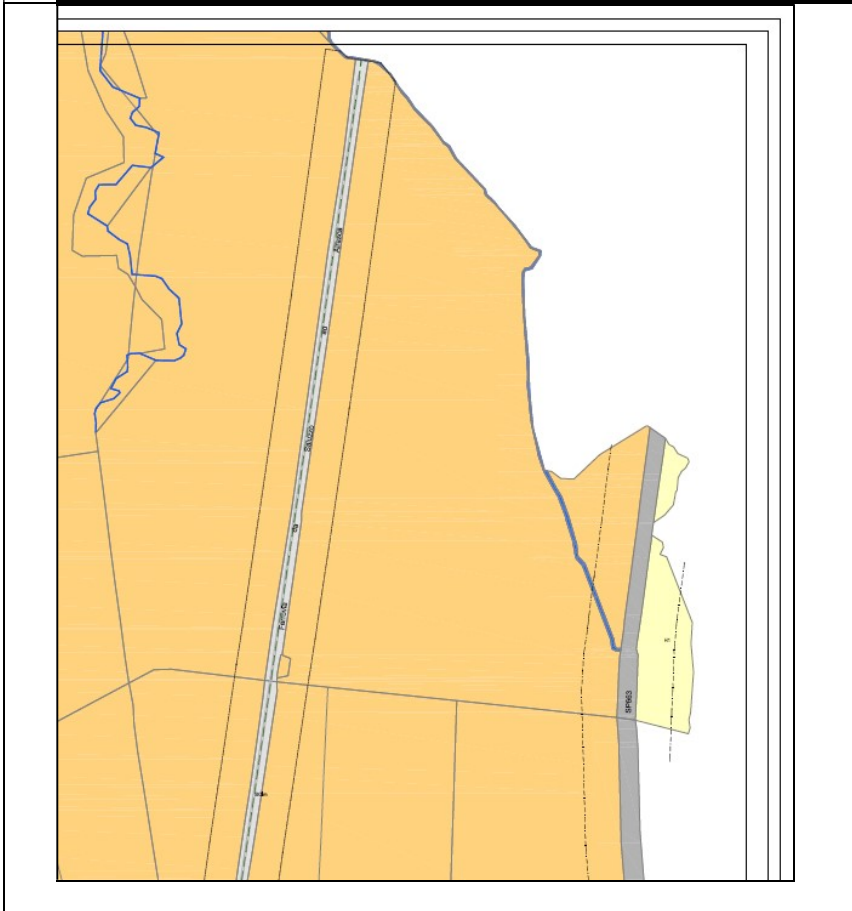
2 - Situazione locale delle infrastrutture a confine tra Saluzzo e torre San Giorgio



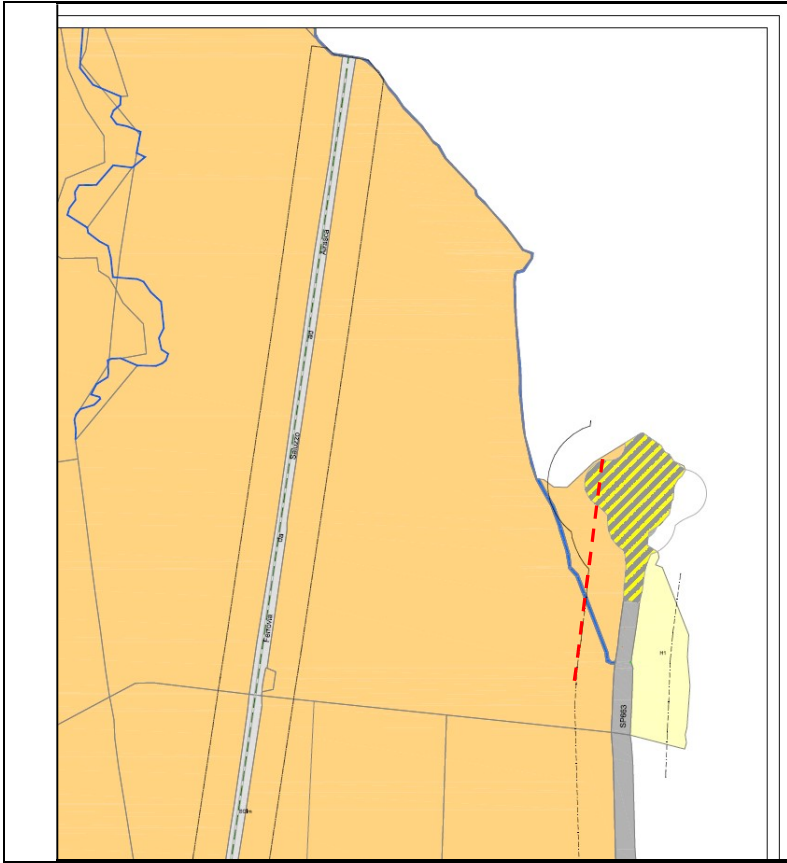
3 - PRG Vigente estratto Tav. 10000



4- PRG Variante estratto
Tav.10000



5- PRG Vigente estratto
Tav.2000



6- PRG Variante estratto
Tav. 2000

Oggetto “e” : RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE URBANA CS-12 EX “FERROTEL” ZONA DI P.ZZA BUTTINI

Azioni della variante: Il vigente P.R.G.C. individua tra i Comparti Speciali, il Comparto di Trasformazione Urbana, individuato con la sigla CS-12, avente sagoma planimetrica pressochè triangolare, localizzato sull'estremità meridionale di P.zza Buttini, inglobante per una superficie di circa 1200 mq la piazza stessa, delimitato sul fronte Ovest dai condomini prospettanti i giardini di C.so Roma e sul fronte Est dai sedimi della stazione ferroviaria. Per il suddetto comparto, avente superficie territoriale di 3760 mq, l'attuale previsione urbanistica ammette le destinazioni, residenziale, direzionale limitatamente agli studi professionali ed alle altre attività professionali ed i servizi riferiti alle attrezzature a parcheggio.

L'attuazione è assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo, subordinato alle seguenti prescrizioni e limitazioni:

- consistenza massima di 7.500 mc, oltre la volumetria esistente, corrispondente al fabbricato ivi ubicato, ex Ferrotel, di circa 3000 mc, alla concorrenza complessiva di circa 10.500 mc, da edificarsi in continuità con l'edificato esistente,
- edilizia pluripiano fino ad un massimo di piani pari a quelli dei fabbricati contigui,
- conservazione del fabbricato esistente o recupero delle volumetrie corrispondenti con demolizione e ricostruzione,
- obbligo realizzazione area a parcheggio interrato ad uso pubblico per 80 posti da collocarsi in parte sotto il sedime stradale.

Risultando interessata l'area per circa due terzi, dalla presenza della fascia di rispetto ferroviaria (art. 49 del D.P.R. 11/07/1980, n. 753 con fascia di 30 metri, e possibili deroghe disciplinate dall'art. 60 del D.P.R. 753/1980 condizionate dal parere di RFI), compete ad RFI (Rete Ferroviaria Italiana, già FS) la possibilità di concedere discrezionalmente in base alla specifica situazione le deroghe di legge.

l'orientamento di RFI è cambiato negli ultimi anni a favore di una maggiore salvaguardia della fascia con limitazioni via via più stringenti, diversamente da quanto assentito ai tempi dell'adozione del Piano Regolatore Generale Comunale (anno 2008), quando cioè RFI aveva concesso la deroga necessaria per poter insediare nuove costruzioni ed in particolare individuare superfici ad uso pubblico (parcheggio) in interrato, ancorché ricadenti all'interno della fascia di rispetto fino al limite di proprietà, sfruttando quindi tutta la superficie del comparto.

