

Regione Piemonte - Provincia di Cuneo

CITTA' DI CHERASCO



**REVISIONE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE**

L. n°1150 del 17.08.1942 e s.m.i. - L.R. n°56 del 5.12.77 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE 24 R

Progetto Preliminare

elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

committente:

COMUNE DI CHERASCO

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN2

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutività'	pubblicazione
	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

COMUNE DI CHERASCO

VARIANTE PARZIALE N° 24R AL P.R.G.C.

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Situazione della strumentazione urbanistica generale
- Motivazioni e contenuti della Variante
- Consumo di suolo
- Rispetto di tutte le condizioni previste dai commi 5° e 6°, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.
- Rispetto del comma 8°, art. 17, L.R. 56/1977 e s.m.i. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Interazioni con la pianificazione sovracomunale
- Integrazioni alle norme di attuazione
- Elaborati della Variante parziale

ALLEGATI

- Copia deliberazione Giunta Regionale di approvazione del PRGC

SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

Il Comune di Cherasco è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato ai sensi del Titolo III della L.R. n. 56/1977 e approvato con D.G.R. n. 181-36760 del 23/08/1984. Successivamente il P.R.G.C. ha subito negli anni ulteriori modifiche mediante Varianti strutturali e parziali.

Il Comune ha poi apportato allo strumento urbanistico generale una Variante generale di Revisione, la quale è stata approvata con D.G.R. n. 36-12227 in data 28/09/2009. La stessa DGR n. 36-12227 ha precisato che con l'approvazione di tale Variante di Revisione lo strumento urbanistico di Cherasco si ritiene adeguato ai disposti del Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.).

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 4, c. 1° della LR 28/1999, con D.C.C. n. 32 del 30/07/2002 ha provveduto all'adeguamento del PRGC agli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31/3/1998 n. 114/98, di cui alla D.C.R. n 563-13414 del 29/10/1999. Tale atto è stato modificato con D.C.C. n. 18 del 26/06/2007 e nuovamente modificato con D.C.C. n. 41 del 14/06/2010, per recepire le disposizioni regionali introdotte con la D.C.R. n. 59-10831 del 24/3/2006. Infine con D.C.C. n° 76 del 22/12/2011 sono state approvate le modifiche ai criteri vigenti per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della L.R. n° 28/99 e con la Variante Parziale n° 7R al PRGC sono stati recepiti i predetti nuovi criteri.

Il Comune di Cherasco inoltre si è dotato del Regolamento Edilizio, approvato conformemente a quello tipo regionale ai sensi della L.R. n. 19/1999. La stessa Variante di Revisione ha costituito altresì l'adeguamento dello strumento urbanistico alle definizioni uniformate dei parametri urbanistico-edilizi del nuovo Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 19/1999.

Il Comune è altresì dotato del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/95 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52.

Successivamente all'approvazione della Variante strutturale di Revisione del PRGC, il Comune di Cherasco ha apportato al PRGC le seguenti Varianti parziali:

- Variante parziale n. 1R approvata con D.C.C. n. 20 del 18/03/ 2010;

- Variante parziale n. 2R approvata con D.C.C. n. 67 del 16/11/2010;
- Variante parziale n. 4R approvata con D.C.C. n. 40 del 20/07/2011;
- Variante parziale n. 5R approvata con D.C.C. n. 46 del 13/09/2011;
- Variante parziale n. 6R approvata con D.C.C. n. 15 del 23/02/2012;
- Variante parziale n. 7R approvata con D.C.C. n. 29 del 08/05/2012;
- Variante parziale n. 8R approvata con D.C.C. n. 33 del 10/07/2012;
- Variante parziale n. 9R approvata con D.C.C. n. 14 del 21/03/2013;
- Variante parziale n. 10R approvata con D.C.C. n. 24 del 08/04/2014;
- Variante parziale n. 11R approvata con D.C.C. n. 25 del 08/04/2014;
- Variante parziale n. 13R approvata con D.C.C. n. 37 del 30/07/2015;
- Variante parziale n. 14R approvata con D.C.C. n. 42 del 20/10/2016;
- Variante parziale n. 15R approvata con D.C.C. n. 32 del 20/06/2017;
- Variante parziale n. 16R approvata con D.C.C. n. 47 del 29/09/2017;
- Variante parziale n. 17R approvata con D.C.C. n. 6 del 27/03/2018;
- Variante parziale n. 18R approvata con D.C.C. n. 13 del 21/03/2019;
- Variante parziale n. 19R approvata con D.C.C. n. 4 del 01/02/2022;
- Variante parziale n. 21R approvata con D.C.C. n. 24 del 17/10/2023;
- Variante parziale n. 23R approvata con D.C.C. n. 26 del 31/07/2025.

Inoltre sono state apportate le seguenti modifiche non costituenti variante del PRGC ai sensi del 8° comma (ora 12° comma), art. 17, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.:

- modifica approvata con D.C.C. n. 28 del 16/07/2009;
- modifica approvata con D.C.C. n. 21 del 18/03/2010;
- modifica approvata con D.C.C. n. 48 del 13/09/2011;
- modifica approvata con D.C.C. n. 69 del 22/11/2011;
- modifica approvata con D.C.C. n. 26 del 20/06/2013;
- modifica approvata con D.C.C. n. 46 del 05/11/2013;
- modifica approvata con D.C.C. n. 05 del 06/02/2014;
- modifica approvata con D.C.C. n. 06 del 06/02/2014;
- modifica approvata con D.C.C. n. 4 del 12/02/2015;
- modifica approvata con D.C.C. n. 54 del 20/12/2018;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 72 del 19/12/2019;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 21 del 22/07/2020;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 4 del 23/02/2021;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 19 del 28/06/2021;

- Modifica approvata con D.C.C. n. 35 del 28/07/2022;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 8 del 27/04/2023;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 7 del 23/04/2024;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 37 del 21/12/2024;
- Modifica approvata con D.C.C. n. 16 del 10/07/2025.

La Variante strutturale specifica n. 3R, che riguarda la circonvallazione all'abitato di Cherasco, di collegamento tra le strade provinciali n. 661 e 12, è stata approvata con la D.C.C. n. 22 del 17/04/2012, ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sempre con riferimento alla viabilità provinciale è stata approvata la Variante semplificata n. 12R con D.C.C. n. 63 del 25/09/2014, ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Con D.C.C. n. 5 del 01/02/2022 è stata approvata la “Variante semplificata n. 20R al PRGC ai sensi dell'art. 17bis – comma 15bis della LR 56/1977 e s.m.i. per espressa previsione di legge, per autorizzazione di cava di sabbia e ghiaia in località Molinetta (presentata ai sensi della LR 23/2016 e s.m.i.) - Società Autostrada Asti - Cuneo - espressione del Consiglio Comunale in ordine alla fattibilità della Variante e approvazione elaborati – provvedimenti”.

Con D.C.C. n. 20 del 27/07/2023 è stata approvata la “Variante semplificata n. 22R al PRGC ai sensi dell'art. 17bis – comma 15bis della LR 56/1977 e s.m.i. per espressa previsione di legge, per autorizzazione di cava di sabbia e ghiaia in località Ruffia (presentata ai sensi della LR 23/2016 e s.m.i.) - Società Autostrada Asti - Cuneo - espressione del Consiglio Comunale in ordine alla fattibilità della Variante e approvazione elaborati – provvedimenti”.

Il Comune di Cherasco con D.C.C. n. 26 del 8/4/2014 si è dotato della perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi degli art. 12, comma 2 n. 5bis), e 81 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La presente Variante Parziale n. 24R si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L. R. n. 56/1977 e s.m.i.; essa rientra quindi tra le “Varianti parziali”, la cui approvazione spetta al Comune.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L’Amministrazione Comunale di Cherasco ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 24R al fine di modificare alcune previsioni nei settori: residenziale, dei servizi pubblici. Tali previsioni rispondono in parte a criteri di interesse collettivo, ed in parte vengono incontro ad esigenze manifestate dai privati che non contrastano però con l’interesse collettivo. Le modifiche hanno determinato la necessità di adeguare anche le norme di attuazione e le tabelle di zona allegate alle stesse.

Le modifiche inserite nella Variante sono qui sotto elencate e sono descritte in dettaglio nei successivi capitoli e schede (quest’ultime contenenti con uguale riferimento alfanumerico gli estratti delle tavole relative al PRGC vigente ed alla Variante Parziale in progetto).

SETTORE RESIDENZIALE

- 1 RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C 80
- 2 RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E
- 3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C
- 4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E
- 5 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

- 1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto.

SETTORE RESIDENZIALE

SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 1RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C 80

Ubicazione: Frazione Picchi

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area residenziale di completamento C 80

Riferimento alla cartografia: Tavola n. 7 - Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo - Meane - Picchi - San Giovanni - Ghidone - Gombe - Cornarà – scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Nella Frazione Picchi un appezzamento di terreno è inserito nella più vasta area residenziale di completamento denominata “C80” dal PRGC vigente. Secondo la relativa tabella di zona allegata alle norme di attuazione tale area è dotata di capacità edificatoria derivante dall’indice di densità edilizia fondiaria $If = 1mc/mq$.

Il proprietario non è interessato ad edificare su di esso e pertanto ne chiede l’esclusione dalla destinazione residenziale, trattandosi appunto di un terreno inedificato e non asservito ad altri fabbricati esistenti nella stessa area “C80”.

Contenuti:

Si stralcia quindi parte dell’area residenziale di completamento “C80”, che viene destinata ad area agricola, per una superficie fondiaria pari a mq. 610, per cui si ha uno stralcio di volumetria residenziale edificabile di mc. 610, che può essere riutilizzata per interventi in altre parti del territorio comunale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 7 - Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo - Meane - Picchi - San Giovanni - Ghidone - Gombe - Cornarà – scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Nella tabella delle aree residenziali di completamento i dati dimensionali recepiscono la modifica apportata

Riepilogo dati per la verifica dell’art. 17, comma 5, LR 56/1977: Volumetria residenziale stralciata: mc. 610

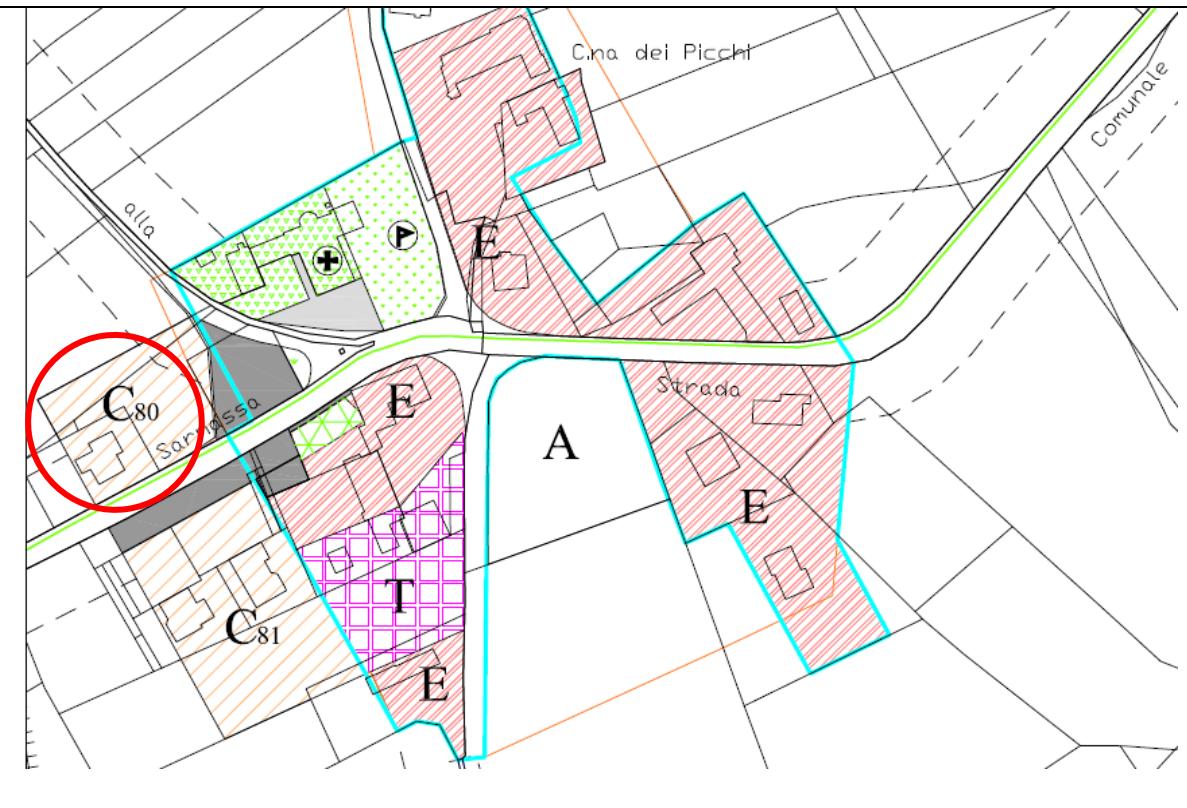
Superficie territoriale residenziale stralciata: mq. 610.

RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE 24R

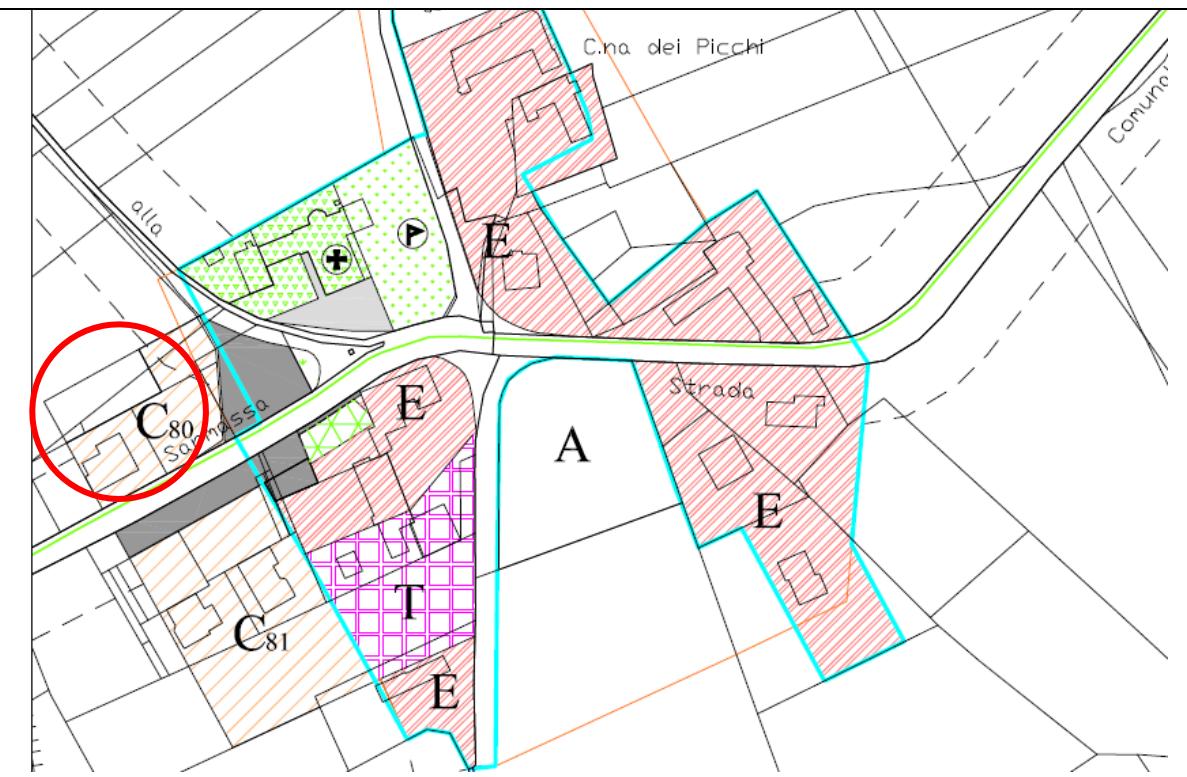
MODIFICA n° 1 RES – Estratto cartografico della Tavola n. 7 - Zonizzazione Bernocchi

- San Bartolomeo - Meane - Picchi - San Giovanni - Ghidone - Gombe - Cornarà (rappresentazione fuori scala – l'area interessata è indicata con il cerchio)

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 24R - PROGETTO



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 2RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E**

Ubicazione: Località San Michele, Via La Morra

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area residenziale esistente E

Riferimento alla cartografia: Tavola n. 6 – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele – scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Nella zona collinare verso il Comune di La Morra un edificio, con la relativa area pertinenziale, è inserito sulla cartografia del PRGC all'interno di un'area residenziale esistente E. Secondo le norme di PRGC le aree E sono dotate di capacità edificatoria con indice di densità edilizia fondiaria $If = 1mc/mq$.

La proprietaria dell'edificio è titolare di un'azienda agricola ed intende destinare lo stesso a cantina vitivinicola, in modo da potervi insediare la propria attività, e pertanto chiede l'esclusione dell'edificio e dell'area pertinenziale dalla destinazione residenziale, includendoli nell'area agricola confinante.

Contenuti:

Si stralcia quindi la porzione dell'area residenziale esistente E pertinente all'edificio da destinare ad attività agricola, per una superficie pari a mq 472., che viene inclusa nell'area agricola contigua.

Considerato che l'area E è asservita all'edificio esistente, lo stralcio della stessa non determina capacità insediativa che possa essere riutilizzata per interventi in altre parti del territorio comunale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 6 – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele– scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:**Modifiche alle Tabelle di zona:**

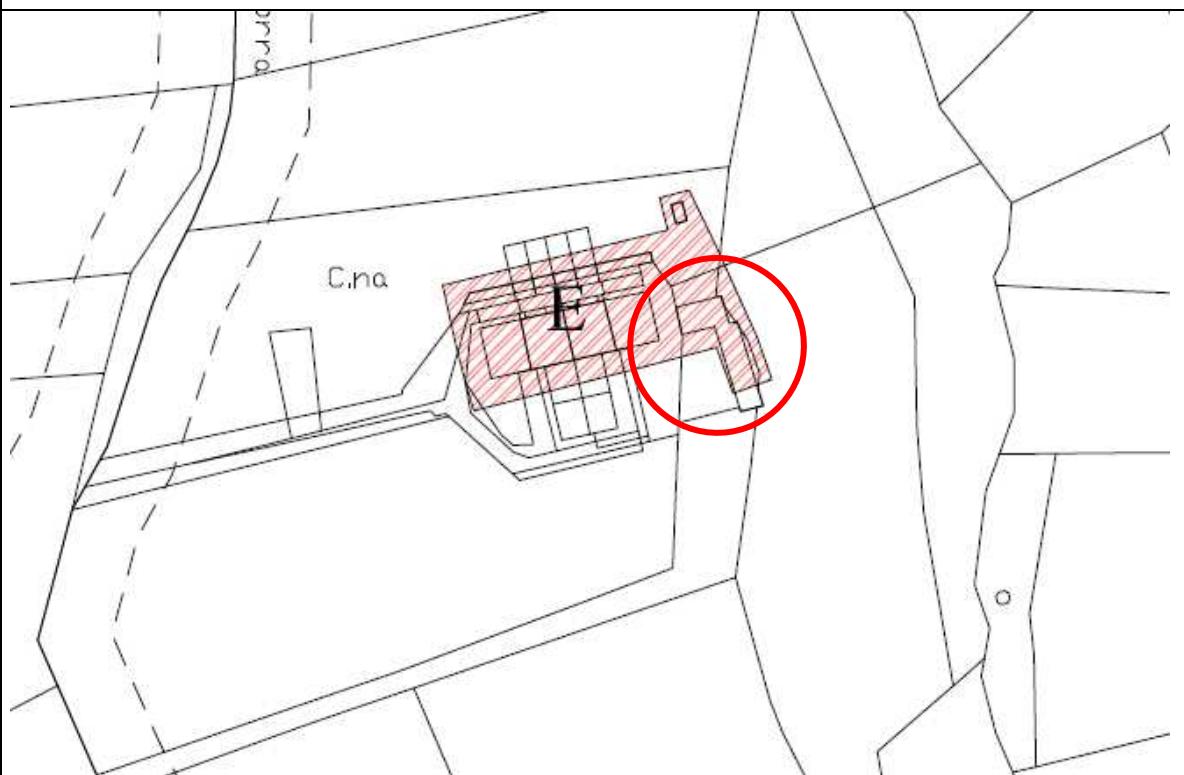
Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977: Volumetria residenziale stralciata: //

Superficie territoriale residenziale stralciata: mq. 472.

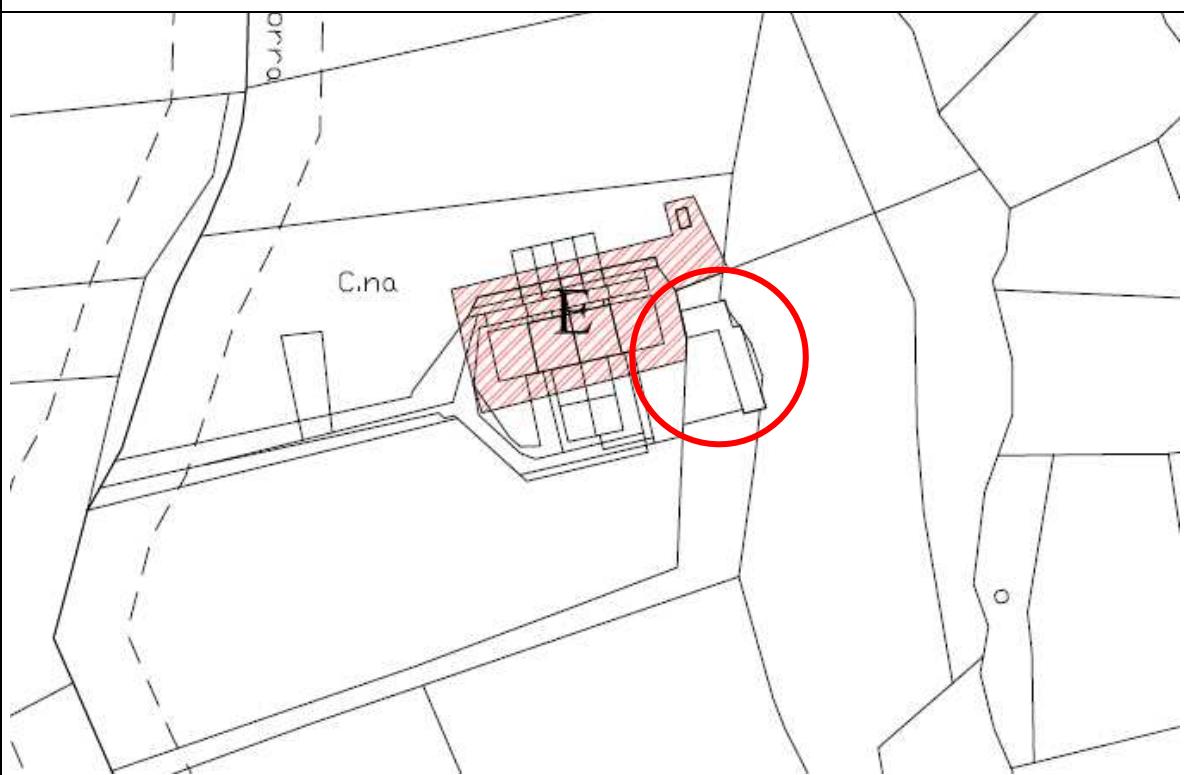
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE 24R