Attualmente invece, le indicazioni rilasciate da RFI risultano limitanti:

- Possibilità di edificazione di costruzioni a destinazione anche residenze fino al limite dei 30 mt dal binario attivo;
- Possibilità di edificazione di costruzioni non residenziali (uffici, parcheggi, rampe) nella zona compresa tra i 30 mt ed i 20 mt dal binario attivo;
- Inedificabilità nella fascia ricompresa nei 20 mt dal binario attivo.

Ciò rende le previsioni di Piano Regolatore attualmente più perseguibili, in quanto non più edificabile la fascia dei 20 mt e l'eventuale deroga e concedibile da RFI unicamente dai 20 mt ai 30 mt per costruzioni diverse dal residenziale. Ne deriva pertanto l'impossibilità di realizzare da un lato gran parte del parcheggio interrato ad uso pubblico e dall'altro una buona parte della consistenza fabbricativa prevista, ragione posta alla base della richiesta della proprietà e conseguente modifica del piano in funzione della sua reale attuabilità, pur senza disattendere gli obiettivi.

La proposta è pertanto improntata al recepimento delle sopravvenute disposizioni normative per le quali è univoco il rimedio della riduzione della consistenza fabbricativa ammessa con conseguente proporzionale riduzione degli obblighi in termini di dismissione standard e realizzazione opere di urbanizzazione.

La Variante comporta quindi:

- ripermetrazione del Comparto CS-12, circoscrivendolo nei limiti della proprietà catastale, escludendo le possibilità edificatorie su sedime pubblico, stralciando il simbolo di parcheggio pubblico interrato SGp,
- integrazione del Documento Norme Tecniche di Attuazione, aggiornando la scheda del Comparto CS-12, con riduzione della volumetria massima ammessa a 7.500 mc rispetto ai 10.500 mc attuali, con possibilità di realizzare sottotetti oltre al numero di piani della costruzione consentito; aggiunta tra le destinazioni d'uso del tipo “d1” “servizi istituti di credito e funzioni assicurative”; sostituzione del vincolo di realizzazione parcheggio di uso pubblico interrato per 80 posti, con realizzazione di parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico a raso di 1.700 mq, prevedendo la realizzazione di accesso al parcheggio privato da p.zza Buttini lato ferrovia, prevedendo la dismissione area esterna oltre filo fabbricativo cartografato lato p.zza Buttini; l'attuazione mediante PDC convenzionato in sostituzione dello SUE; possibilità di accesso privato a parcheggio interrato da parcheggio assoggettato ad uso pubblico.



PRG Variante estratto



PRG Variante estratto

1.2 Importanza della Variante parziale in relazione alla pianificazione sovraordinata ed equi ordinata

(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati)

La presente Variante non influenza altri piani o programmi al di fuori del PRG di cui costituisce puntuale modificazione.

La coerenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata non viene affrontata in questa sede in quanto è materia specificamente prevista dal Dlgs 152/06 e s.m.i. e trattata nei contenuti del Rapporto Ambientale del PRG nel suo complesso, documento vigente cui si rimanda. I principali riferimenti nazionali e internazionali in tema di sviluppo sostenibile, sono stati quindi in quella sede già valutati in relazione agli strumenti di pianificazione sovraordinata, i quali vi hanno fatto riferimento nell'impostazione delle proprie strategie.

La coerenza con la pianificazione sovraordinata e di settore è già stata considerata nell'ambito del Rapporto ambientale del PRG, ovvero in sede di inserimento delle previsioni urbanistiche approvate, definite sulla base del procedimento di VAS.

In questa sede viene quindi valutata la coerenza della Variante rispetto al Piano Paesistico Regionale approvato nel 2017; non vengono invece operate verifiche ulteriori rispetto alla coerenza con gli altri piani sovraordinati e di settore (sotto elencati) in quanto la presente Variante non modifica le scelte di fondo del PRG vigente che, come si è detto, aveva già verificato detta coerenza.

Le valutazioni di coerenza del PRG avevano preso in considerazione i seguenti strumenti, confrontandone obiettivi e scelte:

- PTR Piano Territoriale regionale approvato con DGR n. 388 del 19 giugno 1997,
 - PTR Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011,
 - PPR Piano Paesaggistico Regionale approvato con la DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 come illustrato nel seguente capitolo,
 - PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, approvato dal marzo 2009,
 - PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico,
 - PAER, Piano energetico ambientale regionale,
 - PTA Piano regionale di tutela delle acque.
- PTR Piano Territoriale regionale approvato con DGR n. 388 del 19 giugno 1997

Per quanto riguarda quindi la verifica di coerenza con il PPR per tutte le modifiche proposte si rimanda al capitolo 1.3.2 della Relazione Illustrativa della variante (Fascicolo unico) nell'ottica di evitare duplicazioni trattandosi peraltro di *procedura contestuale*. La Relazione citata, nella sua disamina, conclude che non si rilevano problemi di coerenza con lo strumento sovraordinato.

Per quanto riguarda il Piano di classificazione acustica comunale vigente, la valutazione di compatibilità viene demandata all'apposita *Relazione di compatibilità acustica* ricompresa nella citata Relazione illustrativa della Variante (Fascicolo unico) al capitolo 1.7.

Per quanto riguarda la *verifica della presenza di vincoli sovraordinati* si demanda capitolo 1.3.3 della Relazione Illustrativa della variante (Fascicolo unico) raccordato al seguente capitolo 2.2 della presente relazione

1.3 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La tipologia della Variante non è di per sé tale da portare ad un riassetto, ma neppure, nel caso specifico, ad una integrazione delle considerazioni ambientali. Non si modifica infatti l'assetto complessivo del PRG, sia in termini territoriali, che in termini normativi.

Le modifiche cartografiche e le introduzioni normative specifiche di PRG non incidono in alcun modo sulla struttura attuale del PRG, ma si inseriscono in totale coerenza con l'assetto normativo. Sono infatti modifiche che incidono prevalentemente sul tessuto edilizio esistente.

2- PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI IL PIANO E L'AREA INTERESSATA

(Criteri allegato I Dlgs4/08: problemi ambientali pertinenti al piano o al programma)

Il presente capitolo tiene conto sia delle valutazioni espresse dall'allegato I del Dlgs 4/08 che delle indicazioni fornite dalla DGR n.25-2977/2016, vengono pertanto evidenziati i temi di rilievo della variante relativamente alle problematiche ambientali ed alle eventuali criticità in essere o potenziali del territorio con particolare riferimento alle *'componenti ambientali principali'* riferite alle aree che potrebbero assumere un significato rilevante ai fini del quadro ambientale complessivo.

I dati sono stati quindi specificati solo per le aree di Variante che eccedono o possono meglio dettagliare aspetti già affrontati dalla VAS del PRG vigente. Si tenga presente che la VAS del PRG non era strutturata con schede relative ad ogni singola area, ma aveva individuato gli impatti e le misure inquadrando le per azioni e per sistemi di PRG.