MODIFICA n° 2 RES – Estratto cartografico della Tavola n. 6 – Zonizzazione
Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele
(rappresentazione fuori scala – l'area interessata è indicata con il cerchio)

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 24R - PROGETTO



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C**

Ubicazione: Capoluogo, Via Botoneri

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area residenziale esistente E

Riferimento alla cartografia: Tavola n. 3 – Zonizzazione Capoluogo – scala 1:2.000.

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

In Via Botoneri del Capoluogo il PRGC vigente individua un'area residenziale esistente E, al cui interno insiste un fabbricato costruito negli anni '70 e composto da due unità abitative, inserito in un contesto urbano in parte già edificato e caratterizzato in cartografia di Piano da aree residenziali di nuovo impianto CI.

Stante la tipologia edilizia (con un piano terra di altezza interna pari a m. 4,30) e le caratteristiche costruttive inadeguate, che rendono difficoltosi ed onerosi i necessari interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico, il proprietario dell'edificio intende attuare una ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, tenuto conto della dimensione del lotto. Pertanto chiede che l'area residenziale esistente E, ora caratterizzata dall'indice di densità If = 1 mc/mq e rapporto di copertura 1/3, venga trasformata in area di completamento C, a cui corrisponderebbe un indice di densità fondiaria 1,3 mc/mq e rapporto di copertura 1/2.

L'Amministrazione Comunale è favorevole a tale trasformazione, tenuto conto che si tratta di un'area già edificata ed urbanizzata, che ricade in un ambito caratterizzato da edifici con densità edilizia analoga a quella richiesta, infine che è importante attuare politiche urbanistiche volte ad agevolare gli interventi di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche con misure premiali di ampliamento volumetrico (peraltro in linea con i contenuti della L.R. 16/2018 sulla riqualificazione edilizia e la rigenerazione urbana).

Contenuti:

Si trasforma l'area residenziale esistente E in area di completamento denominata "C124"; viene mantenuta la vigente superficie fondiaria di mq. 2.035, a cui ora competerà una capacità edificatoria di mc. 2.645. L'applicazione dell'indice di densità edilizia fondiaria 1,3 mc/mq (invece dell'attuale If = 1 mc/mq) determina un maggiore volume edificabile pari a mc 610, reso possibile dagli stralci di volume effettuati in altre parti del territorio, come viene specificato nella successiva verifica della capacità insediativa.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area residenziale di completamento C124

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tav. 3 – Zonizzazione Capoluogo - scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Si inseriscono i dati dimensionali della nuova area

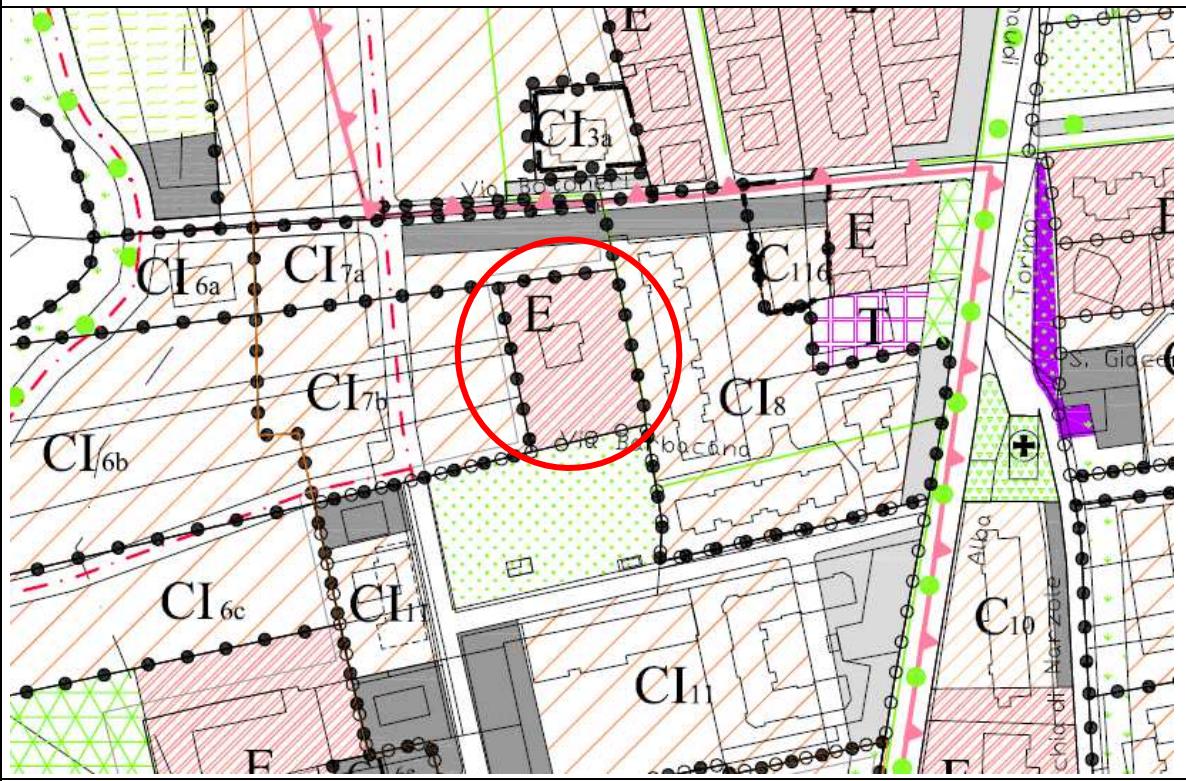
Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977: Volumetria residenziale inserita: mc 610

Superficie territoriale residenziale inserita: //.

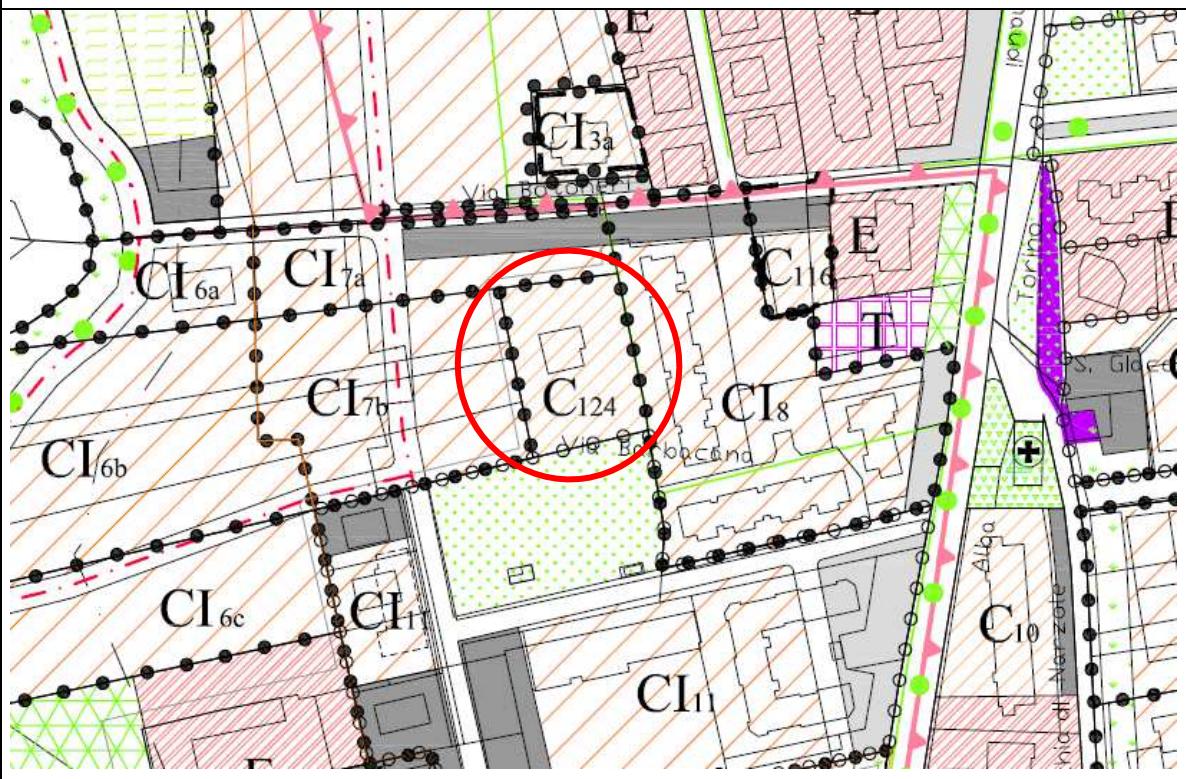
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE 24R

MODIFICA n° 3 RES – Estratto cartografico della Tavola n. 3 – Zonizzazione Capoluogo (rappresentazione fuori scala – l’area interessata è indicata con il cerchio)

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 24R - PROGETTO



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E**

Ubicazione: Località San Michele

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area agricola – Area residenziale esistente E

Riferimento alla cartografia: Tavola n. n. 6 – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Lungo Via La Morra, in località San Michele, il PRGC vigente individua un'area residenziale esistente E, su cui insiste un edificio, separata dalla strada da una previsione di parcheggio pubblico in progetto.

Parte dell'area E ricade in fascia di rispetto stradale, che non consente di sfruttare la residua capacità edificatoria del lotto per ampliamenti o dotazione di volumi accessori. Per cui la proprietaria chiede di trasformare la porzione di area E presente nella fascia di rispetto in area a verde privato inedificabile, e di spostare la stessa superficie E sul lato est attiguo, occupando una porzione di area agricola.

Contenuti:

La richiesta è giustificata perché non comporta incremento di capacità insediativa e non comporta una dotazione aggiuntiva di opere di urbanizzazione, in quanto si tratta della pertinenza di un edificio esistente.

Per cui si ricolloca la porzione (mq 663) di area residenziale esistente E, ora posta in fascia di rispetto stradale, sul lato est del lotto, mantenendo l'originaria superficie fondiaria, e quindi senza modifica della capacità insediativa. Mentre la porzione resa libera viene individuata con la destinazione di “verde privato” inedificabile, nel quale secondo le norme di attuazione sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo.