Quindi a partire da questi presupposti è stato ritenuto da approfondire esclusivamente l'oggetto d - inserimento intersezione a rotatoria su S.P. 663 Saluzzo-Carignano in corrispondenza del confine comunale con Torre s. Giorgio.

Per gli altri oggetti della Variante a, b, c, e, che non eccedono quanto già valutato nella VAS dello strumento vigente, vengono chiarite a seguire le ragioni della compatibilità con lo strumento vigente.

2.1 Caratterizzazione delle aree di variante

Oggetto "a" MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DEL COMPARTO CP-E1 E DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI ACCESSI AI COMPARTI CP-E1 E CP-E10 – ZONA DI S. LAZZARO

Richiamo delle previsioni della variante: La variante comporta la conferma delle attuali potenzialità con alcune parziali perfezionamenti planimetrici volti alla modifica della scheda del comparto CP-E1 andando ad ammettere gli stralci funzionali e precisando la possibilità di realizzare accesso alternativo provvisorio in sede di SUE da via Pagno in attesa della realizzazione di viabilità pubblica; alla modifica del tipo di servizio da SLv (verde) in SLp (parcheggio) per l'area a servizi posta più a valle, del Comparto CP-E1; alla traslazione di un'area a servizi posta più a valle, riducendola, andando ad abbinarla alla restante area a servizi posta più a monte; al prolungamento della viabilità di progetto interna al comparto CP-E1 fino alla concorrenza del confine con il comparto produttivo "D2" posto a nord.

Aspetti ambientali: La Variante non produce effetti peggiorativi rispetto a quanto già previsto dalla Valutazione ambientale strategica dello strumento vigente, proponendo una limitatissima modifica alla previsione vigente per la nuova area stradale nella misura di 200 mq complessivi (pari allo 0,2 % del totale della ST) rispetto alla viabilità ed al servizio coinvolto sul totale dell'area (CP-E1 e CP-E10 che assommano a 69125 mq complessivi) e senza modificare in alcun modo i carichi ambientali ed urbanistici dell'intervento trasformativo, ma consentendo esclusivamente una più agevole attuazione ed una maggiore funzionalità.

Per quanto riguarda invece le due aree a servizi a sud della via Pagno, si tratta di due aree a servizi esistenti che vengono riconosciute con le loro attuali consistenze:

- il primo (immagine 3) verso ovest consiste in una vasta area parcheggio esistente, asfaltata, e con filare arboreo lungo strada, adibita anche all'uso per manifestazioni, con una parte di progetto a verde ad est, la quale viene impercettibilmente ampliata dalla variante;
- il secondo (immagine 1) è invece un parcheggio di più contenute dimensioni esistente, non impermeabilizzato con pavimentazione sterrata drenante e dotazioni arbustive di margine.

L'area ricade nella Sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica nella classe IIC, quindi non presenta problematiche specifiche al netto di una minima porzione non edificabile del comparto CP-E10 ricade nella classe IIIA4.

La Variante non modifica il quadro normativo complessivo di riferimento, in relazione al suo carattere puntuale.

Si tratta quindi di modifiche che non cambiano lo stato dei luoghi, ove già consolidato per le destinazioni previste e modificano lo stato di progetto in modo irrilevante.

Si richiama inoltre il fatto che necessariamente lo strumento attuativo dei due comparti sarà a sua volta

soggetto a procedimento di VAS (Verifica di VAS), che valuterà il progetto urbanistico ed edilizio di dettaglio, consentendo all'interno della specifica operazione di controllo di considerare eventuali ulteriori aspetti connessi alla definizione progettuale dei due comparti, oggi non preventivabili.

Si tratta sostanzialmente di una modifica che non produce ricadute rispetto agli aspetti ambientali e migliorativa della situazione in essere.

Seguono immagini dell'area in oggetto.

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista aerea dell'area (google earth 2023) con localizzazione riprese da terra



1 -Vista Nord-Est- parcheggio sterrato a nord-estdell'area



2- Vista Sud-Ovest



3-Vista del parcheggio a sud-ovest

Oggetto "b" : MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DELL'AREA A DENSITÀ SPECIFICA "B-b" DI VIA G. ISASCA E DEL DISEGNO DELLA COLLEGATA VIABILITÀ DELLA ZONA DI VIA DEI CAMINI

Richiamo delle previsioni della variante: La Variante comporta una doppia azione da una parte sulla via Isasca dal punto di vista normativo e dell'attuazione degli standard, essendo l'area è del tutto attuata e facente parte di un tessuto urbano centrale consolidato, e d'altra parte su via dei Camini con la soluzione dell'annosa problematica dell'apertura della via, di fatto esistente ma ad oggi non ancora dismessa.

Nessuna delle due previsioni è arrivata ad oggi a compimento quindi la variante mette a sintesi i due aspetti proponendo una soluzione che prevede il completamento delle originarie previsioni di dismissione delle aree, implementando quelle necessarie al collegamento della nuova viabilità con Largo Caduti sul Lavoro, prima mancanti, garantendo così la funzionalità della nuova strada. La suddetta proposta è improntata pertanto da un lato alla chiusura amministrativa dell'intervento edilizio di Via Isasca e dall'altro alla fattibilità e funzionalità dell'infrastruttura stradale e delle aree a servizi di Via Dei Camini .
Come si vede il PRG risulta quindi marginalmente variato nella cartografia solo per la ricaduta su via dei Camini, mentre non richiede Variazioni di alcun tipo su via Isasca.

Aspetti ambientali: Il tratto di viabilità su cui verte l'azione di Piano, seppur non ancora dismesso, risulta nei fatti esistente e accessibile, al netto di un brevissimo raccordo finale ancora occlusivo (immagine 1 - tratteggio blu). La sua funzionalità è comunque pressochè nulla non essendo attivo il collegamento tra Largo dei Camini e Largo Caduti sul lavoro, come visibile dalla documentazione fotografica e dalla sovrapposizione con il PRG (tratto in rosso).

1 : perimetrazioni del PRG vigente sovrapposti alla foto aerea



La Variante non presenta quindi problematiche o interazioni negative con componenti ambientali e non produce effetti peggiorativi rispetto a quanto già previsto dalla Valutazione ambientale strategica dello strumento vigente, conservando inalterate le attuali previsioni di spazi a verde ed a parcheggio e proponendone esclusivamente una diversa ma altrettanto coerente articolazione.

La funzionalità complessiva dell'area risulta inoltre ovviamente migliorata aprendo il collegamento, ed ottenendo il risultato di ridurre i transiti per i singoli tratti, redistribuendoli in funzione dell'effettiva necessità di servizio della residenza.

Si tenga presente che via dei Camini non è comunque un asse di transito per flussi differenti da quelli di distribuzione alla residenza, stante la localizzazione nell'area pedecollinare e la posizione defilata.

➔ Si tratta sostanzialmente di una modifica positiva e migliorativa della situazione in essere.

Seguono immagini dell'area in oggetto.