Sulla tavola della zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica l'area interessata dallo spostamento si colloca in classe II, che consente l'eventuale edificabilità alle condizioni fissate nelle norme di attuazione.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area residenziale esistente E – Area a verde privato

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 6 – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele – scala 1:2.000

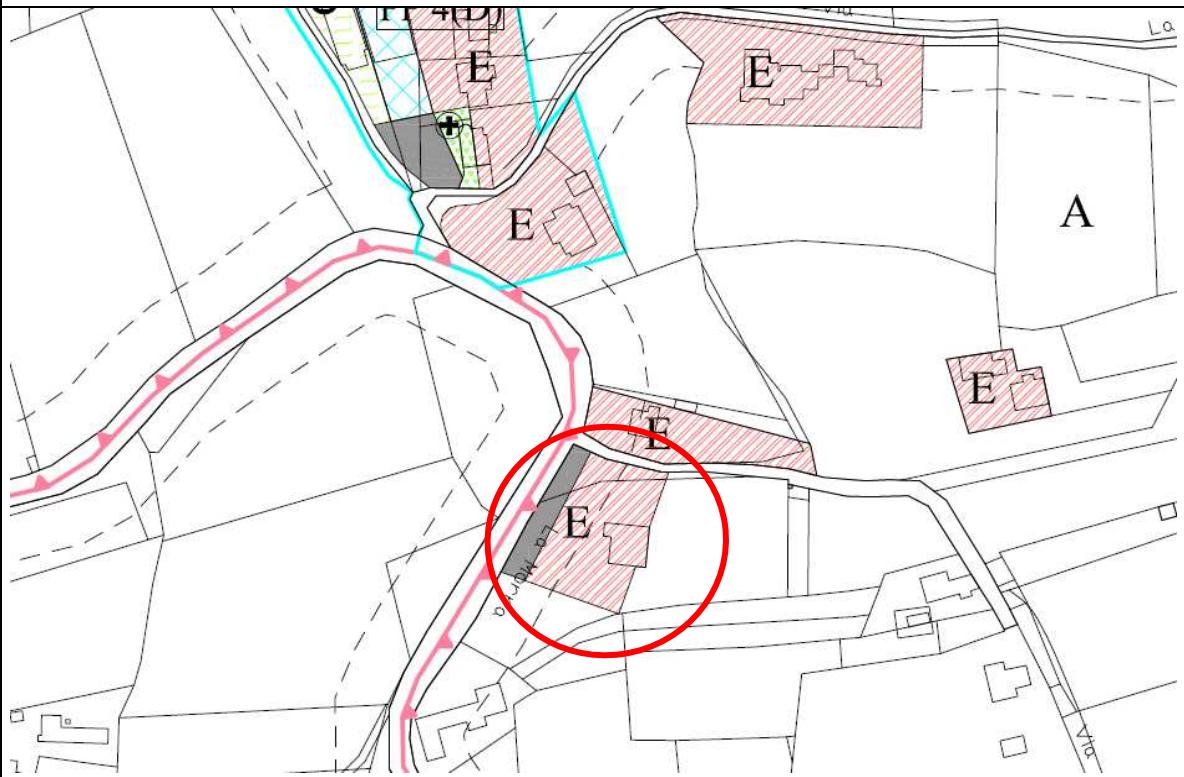
Modifiche alle Norme di attuazione:**Modifiche alle Tabelle di zona:**

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977: Si confermano i valori vigenti di superficie fondiaria a destinazione residenziale e capacità insediativa.

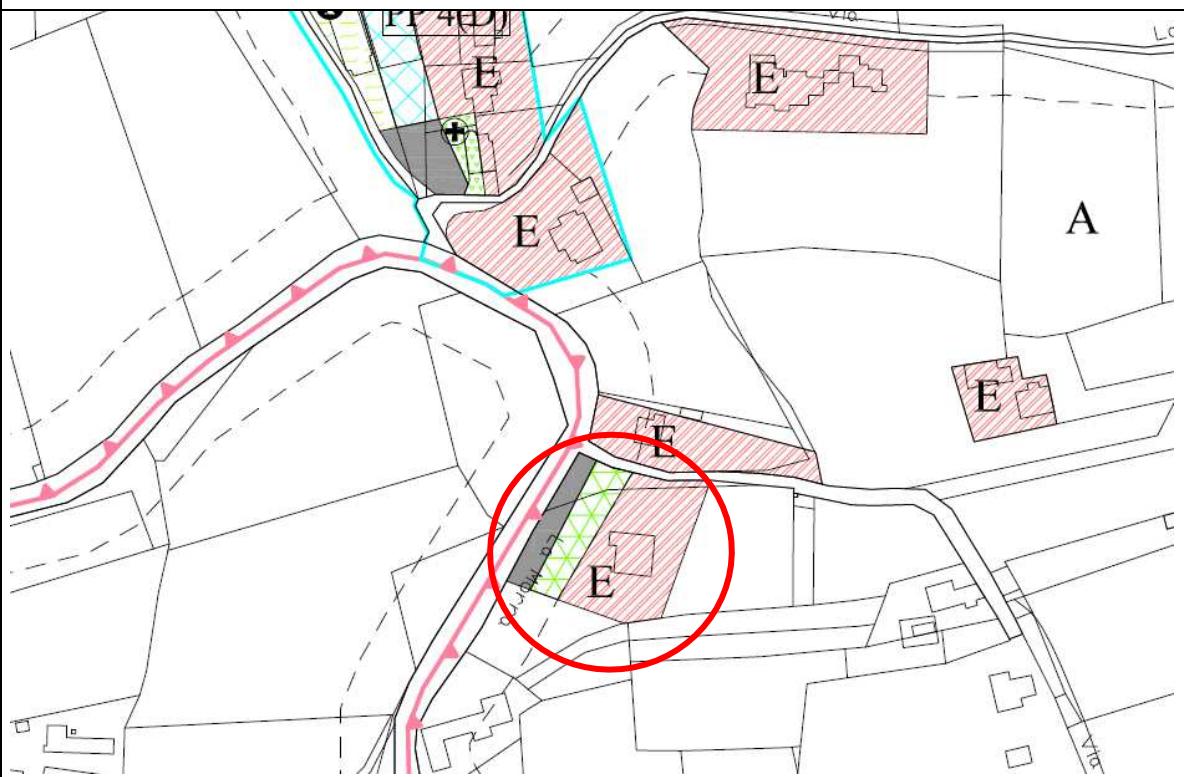
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE 24R

MODIFICA n° 4 RES – Estratto cartografico della Tavola n. 6 – Zonizzazione
Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele
(rappresentazione fuori scala – l’area interessata è indicata con il cerchio)

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 24R - PROGETTO



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 5 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E**

Ubicazione: Frazione Roreto

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area a verde privato

Riferimento alla cartografia: Tavola n. 4 – Zonizzazione Roreto – scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Nella Frazione Roreto il giardino di pertinenza di un edificio è individuato sulla cartografia del PRGC in parte come area residenziale esistente E, su cui è posizionato lo stesso edificio, ed in parte come area a verde privato, inedificabile. Viene chiesta anche per quest'ultima parte la trasformazione in area residenziale esistente E, per potervi costruire un basso fabbricato accessorio all'abitazione.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta trattandosi del giardino di pertinenza dell'edificio esistente, per cui non comporta un maggior livello urbanizzativo, a condizione che non determini nuova capacità insediativa, considerato che secondo le norme di PRGC le aree E sono dotate di capacità edificatoria, con indice di densità edilizia fondiaria $If = 1mc/mq$.

Contenuti:

Si trasforma la porzione di area a verde privato (di mq 401) in area residenziale esistente E, ma si inserisce in cartografia e nelle norme di attuazione una prescrizione puntuale che garantisce il mantenimento della capacità edificatoria detenuta dall'attuale area E, anche a seguito del suo ampliamento con la presente Variante parziale, quindi senza applicazione dell'indice di densità edilizia fondiaria sull'intero lotto ampliato.

Sulla tavola della zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica l'area interessata si colloca in classe II, che consente l'edificabilità alle condizioni fissate nelle norme di attuazione.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area residenziale esistente E

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 4 – Zonizzazione Roreto – scala 1:2.000, inserendo l'area E ampliata e la sigla della prescrizione puntuale “PP15(E)”

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'articolo 6.3 si inserisce la prescrizione puntuale “PP15(E)”

Modifiche alle Tabelle di zona:

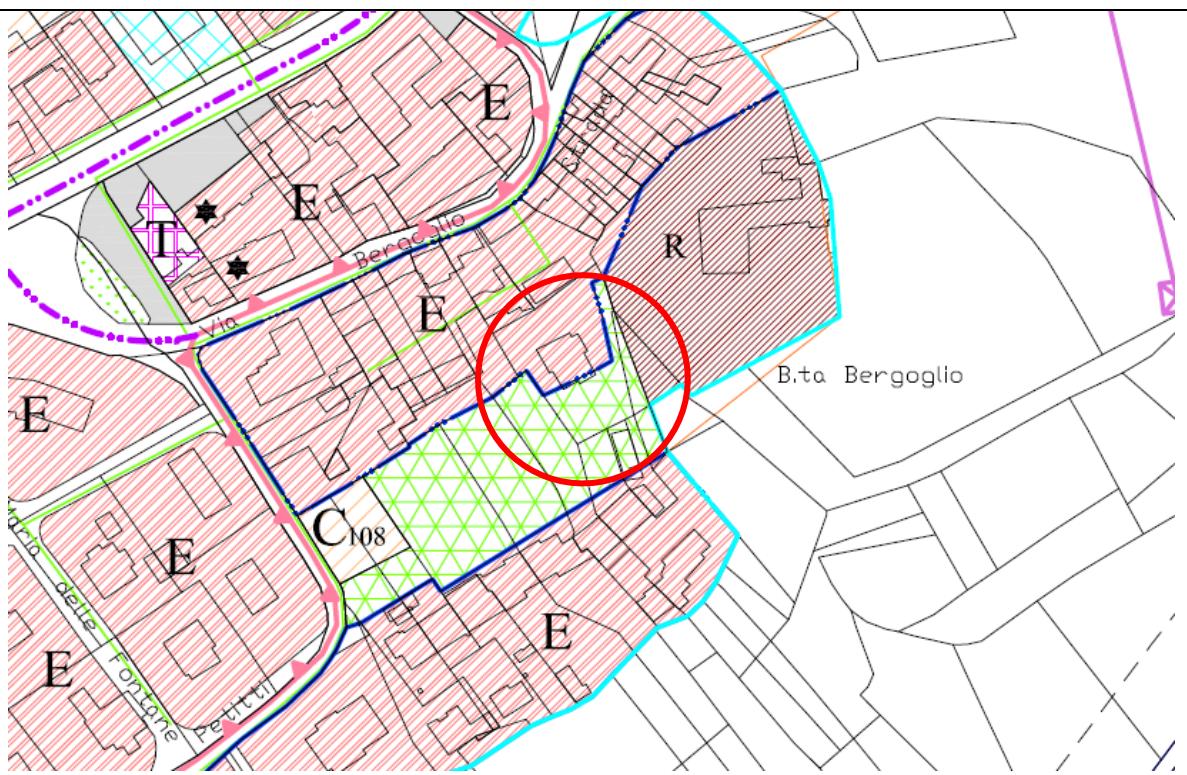
Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977: Volumetria residenziale inserita: //

Superficie territoriale residenziale inserita: mq 401.