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista aerea dell'area (google earth 2023) con localizzazione riprese da terra



1-Vista su via Isasca



2- Vista Est – Via Dei Camini

Oggetto “c”: RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO “CP-D4” ZONA DI VIA SAVIGLIANO

Richiamo azioni della variante: La variante comporta la conferma delle attuali potenzialità con alcuni parziali perfezionamenti planimetrici volti al riconoscimento della situazione in essere nell'area del comparto CP-D4, alla rettifica dei dati in scheda normativa ed al frazionamento in due comparti di tipo differente. Essa, in quanto incidente su area compromessa e finalizzata ad agevolare il completamento edilizio in zona interstiziale, compresa tra la tangenziale ed il margine edificato a prevalente destinazione produttiva, è funzionale alla definizione della separazione tra aree libere e aree costruite con la prescrizione di omogenizzazione dei nuovi interventi, non disattende le misure prescritte ed è orientata alla migliore fruizione dell'area urbana consolidata.

All'interno del comparto esistono infatti alcune porzioni già interessate da fabbricati che vengono riconosciute nella loro situazione di fatto corrispondete ad un edificio attualmente inutilizzato, precedentemente destinato a Magazzino ed Uffici ENEL con pertinenza (immagine 4), oltre a ulteriore stabile attualmente occupato da una Ditta di noleggio Autocarri e mezzi per le manutenzioni (immagine 5). Si tratta di due aree completamente urbanizzate che potranno essere trasformate mediante un intervento autonomo e slegato dallo strumento previsto per la restante area libera.

La viabilità identificata attiene per la quasi totalità a strade esistenti (svincolo e sedimi dismessi dalla provincia (immagine 2, 3) che potranno subire modifiche, ma che di fatto sono tutti sedimi esistenti, una parte di progetto, confermata senza modifiche dalla Variante è il breve collegamento a nord.

L'area libera (immagine 1, 2) mantiene le proprie previsioni invariate.

Aspetti ambientali: Le modifiche previste non cambiano lo stato dei luoghi, ove già consolidato per le destinazioni previste e non modificano lo stato di progetto vigente. Si richiama inoltre il fatto che necessariamente lo strumento attuativo dei due comparti sarà a sua volta soggetto a procedimento di VAS (Verifica di VAS), che valuterà i progetti urbanistici ed edilizi di dettaglio, consentendo all'interno della specifica operazione valutativa di considerare eventuali ulteriori aspetti connessi alla definizione progettuale dei due comparti, oggi non preventivabili.

Sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe II E, (settori di pianura caratterizzati dalla presenza di falde sospese e discontinue con bassi valori di soggiacenza), ad eccezione per la pertinenza del Rio Tagliata che scorre sul fronte occidentale del Comparto, che ricade nella classe IIIA3 (settore in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica riguardanti fasce fluviali del Po, dissesti torrentizi areali, conoidi, settori morfologicamente sfavorevoli e/o localizzati al margine di dissesti torrentizi), all'interno della quale è prevista la realizzazione di area verde di mitigazione e della pertinenza della Bealera di Ruata Eandi avente profondità di 5 mt su entrambe le sponde anch'essa classificata IIIA3.

➔ Si tratta sostanzialmente di una modifica che non produce ricadute rispetto agli aspetti ambientali e migliorativa della situazione in essere.

Seguono immagini dell'area in oggetto.

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista aerea dell'area (google earth 2023) con localizzazione riprese da terra



1-Vista Nord



2- Vista viabilità interna esistente a Sud-est



3- Vista viabilità interna esistente a Sud-Ovest



4 - Vista del magazzino ed Uffici ENEL

5-Vista della ditta di noleggio Autocarri e mezzi per le manutenzioni

Oggetto “d” : INSERIMENTO INTERSEZIONE A ROTATORIA SU S.P. 663 SALUZZO-CARIGNANO IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE COMUNALE CON TORRE S. GIORGIO.

Richiamo azioni della Variante: la variante comporta l'introduzione di una rotatoria in corrispondenza del confine del comune di Torre San Giorgio con collegamento alle complanari esistenti del comune limitrofo, come prevista su progetto della Provincia di Cuneo nel quadro della riqualificazione delle infrastrutture primarie di integrazione interurbana al fine di garantire l'accessibilità territoriale ed in particolare di assicurare la sicurezza e funzionalità dell'infrastruttura esistente.

Aspetti ambientali

Si focalizzano a seguire i temi ambientali e territoriali prioritari che attengono alla presente modifica:

funzionalità e sicurezza della rete stradale: stante i livelli di traffico dell'asse stradale SP663 e la specifica situazione del tratto interessato (peraltro ricadente in comune di Torre San Giorgio) connessa alla presenza dell'ampia zona industriale e commerciale esistente, emerge una riduzione significativa della sicurezza stradale del tratto in ragione di:

- livelli di traffico significativi per la tipologia di insediamento, pari a 3200 veicoli/giorno circa (dato 2022 fonte Regione Piemonte), seppure non siano i più elevati rispetto ad altri assi portanti della viabilità di Saluzzo e dei comuni contermini. Gli assi maggiormente trafficati sono infatti l'asse per Savigliano SP662, l'asse della SP161 (tangenziale) in direzione Cuneo, e la SP589 per Pinerolo che si attestano tra i 6500 e gli 8200 veicolo/giorno. Mentre di fascia immediatamente successiva ci sono gli assi della SP 663 e della SP 29 in direzione Moretta.
- quota di traffico pesante che incide nella misura del 7% nel tratto specifico (sia su Saluzzo che su Torre San Giorgio), connesso prioritariamente ai flussi indirizzati verso la zona produttiva, stante che i maggiori flussi di semplice transito seguono le altre direttrici di connessione sovralocale (Savigliano/Marene SP662, Tangenziale SP161 Cuneo e Pinerolo SP589). Si tratta di una quota significativa, paragonabile ai valori su cui si attestano le rilevazioni recenti operate per la bretella tra Manta e Saluzzo per il raccordo tangenziale/SP589, asse molto trafficato dove comunque i valori incidenza raggiungono al massimo il 6%².
- incidentalità locale, in termini non tanto di incidentalità grave (morti-feriti) quanto di incidentalità minore, a causa delle interferenze tra i flussi nelle manovre di ingresso/uscita dalle due complanari rispetto alla SP663.
- scarsa efficienza dei flussi di servizio e del sistema di accesso da e per la zona produttiva, che inducono rallentamenti sia nei flussi di transito lungo la SP663, sia sulla funzionalità, incidendo sui tempi di ingresso/uscita dal complesso produttivo da parte dei mezzi pesanti e leggeri che vi operano o che caricano e scaricano merci.

➔ La Variante interviene quindi con un radicale miglioramento: separando ed autonomizzando i flussi ed escludendo del tutto le possibilità di interferenza tra flussi di transito e flussi di servizio.

Uso, capacità d'uso e consumo di suolo: occorre premettere che gli interventi infrastrutturali non si configurano come consumo di suolo ai sensi dell'applicazione dell'art 31 del PTR. E' comunque utile e necessario operare una riflessione sul consumo effettivo di suolo indotto dalla trasformazione.

L'area interessata dall'intervento è agricola ed è tenuta a seminativo. I suoli interessati sono tutti di capacità d'uso di classe II.

In termini di superfici, la viabilità viene ampliata rispetto all'attuale area interessata dall'asse stradale della SP663 per circa 0,46 ha, consumando suoli agricoli limitrofi comprendenti sia i sedimi stradali, che le aree libere intercluse non impermeabilizzate (spazi a verde interclusi, non coltivabili, ricadenti nella modellazione dei tracciati tra complanare e tracciato della SP663 per un totale di 0,11 ha), ma di fatto perse all'agricoltura. Le aree effettivamente impermeabilizzate cioè coperta da pavimentazioni, sono invece pari a 0,33 ha.