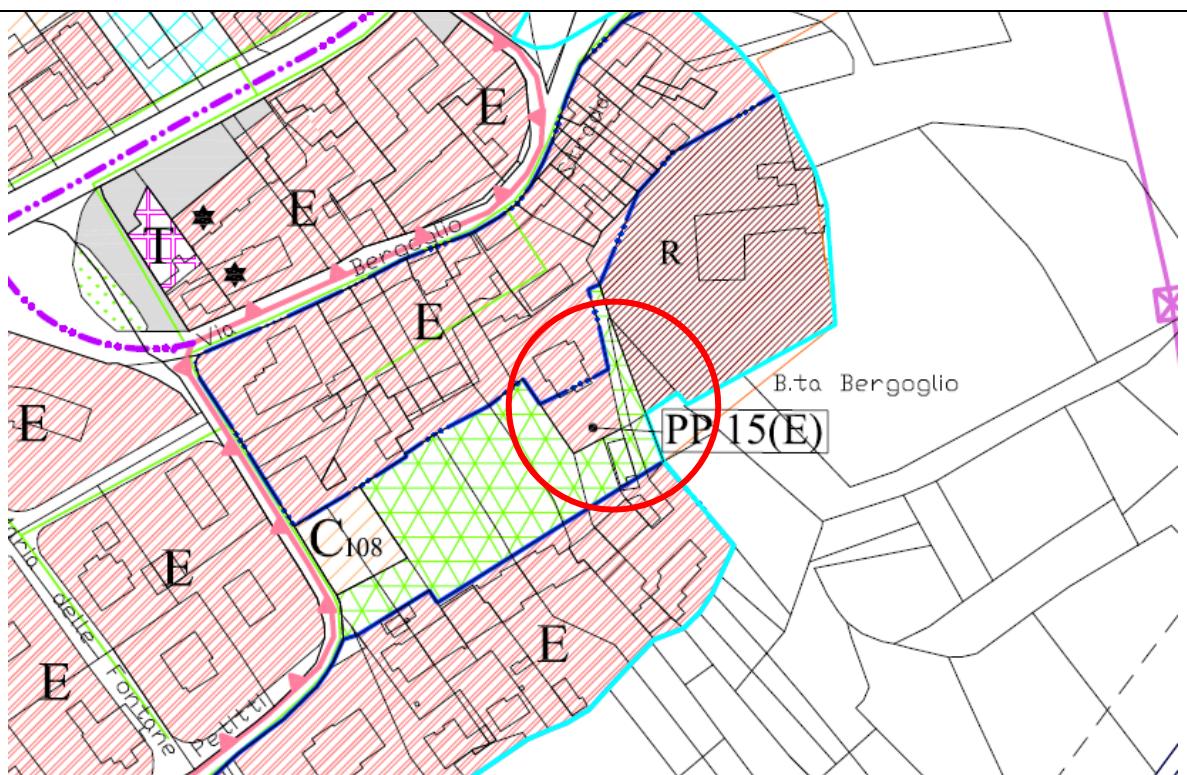
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE 24R

MODIFICA n° 5 RES – Estratto cartografico della Tavola n. 4 – Zonizzazione Roreto
(rappresentazione fuori scala – l'area interessata è indicata con il cerchio)

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 24R - PROGETTO



RIEPILOGO SETTORE RESIDENZIALE

INSERIMENTO/STRALCIO DI VOLUMETRIA E SUPERFICIE TERRITORIALE (per la verifica dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/1977 e s.m.i.)

Vengono riportati nella tabella seguente le quantità di volumetria edificabile e superficie territoriale inserite o stralciate con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti e successive.

SETTORE RESIDENZIALE VOLUMETRIA - SUPERFICIE TERRITORIALE INSERITA/STRALCIATA		
Numerazione della modifica	VOLUMETRIA (mc)	SUPERFICIE TERRIT. (mq)
1 RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C 80	- 610	- 610
2 RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E	//	- 472
3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C	+ 610	//
4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E	//	//
5 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E	//	+ 401
TOTALE	0	- 681

Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno determinato incremento o riduzione di volumetria. La successiva verifica della capacità insediativa residenziale dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate non viene aumentata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettera e), della L.R. 56/77 e s.m.i.

Mentre la superficie territoriale a destinazione residenziale diminuisce di mq. 681.

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto

Ubicazione: Frazione San Bartolomeo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Area a parcheggio pubblico in progetto

Riferimento alla cartografia: Tavola n. 7 - Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo - Meane - Picchi - San Giovanni - Ghidone - Gombe - Cornarà – scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Il PRGC vigente individua nella Frazione Bartolomeo una previsione a parcheggio pubblico al bivio tra due strade. Data la posizione del parcheggio, in prossimità di una curva che limita la visibilità e all'incrocio di due strade, la sua realizzazione può comportare problemi di sicurezza per il traffico degli automezzi. I proprietari dell'area chiedono quindi lo stralcio della previsione a parcheggio, che insiste su di un'area di stretta pertinenza del loro edificio.

La richiesta è giustificata, in quanto si tratta in effetti di una localizzazione non ottimale e di dimensioni molto ridotte; peraltro è un vincolo a servizi pubblici ormai decaduto essendo trascorsi più di cinque anni dalla sua individuazione nello strumento urbanistico e non essendo stato reiterato; inoltre nelle vicinanze sono individuate altre due previsioni di aree a parcheggio che possono soddisfare il fabbisogno della frazione.

Contenuti:

Si stralcia la previsione di parcheggio pubblico in progetto, avente una superficie di mq 132, che viene destinata a verde privato non edificabile, per non aumentare la capacità edificatoria del PRGC.

Lo stralcio dell'area a parcheggio rispetta l'art. 17, comma 5°, punto c) della L.R. 56/77 e s.m.i. (cioè non si riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante), come descritto nel seguito.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area a verde privato

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 7 - Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo - Meane - Picchi - San Giovanni - Ghidone - Gombe - Cornarà – scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

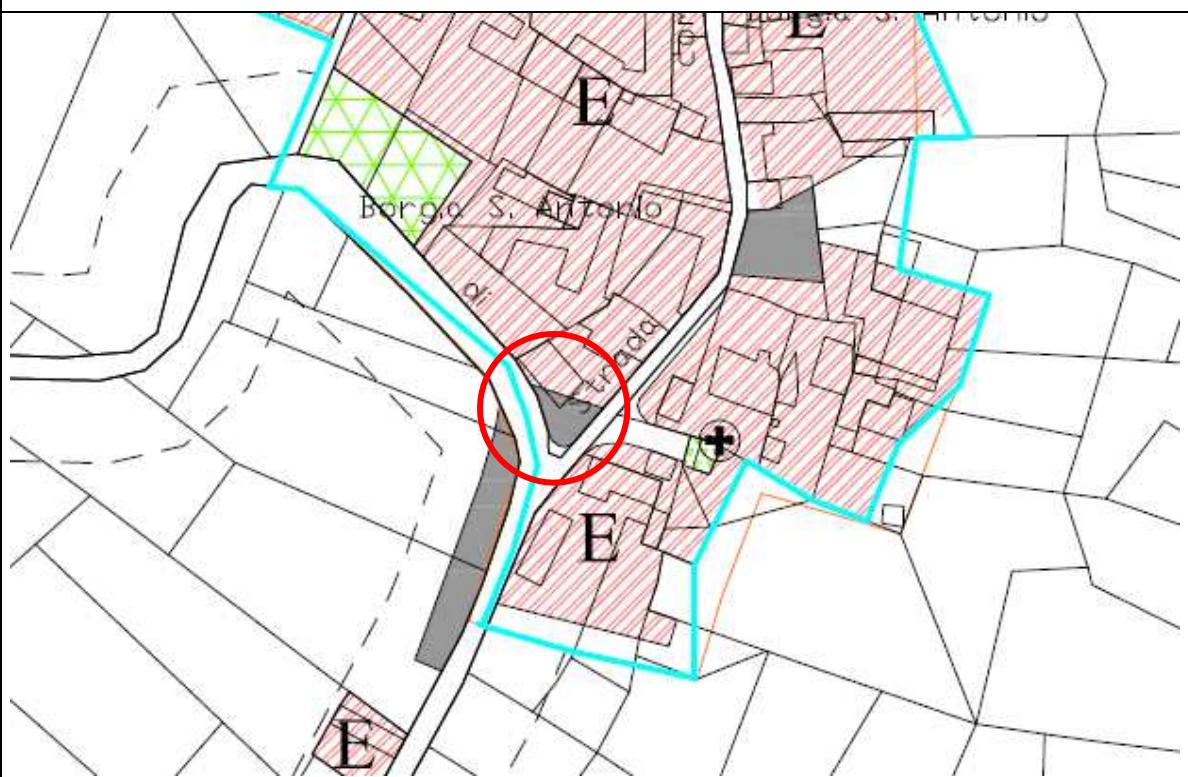
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati per la verifica dell'art. 17, comma 5, LR 56/1977: Superficie a servizi pubblici stralciata: mq. 132.

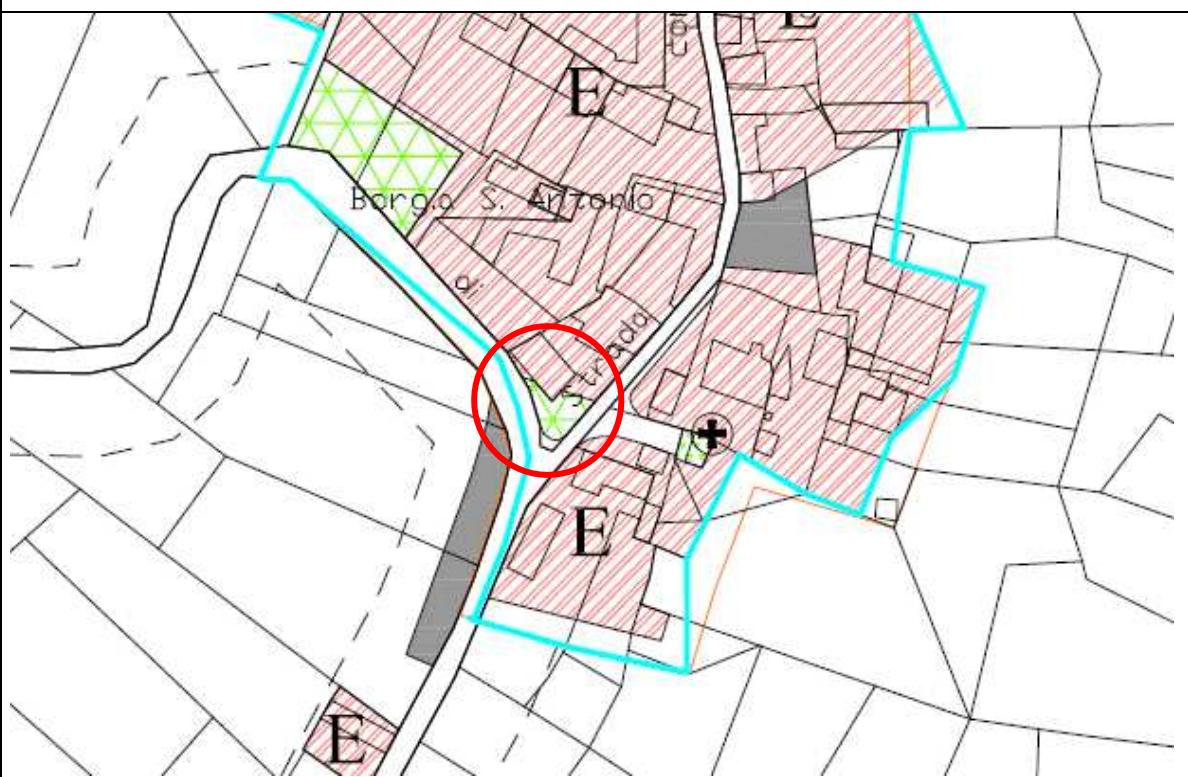
RAFFRONTO PRGC VIGENTE – VARIANTE PARZIALE 24R

MODIFICA n° 1 SERV – Estratto cartografico della Tavola n. 7 - Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo - Meane - Picchi - San Giovanni - Ghidone - Gombe - Cornarà (rappresentazione fuori scala – l'area interessata è indicata con il cerchio)

PRGC VIGENTE



VARIANTE PARZIALE n° 24R - PROGETTO



RIEPILOGO SETTORE SERVIZI PUBBLICI

INSERIMENTO/STRALCIO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI (per la verifica dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/1977 e s.m.i.)

Vengono riportati nella tabella seguente le quantità di aree destinate a servizi pubblici di livello comunale (art. 21, comma 1°, punto 1, della L.R. 56/1977) inserite o stralciate con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE SERVIZI PUBBLICI SUPERFICI INSERITE/STRALCIATE (mq)	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto	- 132
TOTALE	- 132

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato una riduzione di aree per servizi pubblici pari a **mq. 132**. La successiva verifica della quantità globale delle aree per servizi pubblici dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate la stessa non viene ridotta/aumentata per più di 0,5 mq/abitante, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettere c) e d), della L.R. 56/77 e s.m.i. Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'articolo 22 della L.R. 56/1977.

COMPATIBILITA' CON LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Lo strumento urbanistico comunale vigente risulta adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.G.R. n.181-36760 del 23/08/1984.

Per le aree interessate dalle modifiche non si evidenziano problematiche di rischio idrogeologico e di pericolosità geomorfologica connesse alla realizzazione degli interventi in progetto.

COMPATIBILITA' CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Cherasco è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato nel mese di settembre dell'anno 2004, ed è in corso la sua Revisione n. 1. La presente Variante non ha ricadute in materia di pianificazione acustica, come evidenziato di seguito.

Modifica n° 1RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C80

Nella Frazione Picchi si stralcia parte di un'area residenziale di completamento denominata "C80" e la si destina ad area agricola.

Nel Piano di Classificazione Acustica vigente l'area è in Area Mista (Classe III), classificazione confermata nella Revisione n.1 del Piano di Classificazione in fase di approvazione. L'attuale classificazione acustica è adeguata al cambio di destinazione previsto, pertanto la modifica è acusticamente compatibile.

Modifica n° 2RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E

Nella zona collinare verso il Comune di La Morra si stralcia una porzione di area residenziale esistente E pertinente all'edificio da destinare ad attività agricola di 472 mq e la si destina ad area agricola.

Nel Piano di Classificazione Acustica vigente l'area è in Area Mista (Classe III), classificazione confermata nella Revisione n.1 del Piano di Classificazione in fase di approvazione. L'attuale classificazione acustica è adeguata al cambio di destinazione previsto, pertanto la modifica è acusticamente compatibile.

MODIFICA n° 3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C

In Via Botoneri nel Capoluogo si trasforma un'area residenziale esistente E in area di completamento denominata C124.

Nel Piano di Classificazione Acustica vigente l'area è in Area Mista (Classe III), classificazione confermata nella Revisione n.1 del Piano di Classificazione in fase di approvazione. L'attuale classificazione acustica è già adeguata alla destinazione residenziale, pertanto la modifica è acusticamente compatibile.

MODIFICA n° 4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E

Lungo Via La Morra, in località San Michele, si trasforma una parte di area residenziale esistente E di 633 mq, ora posta in fascia di rispetto stradale in verde privato e si ricolloca sul lato est del lotto.

Nel Piano di Classificazione Acustica vigente l'area è in Area Mista (Classe III), classificazione confermata nella Revisione n.1 del Piano di Classificazione in fase di approvazione. L'attuale classificazione acustica è già adeguata alla destinazione di verde privato e della nuova area residenziale, pertanto la modifica è acusticamente compatibile.

MODIFICA n° 5 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E

In Frazione Roreto si trasforma una porzione di area a verde privato (di mq 401) in area residenziale esistente E

Nel Piano di Classificazione Acustica vigente l'area è in Area Residenziale (Classe II), classificazione confermata nella Revisione n.1 del Piano di Classificazione in fase di approvazione. L'attuale classificazione acustica è già adeguata alla destinazione residenziale, pertanto la modifica è acusticamente compatibile.

MODIFICA n° 1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto

In Fraz. S. Bartolomeo, si stralcia la previsione di un parcheggio pubblico in progetto, avente una superficie di mq 132, che viene destinata a verde privato non edificabile.

Trattandosi di aree afferenti alle aree residenziali circostanti assumono la classificazione di tali aree.

Nel Piano di Classificazione Acustica vigente le aree residenziali circostanti sono state inserite in Classe II come l'area oggetto di variante. Tale scelta è stata confermata nella Revisione n.1 del Piano di Classificazione in fase di approvazione. L'attuale classificazione acustica risulta adeguata alla destinazione prevista, pertanto la modifica è acusticamente compatibile.

CONSUMO DI SUOLO

Dalle considerazioni sviluppate per i diversi interventi, prendendo in esame la differenza tra le modifiche che comportano effettivamente nuovo consumo di suolo e quelle che comportano stralci di aree edificabili con ritorno a suolo agricolo, ne deriva che la Variante parziale 24R nel complesso presenta un sostanziale bilanciamento tra incremento e riduzione del consumo di suolo, rispetto alle previsioni del PRGC vigente, evidenziato nel prospetto seguente. Infatti a fronte all'occupazione di suolo agricolo per l'ampliamento di un'area residenziale dovuto alla modifica 5RES (mq 663), la modifica 1RES stralcia una previsione edificatoria di mq 610 con ritorno alla destinazione agricola; si aggiunga inoltre che la modifica 2RES riconduce alla destinazione agricola una superficie di mq 472, precedentemente residenziale, su cui insiste un edificio che viene riutilizzato per l'attività agricola.

modifica n°	Tipologia di modifica urbanistica
1 RES	Si stralcia parte di una previsione edificatoria, pari a mq 610 di superficie, con ritorno alla destinazione agricola e quindi con riduzione del consumo di suolo
2 RES	Si trasforma in area agricola un'area residenziale (di mq 472) su cui insiste un edificio, per destinare lo stesso all'attività agricola, per cui il bilancio del consumo di suolo non muta trattandosi di sedime già edificato
3 RES	Si modifica la capacità edificatoria di un'area residenziale esistente già edificata, mantenendo immutata la sua superficie, per cui non si occupa nuovo suolo naturale
4 RES	Si amplia un'area residenziale già edificata, occupando mq. 663 di terreno agricolo adiacente, rispetto all'attuale disegno di PRG
5 RES	Si amplia un'area residenziale esistente già edificata, riconoscendo con uguale destinazione il giardino di pertinenza, per cui di fatto non si occupa nuovo suolo naturale
1 SERV	Si stralcia una previsione a parcheggio pubblico, che insiste sull'area di stretta pertinenza di un edificio residenziale, per cui il bilancio del consumo di suolo non muta trattandosi di sedime già edificato

Relativamente al consumo di suolo si richiamano peraltro le norme della Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 e s.m.i., il cui articolo 35 (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo) recita:

“1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da

rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.

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

Nel successivo capitolo relativo alla compatibilità con la pianificazione sovracomunale viene evidenziato come la verifica del consumo di suolo attinente alla Variante rispetti la disposizione dell'art. 31, comma 10, delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale, la quale stabilisce che le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

RISPETTO DI TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DAI COMMI 5° E 6°, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M.I.

La presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano tutte le condizioni contemplate all'art. 17, **comma 5°**, lettere da a) ad h), della L.R. 56/77 e s.m.i., più precisamente qui descritte.

- a) Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione, per la cui verifica si allega al termine della Relazione Illustrativa la deliberazione regionale di approvazione.
- b) Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuzioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Nel complesso delle Varianti Parziali approvate dal Comune ai sensi dell'art.17, 5° comma della L.R.56/77 e s.m.i., è garantito il rispetto dei parametri riferiti alle lettere c), d), e), f), dello stesso comma come di seguito specificato:

- 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 dalla presente legge:

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 pari a **mq. 132**.

Lo strumento urbanistico vigente (Revisione generale del PRG) definisce la popolazione insediabile per l'applicazione degli standard urbanistici in 11.133 abitanti.

Quindi: **abitanti totali 11.133 x 0,50 mq/ab = ± mq 5.566 quantità limite**

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della dotazione di aree a servizi pubblici:

SETTORE SERVIZI PUBBLICI RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1R	nessuna modifica
Variante parziale 2R	aumento di mq. 3.844
Variante parziale 4R	aumento di mq. 395
Variante parziale 5R e 6R	nessuna modifica
Variante parziale 7R	aumento di mq. 254
Variante parziale 8R	riduzione di mq. 1.637
Variante parziale 9R	riduzione di mq. 3.035
Variante parziale 10R	aumento di mq 1.774
Variante parziale 11R	nessuna modifica
Variante parziale 13R	aumento di mq 1.687
Variante parziale 14R	riduzione di mq 281
Variante parziale 15R	aumento di mq 804
Variante parziale 16R	nessuna modifica
Variante parziale 17R	riduzione di mq 1.697
Variante parziale 18R	aumento di mq 341
Variante parziale 19R	riduzione di mq 1.667
Variante parziale 21R	riduzione di mq 929
Variante parziale 23R	nessuna modifica
Presente Variante parziale 24R	riduzione di mq 132
TOTALE	RIDUZIONE di mq 279

Quindi la superficie delle aree a servizi pubblici rispetto alla dotazione prevista nella Revisione del PRG viene ridotta complessivamente nelle diverse Varianti parziali di **mq. 279**, valore inferiore alla quantità limite ammessa (**mq. 5.556**). Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'articolo 22 della L.R. 56/1977.

e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente 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 linda 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:

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE: All'atto della sua approvazione lo strumento urbanistico vigente (Revisione generale del PRG) ha previsto la capacità insediativa residenziale di Piano in 11.133 abitanti (residenti + turisti).