In relazione alle aree complessivamente consumate a livello comunale è evidente che si tratta di una quota molto modesta sia che venga confrontata con il CSU derivato dallo Studio del Monitoraggio Regione Piemonte (2021), rispetto al quale incide nella misura dello 0,05% (0,33 ha/591 ha), come anche rispetto al consumo di suolo da infrastrutture (CSI) rispetto al quale incide nella misura dello 0,2% (0,33 ha/137 ha).

Si deve anche tenere conto che in fase realizzativa verranno recuperati ai sensi della normativa vigente (terre e rocce da scavo) i terreni di scotico relativi allo strato superficiale che dovrà essere rimosso e che

² S.P. n. 589 (ex S.R. n. 589) dei Laghi di Avigliana- Tangenziale est all'abitato di Saluzzo - Lotto 2- STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE (2022)

deve essere recuperato.

La conservazione e riutilizzo dello strato superficiale di terreno agrario costituisce la principale misura di conservazione delle risorse naturali prevista nell'ambito del progetto. Lo strato di terreno fertile attualmente presente in sito, preliminarmente ad ogni operazione di realizzazione delle opere in progetto, sarà asportato e conservato al fine del suo riutilizzo per gli interventi di ripristino vegetazionale.

Si indica preferenzialmente l'uso dei terreni di scotico terreno di scotico ed il terreno vegetale per la copertura delle scarpate dei rilevati e per la sistemazione a verde dell'isola della rotatoria con utilizzo aggiuntivo in caso di esubero, nell'ambito degli interventi per il ripristino delle aree interessate dalle attività di cantiere.

Risulta quindi a tutti gli effetti una modifica irrilevante in termini di valori assoluti. Può assumere un significato diverso se letta in relazione alla modifica infrastrutturale completa, ovvero considerando anche la quota ricadente in Torre San Giorgio che comunque non supera l'ettaro, anche comprendendo nei conteggi i sedimenti ex agricoli interclusi.

Si tratta di quindi di dimensioni oggettivamente irrilevanti rispetto al consumo complessivo di Saluzzo (591 ha) e comunque molto contenuti anche per la realtà di Torre San Giorgio ovvero all'1% (rispetto ai 68 ha totali comunali).

Non si ritengono quindi necessarie opere di compensazione dell'infrastruttura.

Acqua: non vi sono interferenze con il reticolo di superficie poiché l'intervento mantiene un'adeguata distanza dal Fosso Rissagna che scorre ad ovest dell'asse stradale e lo intercetta attualmente più a valle in corrispondenza del confine comunale di Scarnafigi, separandosene verso nord in concorrenza del confine con Torre San Giorgio.

L'opera non intercettando il sistema delle acque dovrà comunque garantire la riduzione al minimo delle superfici impermeabili, che come si è detto, si sono valutate nella misura del 0,33 ha per la parte saluzzese e consentirne il deflusso con adeguate pendenze nelle fasce laterali nel rispetto della disciplina di settore.

La Variante non ritiene necessarie opere specifiche considerando sufficiente il mantenimento delle superfici drenanti date dalle aree libere intercluse, che assommano a circa 0,11 ha, e che potranno essere opportunamente tenute a verde con eventuali allestimenti arbustivi.

Aria: l'intervento della rotatoria non è volto ad incrementare i flussi, e non crea nuovi tracciati e neppure nuove immissioni sull'asse esistente, ma è volto esclusivamente a migliorare lo scorrimento dei flussi attuali.

Si ritiene quindi che i livelli di inquinamento atmosferico legate al transito confermeranno la situazione attuale. Eventuali miglioramenti potranno essere possibili proprio in ragione di una maggiore fluidità delle percorrenze che in assenza di perduranti rallentamenti ridurranno i carichi e la durata delle emissioni.

Rumore: analogamente a quanto detto per i livelli di inquinamento dell'aria vale per l'inquinamento acustico che si manterrà sostanzialmente stabile. In questo caso le ricadute acustiche non saranno comunque molto diverse stante il sostanziale isolamento dell'area nel territorio rurale e la presenza comunque di un tessuto produttivo che non viene interessato da modifiche.

La Variante in questo senso non apporterà quindi né miglioramenti né penalizzazioni.

Biodiversità: l'area è stata messa a confronto con il progetto di recente definito della rete ecologica regionale redatta da Regione Piemonte ed Arpa Piemonte per la provincia di Cuneo a partire dalle linee di indirizzo definite dalla DGR regionale del 2015.

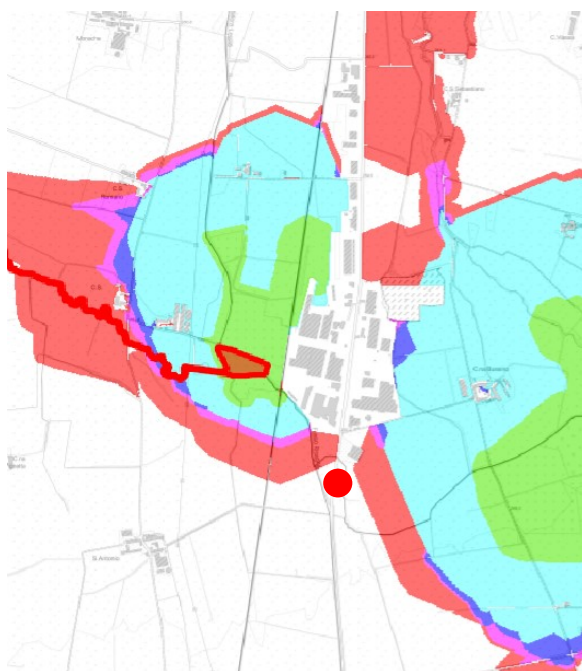
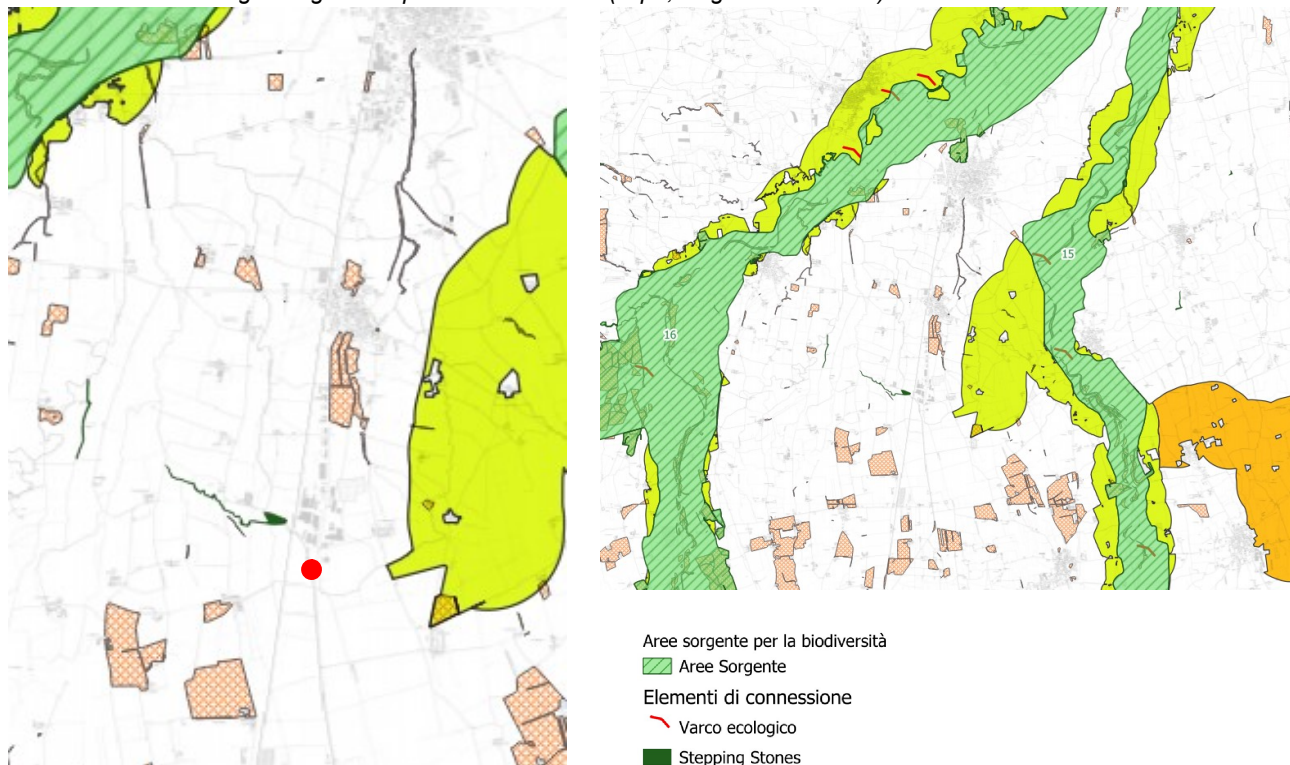
Il puntino rosso individua l'area in oggetto inquadrata in un settore relativamente poco esteso di territorio attorno al comparto produttivo di Torre San Giorgio, l'immagine a destra inserisce invece lo stesso contesto visto nel quadro complessivo della rete vista alla scala d'area vasta.