Alla data del 31/07/2025 la POPOLAZIONE RESIDENTE di Cherasco è di 9.660 abitanti. Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno determinato incremento o riduzione di volumetria.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della volumetria edificabile residenziale:

SETTORE RESIDENZIALE RIDUZIONE/AUMENTO DI VOLUMETRIA NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1R	nessuna modifica
Variante parziale 2R	riduzione di mc 265
Variante parziale 4R	aumento di mc 265
Varianti parziali 5R e 6R	nessuna modifica
Variante parziale 7R	riduzione di mc 743
Variante parziale 8R	nessuna modifica
Variante parziale 9R	riduzione di mc 859
Variante parziale 10R	aumento di mc 956
Variante parziale 11R	riduzione di mc 1.481
Variante parziale 13R	riduzione di mc 4.070
Variante parziale 14R	riduzione di mc 1
Variante parziale 15R	riduzione di mc 4.160
Variante parziale 16R	nessuna modifica
Variante parziale 17R	aumento di mc 5.129
Variante parziale 18R	aumento di mc 184
Variante parziale 19R	aumento di mc 3.936
Variante parziale 21R	aumento di mc 373
Variante parziale 23R	nessuna modifica
Presente Variante parziale 24R	nessuna modifica
TOTALE	RIDUZIONE DI MC 736

Quindi il complesso delle Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG compresa la presente non incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano, in quanto comportano uno stralcio di volumetria pari a **mc. 736**, che si rende disponibile per eventuali future Varianti parziali.

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 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti (secondo le modifiche apportate con la L.R. n. 13/2020):

Il Comune di Cherasco ha apportato una Revisione generale al suo Piano Regolatore, per cui a tale strumento ci si deve riferire per calcolare la disponibilità del 8% delle superfici territoriali o indici di edificabilità da utilizzare nelle Varianti parziali.

SETTORE PRODUTTIVO

La Revisione del PRG ha individuato le seguenti quote di aree produttive:

- Aree produttive esistenti D: mq. 1.172.192

- Aree produttive di completamento DC: mq. 91.471
 - Aree produttive di nuovo impianto DI: mq. 587.410
-
- | | |
|---------------|----------------------|
| TOTALE | mq. 1.851.073 |
|---------------|----------------------|

Ne consegue che la disponibilità del 8% delle superfici territoriali delle aree produttive è pari a: mq. 1.851.073 x 8% = mq. **148.086**.

Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno determinato incremento o riduzione di superficie territoriale per attività produttive.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività produttive:

SETTORE PRODUTTIVO RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1R	aumento di mq. 32.860
Variante parziale 2R	aumento di mq. 14.362
Variante parziale 4R	aumento di mq. 7.190
Variante parziali 5R e 6R	nessuna modifica
Variante parziale 7R	aumento di mq. 10.706
Variante parziale 8R	nessuna modifica
Variante parziale 9R	riduzione di mq 2.540
Variante parziale 10R	nessuna modifica
Variante parziale 11R	riduzione di mq 1237
Variante parziale 13R	aumento di mq. 6.752
Variante parziale 14R	aumento di mq 360
Variante parziale 15R	nessuna modifica
Variante parziale 16R	nessuna modifica
Variante parziale 17R	aumento di mq 7.345
Variante parziale 18R	aumento di mq 20.441
Variante parziale 19R	aumento di mq 29.854
Variante parziale 21R	aumento di 8.380
Variante parziale 23R	nessuna modifica
Presente Variante parziale 24R	nessuna modifica
TOTALE	AUMENTO DI MQ 134.473

Complessivamente le superfici territoriali per attività produttive delle Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG, compresa la presente, comportano un aumento di **mq. 134.473**, quindi inferiore al valore massimo ammesso di **mq. 148.086**.

SETTORE TERZIARIO

La Revisione del PRG ha individuato le seguenti quote di aree terziarie:

- aree esistenti: mq. 261.063

- aree di completamento: mq. 18.404
- aree di nuovo impianto: mq. 196.477

TOTALE mq. 475.944

Ne consegue che la disponibilità del 8% delle superfici territoriali delle aree terziarie è pari a: mq. 475.944 x 8% = **mq. 38.075**.

Le modifiche introdotte con la presente Variante non hanno determinato incremento o riduzione di superficie territoriale per attività produttive.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Revisione generale del PRGC hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività terziarie:

SETTORE TERZIARIO RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1R	riduzione di mq. 403
Variante parziale 2R	aumento di mq. 1.475
Variante parziale 4R	aumento di mq. 951
Variante parziali 5R	nessuna modifica
Variante parziali 6R	aumento di mq. 10.798
Variante parziale 7R	aumento di mq. 2.805
Variante parziale 8R	aumento di mq. 1.550
Variante parziale 9R	aumento di mq. 3.230
Variante parziale 10R	nessuna modifica
Variante parziale 11R	riduzione di mq. 1.614
Variante parziale 13R	riduzione di mq. 1.225
Variante Parziale 14R	riduzione di mq. 798
Variante parziale 15R	riduzione di mq. 407
Variante parziale 16R	nessuna modifica
Variante parziale 17R	riduzione di mq. 4.399
Variante parziale 18R	aumento di mq. 7.697
Variante parziale 19R	aumento di mq. 8.403
Variante parziale 21R	riduzione di mq. 3.028
Variante parziale 23R	nessuna modifica
Presente Variante parziale 24R	nessuna modifica
TOTALE	AUMENTO DI MQ 25.035

Complessivamente le superfici territoriali per attività terziarie delle Varianti parziali successive alla Revisione generale del PRG, compresa la presente, comportano un aumento di **mq. 25.035**, quindi inferiore al valore massimo ammesso di **mq. 38.075**.

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: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

h) Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Il **comma 6°** dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. prescrive che le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante devono comprendere una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

La Variante non inserisce nuove previsioni insediative, ma unicamente trasformazioni o limitati ampliamenti di aree già edificate, per cui sono soddisfatte le condizioni elencate al sopracitato comma 6° e non vengono riportati gli estratti della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti negli ambiti oggetto di variante.

RISPETTO DEL COMMA 8°, ARTICOLO 17, LR. 56/77 E S.M.I. (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)

Le norme di recepimento della direttiva 2001/42/CE in materia ambientale, contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, successivamente modificato con il D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, sottopongono a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti assoggettati a Valutazione d'Impatto Ambientale. E ancora la valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997.

Le stesse norme prevedono altresì che per i piani e programmi di cui sopra che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo una procedura di verifica di assoggettabilità.

La Regione Piemonte aveva emanato in precedenza la D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931, la quale aveva individuato i primi indirizzi per l'applicazione delle procedure in materia di VAS e quelli specifici per la pianificazione urbanistica comunale.

Le leggi regionali n. 3 del 25 marzo 2013 e n. 17 del 12 agosto 2013, modificate della L.R. 56/77, all'articolo 17, commi 8° e 9°, hanno introdotto nuovi indirizzi relativi alle procedure di VAS inerenti le Varianti allo strumento urbanistico. Il comma 8° dispone che le Varianti strutturali e parziali sono sottoposte a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, fatti salvi i casi di esclusione elencati al successivo comma 9°.

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

Dalla lettura delle disposizioni sopra citate ne consegue per la presente Variante parziale l’obbligo della preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, non ricadendo nei casi di esclusione sopra elencati.

Quindi il Comune ha predisposto un “Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS” che viene adottato “in maniera contestuale” al progetto preliminare della Variante parziale, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 *“Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”*, e quindi inviato alla Provincia ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, per l’emissione del parere circa l’eventuale assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

I contenuti della Variante parziale risultano essere coerenti e non in contrasto con la principale pianificazione sovracomunale: Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Provinciale, Piano Paesaggistico Regionale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

La Regione Piemonte è dotata del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011.

Il Piano territoriale regionale ha per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale, contenente le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori regionali;
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale, anche con riferimento ai principali poli di sviluppo;
- la definizione degli indirizzi per la pianificazione/programmazione degli enti di livello inferiore (provincie, comuni, comunità montane) al fine di garantirne la rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Per il perseguitamento degli obiettivi fissati, il PTR individua cinque strategie, per ciascuna delle quali detta disposizioni per gli strumenti di pianificazione territoriale che ai vari livelli concorrono alla loro attuazione ed al perseguitamento degli obiettivi, mediante indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

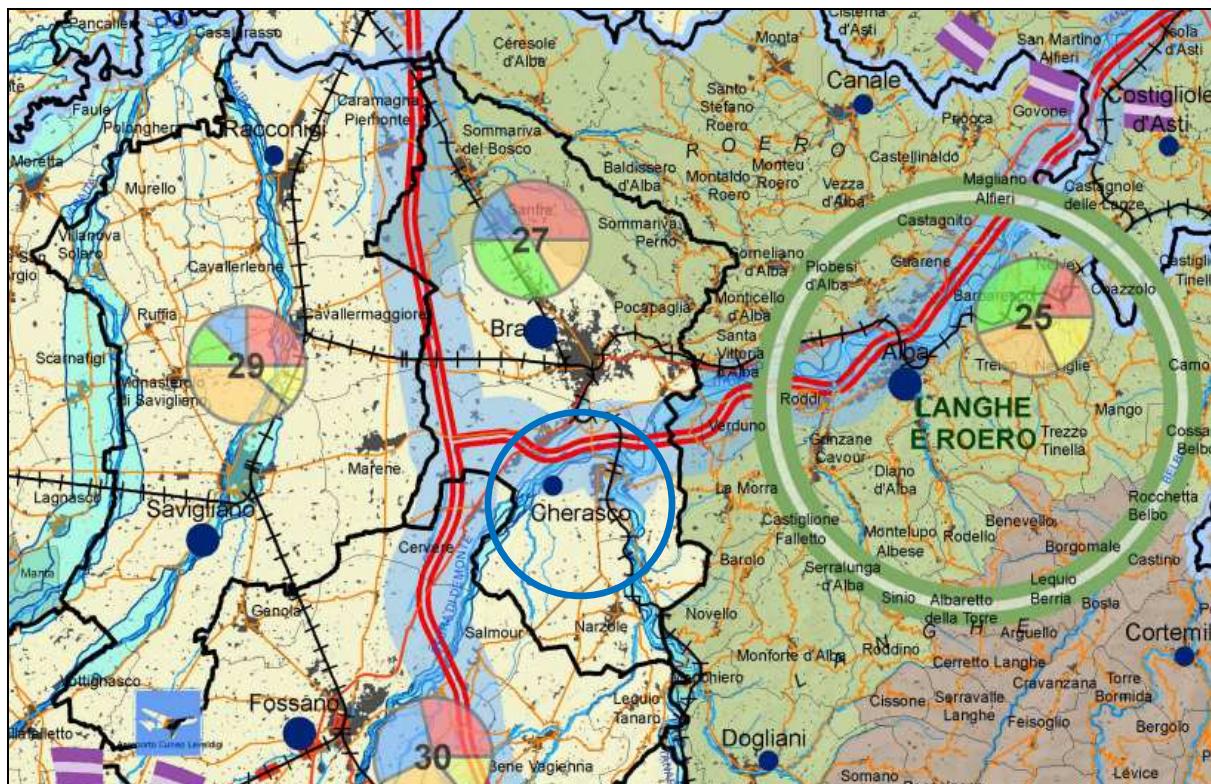
L'articolazione territoriale del P.T.R. definisce gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), finalizzati a garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali, nel rispetto dei loro caratteri culturali ed ambientali. Essi comprendono un insieme di Comuni gravitanti su di un centro urbano principale e costituiscono ambiti ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Le norme di attuazione del P.T.R. includono Cherasco nell'ambito di integrazione territoriale “AIT 27 – BRA”, per il quale vengono indicati gli indirizzi qui riproposti.