L'area, come si può notare è comunque esterna sia alle 'aree sorgente' di maggiore interesse, nodi della rete ecologica (area 13 -legata al torrente Varaita ad est), sia ai corridoi ecologici principali sempre legati al torrente Varaita e sempre ad est, ma anche dalle stepping stone più prossime (ad ovest) e non risulta in prossimità di varchi o di aree di valore ecologico (AVE).

Dal carta della connettività ecologica di cui all'immagine successiva arriva la conferma del basso livello di connettività del contesto prossimo al comparto produttivo in cui ricade l'area della rotatoria.

Si ritiene quindi che non vi siano ricadute e/o interferenze indotte sugli elementi di fondo che strutturano il sistema ambientale provinciale e ne costruiscono la rete ecologica.

Estratto rete ecologica regionale -provincia di Cuneo (Arpa, Regione Piemonte)



Carta della connettività (Arpa, Regione Piemonte)

La Variante non presenta quindi problematiche o impatti non mitigabili rispetto alle componenti ambientali presenti nell'area, in ragione della contenuta estensione e della localizzazione, costituendo quindi una modifica che genera un indubbio vantaggio per la funzionalità e sicurezza dell'asse stradale senza indurre sostanziali e rilevanti impatti ambientali.

Seguono immagini dell'area in oggetto.

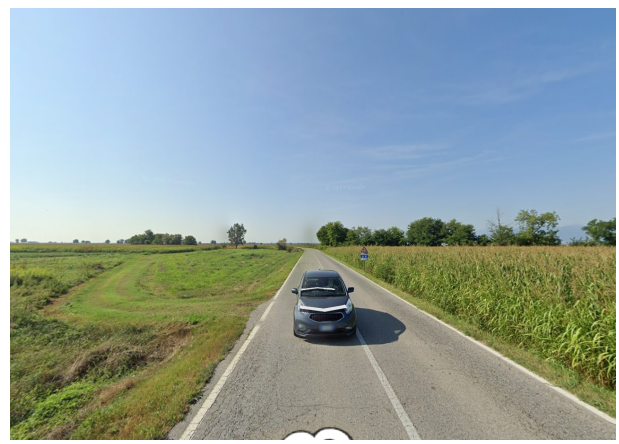
IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista aerea dell'area (google earth 2023) con localizzazione riprese da terra



1-Vista dell'area da Nord



2-Vista dell'area da Sud



3- Vista verso la zona industriale di Torre san Giorgio dall'asse della SP663



4- vista verso sud dalla zona industriale

Oggetto “e” : RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE URBANA CS-12 EX “FERROTEL” ZONA DI P.ZZA BUTTINI

Richiamo azioni della variante: la variante comporta la conferma con riduzione delle attuale potenzialità con alcuni parziali perfezionamenti derivanti dall'applicazione della fascia di rispetto ferroviaria per la quale non vengono attualmente confermate le deroghe ammesse in sede di PRG vigente. Ciò comporta la contrazione e il ridimensionamento di alcune scelte del vigente PRG.

La variante è finalizzata ad agevolare il riuso di area compromessa con la sua trasformazione in direzione della maggiore sostenibilità e potenziamento dei servizi, ed è funzionale alla migliore fruizione dell'area urbana consolidata.

Aspetti ambientali: la variante interessa un'area di contenute dimensioni del tessuto urbano centrale, completamente edificata ed urbanizzata, che deve essere oggetto di recupero delle consistenze edilizie presenti.

Sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe II E, (settori di pianura caratterizzati dalla presenza di falde sospese e discontinue con bassi valori di soggiacenza).

La Variante non presenta problematiche o interazioni negative con componenti ambientali operando le modifiche in una situazione in essere. Risulta peraltro migliorativa perché opera nel rispetto della fascia ferroviaria vigente .

Si tratta sostanzialmente di una modifica positiva e migliorativa della situazione in essere.

Seguono immagini dell'area in oggetto.

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista aerea dell'area (google earth 2023) con localizzazione riprese da terra



1- Vista Nord-Ovest



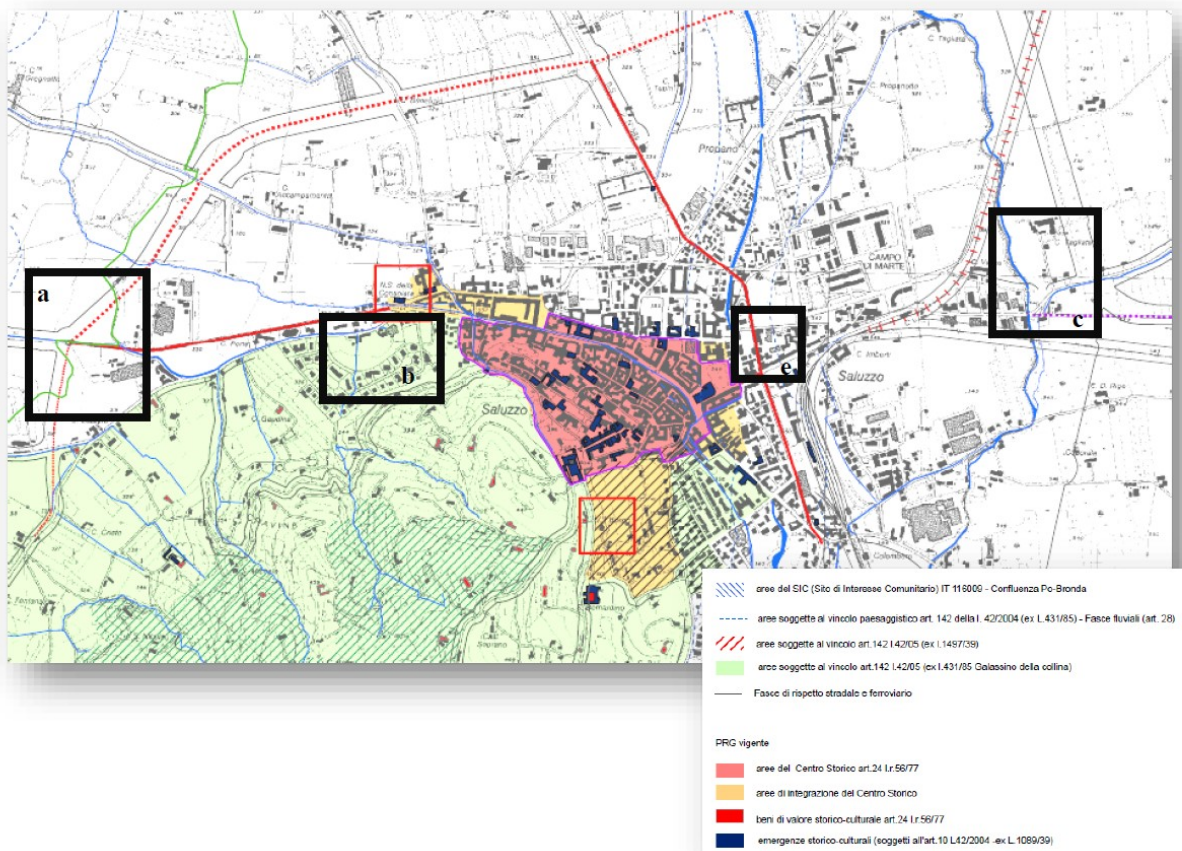
1- Vista Nord-Est

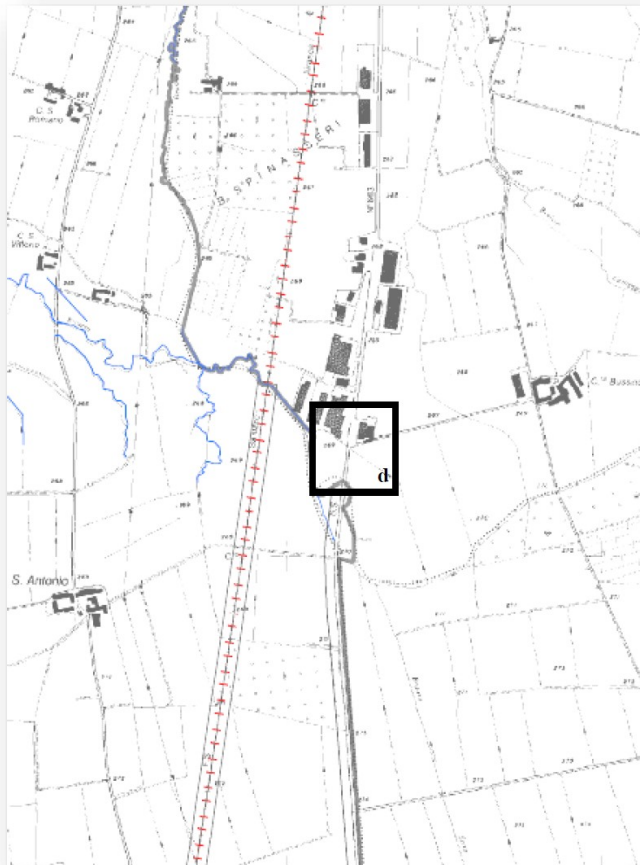
2.2 Vincoli presenti

Nelle aree oggetto di variante di cui riquadri neri con lettera di riferimento nelle due immagini che seguono sono presenti i seguenti vincoli ambientali sovraordinati oltre alle fasce di rispetto stradale (del PRG vigente) ed alla fascia ferroviaria .

- oggetto "a" che prevede la modifica delle prescrizioni di intervento CP-E1 e l'organizzazione degli accessi ai comparti CP-E1 E CP-E10 ricade in parte ricadente in area soggetta a Vincolo paesaggistico art. 136, c.1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ex D.M. 01.08.1985 (Galassino). Le aree ricadenti in vincolo non prevedono in funzione della loro destinazione di Variante modificazione dello stato dei luoghi. Lo strumento attuativo previsto sarà in ogni caso oggetto del rilascio di autorizzazione paesaggistica nei termini di legge.
- oggetto "b" che prevede la conferma delle previsioni edilizie di cui all'originaria scheda dell'area B-b, e le dismissioni a standard nella zona Via dei Camini in sostituzione di quelli previsti in Via Isasca ricade in area soggetta a Vincolo paesaggistico art. 136, c.1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ex D.M. 01.08.1985 (Galassino).la Variante prevede una diversa distribuzione delle aree già previste per le urbanizzazioni (verde di arredo e spazi per la sosta) che sono compatibili con il vincolo presente. L'intervento che definirà il completamento delle opere di urbanizzazione sarà in ogni caso oggetto del rilascio di autorizzazione paesaggistica nei termini di legge.
- oggetto "e" che prevede la ripermetrazione del Comparto CS-12, zona ricade in parte in area soggetta a Vincolo paesaggistico art. 142, c.1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., (fascia 150m dal Rio Torto - ex Galasso). Le modifiche previste dalla Variante sono del tutto coerenti con il vincolo presente. Lo strumento attuativo previsto sarà in ogni caso oggetto del rilascio di autorizzazione paesaggistica nei termini di legge.

La cartografia di Piano tavola A3 (1:10000) documenta la situazione dei vincoli nell'area di Variante, mentre le fasce di rispetto derivano dalle tavole in scala 1:2000.





Estratto da tavola A3 del PRG vigente- evidenziate nei riquadro neri le aree oggetto di Variante

2.3 Rilevanza del Piano nel quadro dell'integrazione delle considerazioni ambientali

Criteri Allegato I Dlgs4/08:

- *Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*
- *rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

La Variante Parziale non presenta problematiche ambientali di tipo generale occupandosi esclusivamente di una situazione puntuale, e non presenta interazioni significative con le cosiddette 'aree sensibili' o con 'componenti ambientali principali' rispetto alle quali non vi sono dirette relazioni.

Per le aree interessate dalla Variante non si prevedono:

- modifiche che comportano la perdita di aree naturali,
- modifiche volumetriche, tipologiche o di tutela dei fabbricati di impianto storico.

Si precisa inoltre che la presente Variante non è relativa a considerazioni generali di carattere ambientale volte a promuovere lo sviluppo sostenibile, né si occupa di problemi ambientali in termini specifici.

Essa non ha neppure rilevanza nell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale, non intervenendo con modifiche che vertano su tali argomenti rispetto alle norme già vigenti nel PRG e non modificate. Il rispetto della normativa comunitaria, recepita a livello nazionale e regionale, in materia di contenimento energetico è ovviamente obbligatoria, e non rappresenta quindi una specifica della presente relazione e neppure un'indicazione della Variante.

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE E MISURE DI MITIGAZIONE PREVISTE

(Criteri Allegato I Dlgs4/08:

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente -ad es. in caso di incidenti;*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti -area geografica e popolazione potenzialmente interessate;*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
 - *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.)*

Le trasformazioni previste dalla Variante sono compatibili con la vigente normativa del Piano, conducono necessariamente, trattandosi di trasformazioni dei suoli, ancorché già tutte previste, sia in termini di probabilità, che di durata e reversibilità, ad effetti sostanziali, in quanto duraturi e irreversibili, ma sempre puntualmente definiti. Trattandosi di modifiche ad interventi già previsti si richiamano le considerazioni di cui al cap.1.1. .

In base a quanto visto al capitolo 2 e visto il tipo di modifiche che vengono proposte dalla Variante, emerge quanto segue:

- sono irrilevanti ai fini VAS tutte le modifiche trattandosi:
 - nel caso 'a' di modifica estremamente modesta per un comparto di trasformazione
 - nel caso 'b' di riorganizzazione in ambito completamente urbanizzato di aree per servizi lato strada,
 - nel caso 'c' di modifiche per un comparto di trasformazione con riconoscimento di porzioni già compromesse
 - nel caso 'd' di modifiche marginali legate all'inserimento di un'opera infrastrutturale sovraordinata necessaria ai fini della sicurezza stradale,
 - nel caso 'e' di modifiche migliorative per un comparto di trasformazione di una zona già compromessa in ambito urbano,
- non alterano le considerazioni ambientali operate dallo strumento vigente in sede di VAS,
- nessuna delle modifiche proposte induce ulteriori consumi di suolo rispetto a quanto esistente o già previsto normativamente dallo strumento in vigore in relazione ai limiti di cui all'art 31 del PTR,
- nessuna modifica aumenta i carichi urbanistici,
- nessuna modifica peggiora la situazione della compatibilità acustica.

Non sono quindi necessarie misure di mitigazione o compensazione di nuova introduzione che eccedano o modifichino quanto già previsto dallo strumento generale vigente.

4. SINTESI CONCLUSIVA DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Le trasformazioni previste dalla Variante sono compatibili con la vigente normativa del Piano, e conducono necessariamente sia in termini di probabilità, che di durata e reversibilità, ad effetti non sostanziali.

Va sottolineato che tali effetti sono comunque rapportabili ad un quadro complessivo di interferenze delle aree urbanizzate con il sistema naturale e/o agricolo circostante, esistenti, che vengono gestite attualmente dal PRG vigente mediante prescrizioni normative, le quali vengono in questo caso solo perfezionate e, ove del caso integrate, dalla modifica della norma della Variante.

Tali interferenze inoltre non rappresentano in nessun caso l'avvio di nuovi e isolati processi di trasformazione del territorio agricolo non urbanizzato e quindi di nuove aree che generano ricadute ambientali, bensì il riassetto di processi trasformativi in corso, su aree già storicamente compromesse. A conclusione delle valutazioni operate si ritiene di sintetizzare quindi in un giudizio complessivo i ragionamenti esposti ai capitoli precedenti, facendo riferimento agli aspetti prioritari citati nell'Allegato I del Dlgs4/08 in relazione alle *'caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate'*.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate alle aree di Variante siano non sostanziali, molto contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa prevista della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG.

A conclusione della presente relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante, si sintetizzano le informazioni riportate nei capitoli precedenti secondo le indicazioni contenute nell'allegato I al D.lgs. 4/08

CRITERI ALLEGATO I D.LGS. 4/08	VERIFICA - SINTESI
Caratteristiche del Piano tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	
<i>-in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	La presente Variante Strutturale non costituisce autonomamente un quadro di riferimento 'complessivo' per progetti o altre attività, trattandosi di una Variante puntuale che non incide né sul quadro dei vincoli, né tantomeno sull'assetto normativo, per i quali resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro di riferimento' normativo e strutturale costituito dal PRG vigente di cui all'ultima Variante strutturale approvata.
<i>-in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	La presente Variante non influenza altri piani o programmi al di fuori del PRG di cui costituisce parziale modificazione. L'influenza esercitata sull'attuazione del Piano sarà comunque sempre operata nell'ambito del quadro delle norme e dei vincoli di PRG che restano inalterate.
<i>-problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</i>	Si fa riferimento alle valutazioni operate al capitolo 2.
<i>-pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	La Variante è corredata da norme e criteri puntuali finalizzati ad integrare le considerazioni ambientali per le aree oggetto della Variante, tutte ricomprese nello strumento vigente.
Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
<i>-probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate all'area di Variante siano non significativi ed adeguatamente gestibili dalla normativa perfezionata della Variante e/o dalla vigente

	normativa del PRG.
<i>-carattere cumulativo degli impatti</i>	Gli effetti complessivamente individuati al punto precedente dagli interventi relativi alla Variante non inducono effetti ambientali cumulativi, essendo gli stessi di entità limitata, localizzati diversamente e/o volti al contenimento degli impatti possibili.
<i>-natura transfrontaliera degli impatti</i>	Le modifiche previste dalla Variante Parziale non inducono effetti transfrontalieri.
<i>-rischi per la salute umana o per l'ambiente - ad es. in caso di incidenti</i>	Le modifiche proposte dalla Variante non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente al di fuori di quanto specificamente individuato al capitolo precedente relativo alla valutazione degli impatti.
<i>-entità ed estensione nello spazio degli impatti -area geografica e popolazione potenzialmente interessate</i>	Gli effetti ambientali prodotti dalla previsione della Variante hanno estensione o entità non rilevante, come visibile dalle diverse cartografie della corografia del territorio e neppure proporzionalmente più rilevante rispetto all'incidenza dell'area identificata, in considerazione della tipologia modifica introdotta e quindi della natura degli impatti generati. Tali effetti, come puntualmente argomentato al precedente capitolo 3, non sono quindi estendibili oltre i limiti delle aree individuate o dei temi puntualmente trattati a livello normativo.
<i>-valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</i> • <i>del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo</i> 	Le aree oggetto di Variante non presentano componenti naturali tali da motivarne uno specifico valore né tale da incidere con le proprie trasformazioni su aree contigue che presentino tali caratteristiche. Rispetto al superamento dei livelli di qualità ambientale l'incidenza delle possibili trasformazioni non rappresenta un rischio in relazione al fatto che: <ul style="list-style-type: none"> - dal punto di vista idrogeologico, ricadano in aree compatibili con gli interventi previsti e non si prevedono quindi modificazioni che interagiscano con le problematiche di tipo idrogeologico, - dal punto di vista della compatibilità acustica non si pongono in conflitto con aree sensibili né inducono salti di classe tali da richiedere fasce cuscinetto (cfr relazione di compatibilità acustica), - non sono previste destinazioni funzionali che potrebbero indurre modificazioni della qualità ambientale. Per quanto riguarda la vulnerabilità delle componenti storico-culturali legate all'insediamento di impianto storico, si precisa che le trasformazioni previste dalla

	Variante non incidono direttamente su beni di impianto storico o di valore storico-culturale e non interessano aree che presentino valore storico-culturale.
<i>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</i>	La modifica proposta dalla Variante riguarda marginalmente aree ricadenti in zone soggette ai vincoli di tutela ex Dlgs42/04 come meglio specificato al cap.2.2.

In esito alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente Documento di Verifica di Assoggettabilità, si propone di non sottoporre a VAS il Progetto Preliminare della Variante parziale del PRG in argomento.