AIT 27 - Bra

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico e archeologico (in particolare i centri storici di Cherasco e di Bra). Messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali del Tanaro e Stura e delle aziende a rischio ambientale. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari, specie quelle soggette alla pressione insediativa periurbana dell'area torinese. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione parametropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Bra come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Alba.
Risorse e produzioni primarie	Produzioni vitivinicole e frutticole nelle colline integrate nel sistema Langhe-Monferrato. Zootecnia integrata con il sistema Cuneese.
Trasporti e logistica	Opere interferenti con le linee Ferroviarie
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio naturalistico storico-architettonico e paesaggistico (centri storici, fasce fluviali e Roero), integrata con enogastronomia (università del gusto di Pollenzo, scienze gastronomiche) fiere, manifestazioni, beni culturali e organizzata in circuiti collegati con quelli del vicino AIT di Alba e con l'area della candidatura Unesco.

Si riporta qui l'estratto della Tavola di progetto del P.T.R. riguardante il territorio di Cherasco.



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

- Livelli di gerarchia urbana
 - Metropolitano
 - Superiore
 - Medio
 - Inferiore
- TORINO Poli capoluogo di provincia
- Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ'

- Corridoio internazionale
- Corridoio infraregionale
- Diretrice di interconnessione extraregionale
- Aereoporto di rilevanza internazionale

- Altri aeroporti

- Ferrovia

- Ferrovia ad alta velocità

- Autostrada

- Strada statale o regionale

- Strada provinciale

- Potenziamento di infrastrutture esistenti

- Infrastrutture ferroviarie in progetto

- Infrastrutture stradali in progetto

- Polo logistico

- Polo logistico integrato

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



- Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

- Alessandrino: chimica sostenibile
- Astigiano: agroalimentare
- Biellese: tessile
- Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
- Cuneese: agroalimentare
- Novarese: chimica sostenibile
- Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technolog
- Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- Verbania Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmi e sostenibilità energetica
- Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree turisticamente rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

- Limite regionale
- Limite provinciale
- Limite comunale
- Idrografia principale
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
- Area urbanizzata
- Buriasco Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale
- Altimetria
- Territori di pianura (fonte ISTAT)
- Territori di collina (fonte ISTAT)
- Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

Per i componenti strutturali l'AIT 27 corrisponde al territorio che gravita su Bra, situato dove il Tanaro abbandona l'alta pianura del Po per insolcarsi tra i rilievi delle Langhe e del Roero. Al pari del suo centro principale è quindi divisa tra una parte pianeggiante e una collinare. Tra le risorse patrimoniali di rilievo si evidenziano i centri storici di Bra, Pollenzo e Cherasco, tra quelle paesaggistico-ambientali la zona del Roero, con l'area protetta dei Boschi e delle Rocche.

L'ambito di integrazione territoriale fa da cerniera tra le provincie di Torino, Asti e Cuneo; in particolare per la buona accessibilità e le relazioni di filiera (attività innovative e servizi alle imprese) presenta legami con l'area metropolitana torinese. Per l'ambito di integrazione 27 le tematiche settoriali di rilevanza territoriale evidenziano il turismo, la valorizzazione del territorio, le risorse e produzioni primarie, i trasporti e logistica di livello sovralocale (cfr. Tavola di progetto allegata di seguito).

Le dinamiche evolutive dell'ambito paiono legate a due direttive di sviluppo: la prima riguarda la crescente qualificazione dell'industria manifatturiera, la seconda si basa sulla crescente valorizzazione del patrimonio architettonico-urbanistico, enogastronomico e paesaggistico, nonché sulle manifestazioni culturali e fieristiche connesse.

I contenuti della Variante Parziale non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale vigente. In particolare per quanto riguarda il contenimento del consumo di suolo, obiettivo promosso dal P.T.R., va considerato che gli interventi in Variante rispettano le disposizioni dell'articolo 31, comma 10, delle norme di attuazione del P.T.R., secondo le quali le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

L'articolo 31 riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, bene non riproducibile, individua gli indirizzi e le direttive per il contenimento dell'uso del suolo attraverso politiche di tutela e salvaguardia. Il comma 3 indica gli indirizzi a cui deve attenersi la pianificazione locale nella definizione delle politiche di trasformazione del suolo. Nel paragrafo "Direttive" il comma 8 individua i criteri mediante i quali il PTR definisce le soglie massime di consumo del suolo, mentre il successivo comma 9 fissa le direttive a cui deve attenersi la pianificazione locale al fine di contenere il consumo dello stesso.

In particolare lo stesso articolo recita: “*La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:*

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l’effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;”

Sempre l’art. 31, comma 10, stabilisce che “*In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente*”.

Occorre quindi esaminare la conformità delle previsioni inserite nella Variante con il comma 10 dell’art. 31, e cioè valutare le previsioni di incremento del consumo di suolo per ogni quinquennio rapportate alla soglia massima del 3% della superficie urbanizzata.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (verifica dell’articolo 31 del P.T.R.)

La Legge Regionale 31 maggio 2022, n. 7 “*Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia*”, modificata con l’art. 12 della LR 10/2024, all’articolo 35 (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo) recita:

“*1. Le soglie di consumo di suolo di cui all’articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR),, si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l’entrata in vigore della presente legge. Sono comunque escluse dal conteggio di cui all’articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR) le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono comunque escluse dal conteggio di cui sopra le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.*”

La DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683 “*Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Norme tecniche di Attuazione: presa d’atto del documento “Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2011, ai sensi dell’articolo 31, comma 7 e disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici, ai sensi dell’articolo 3, comma 2 e dell’articolo 31, comma 11”*” ha precisato nell’Allegato 2 le disposizioni applicative per l’attuazione del sopracitato articolo 31 delle norme di attuazione del P.T.R.

In particolare tale Allegato 2 (da leggersi ora in coordinamento con le successive modifiche apportate dall’art. 12 della LR 10/2024 all’art. 35 della LR 7/2022) ha specificato:

- Il valore utile per la quantificazione dell’incremento di consumo di suolo al quale i comuni devono riferirsi nella stesura delle varianti urbanistiche, al fine di verificare l’ottemperanza ai disposti dell’art. 31 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale, è quello relativo al Consumo di Suolo Urbanizzato “CSU” come definito nella edizione 2015 del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” (suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali) in relazione a ciascun comune.
- La soglia del possibile incremento di consumo di suolo si applica, in base ai disposti di cui al comma 10 dell’art. 31 delle NdA del Ptr, con cadenza quinquennale; tale periodo è calcolato a partire dalla data di efficacia dell’atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del PTR, pubblicato sul BURP n. 32 del 11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011. Il limite percentuale di incremento di consumo del 3% torna nuovamente in disponibilità dei Comuni per ogni periodo quinquennale.
- I procedimenti urbanistici, ai fini della verifica della soglia di consumo di suolo nel rispettivo periodo quinquennale, si intendono efficaci con l’entrata in vigore dell’atto deliberativo di approvazione per tramite della sua pubblicazione sul BURP costituente dato conclusivo e oggettivo di riferimento.
- Le soglie di consumo di suolo di cui all’art. 31 delle norme di attuazione del PTR si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente, escludendo dal conteggio le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente. Sono escluse dal conteggio le opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di

- livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni (come da ultime disposizioni dell'art. 35 della LR 7/2022).
- Sono escluse da tale computo le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 21 e 22 della LR 56/1977 e s.m.i.; gli impianti sportivi e tecnici anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile; le strade, ferrovie e altre infrastrutture viarie; le cave, le discariche, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
 - Non concorre al calcolo del consumo di suolo il mutamento d'uso di aree vigenti le cui destinazioni originarie già rientrano nel consumo di suolo.

Il P.T.R. ha assunto efficacia dal 26/08/2011, per cui attualmente vige il terzo quinquennio 2021 – 2026, iniziato il 26/08/2021. Successivamente a tale data il PRGC di Cherasco è stato modificato con le Varianti parziali 19R, 21R, 23R e l'attuale Variante parziale 24R. Inoltre sono state approvate le Varianti semplificate 20R e 22R ai sensi dell'art. 17bis – comma 15bis della LR 56/1977 e s.m.i. per espressa previsione di legge, per autorizzazione di cava di sabbia e ghiaia in località Molinetta e località Ruffia (presentate ai sensi della LR 23/2016 e s.m.i. dalla Società Autostrada Asti – Cuneo), le quali a norma della DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683 sono escluse dal computo del consumo di suolo per la verifica del 3% nel quinquennio.

Occorre quindi considerare le previsioni, inserite nelle precedenti Variante parziale 19R, 21R, 23R e nell'attuale Variante 24R, che costituiscono incremento di consumo di suolo, il quale deve essere mantenuto entro la soglia del 3% della superficie urbanizzata riferita al quinquennio, come richiesto dalla norma del P.T.R. Per tale verifica ci si riferisce ai dati comunali contenuti nella pubblicazione regionale “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” approvata con DGR n. 34-1915 del 27 luglio 2015. Assumendo tali dati, per il Comune di Cherasco viene riportato un valore di consumo di suolo (CSU: consumo di suolo da superficie urbanizzata) pari a mq. 5.280.000, di cui il 3% corrisponde ad una soglia di mq. 158.400 rapportata ad un quinquennio.

Dalle considerazioni sviluppate per i diversi settori trattati, calcolando il consumo di suolo secondo la metodologia introdotta con le disposizioni dell'art. 35 della LR 31 maggio 2022, n. 7, e della DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683 (anche nel caso della Variante parziale 19R ancorché antecedente a tali disposizioni), si ottengono i seguenti valori.

Consumo di suolo – Calcolo secondo le disposizioni dell’art. 35 della LR 31 maggio 2022, n. 7, e della DGR 4 aprile 2023, n. 2-6683

Settore interessato	Incremento/riduzione di consumo di suolo (mq)				
	Variante parziale 19R	Variante parziale 21R	Variante parziale 23R	Variante parziale 24R	Totale
Settore residenziale	+ 3.662	+ 1.233	//	+ 53 ⁽¹⁾	+ 4.948
Settore produttivo	+ 47.022	+ 1.100	//	//	+ 48.122
Settore terziario	+ 9.304	//	//	//	+ 9.304
Settore servizi pubblici	//	//	//	//	//
Totale consumo di suolo	+ 59.988	+ 2.333	//	+ 53	+ 62.374

Nota (1): Differenza tra l’occupazione di suolo agricolo per l’ampliamento di un’area residenziale dovuto alla modifica 5RES (mq 663) e lo stralcio della previsione edificatoria con ritorno alla destinazione agricola della modifica 1RES (mq 610).

L’incremento complessivo di consumo di suolo ad uso insediativo previsto ad oggi nel quinquennio 2021–2026 è di mq. 62.374, quindi si colloca ampiamente sotto la soglia del 3% della superficie urbanizzata esistente relativa al territorio di Cherasco (corrispondente a mq. 158.400).

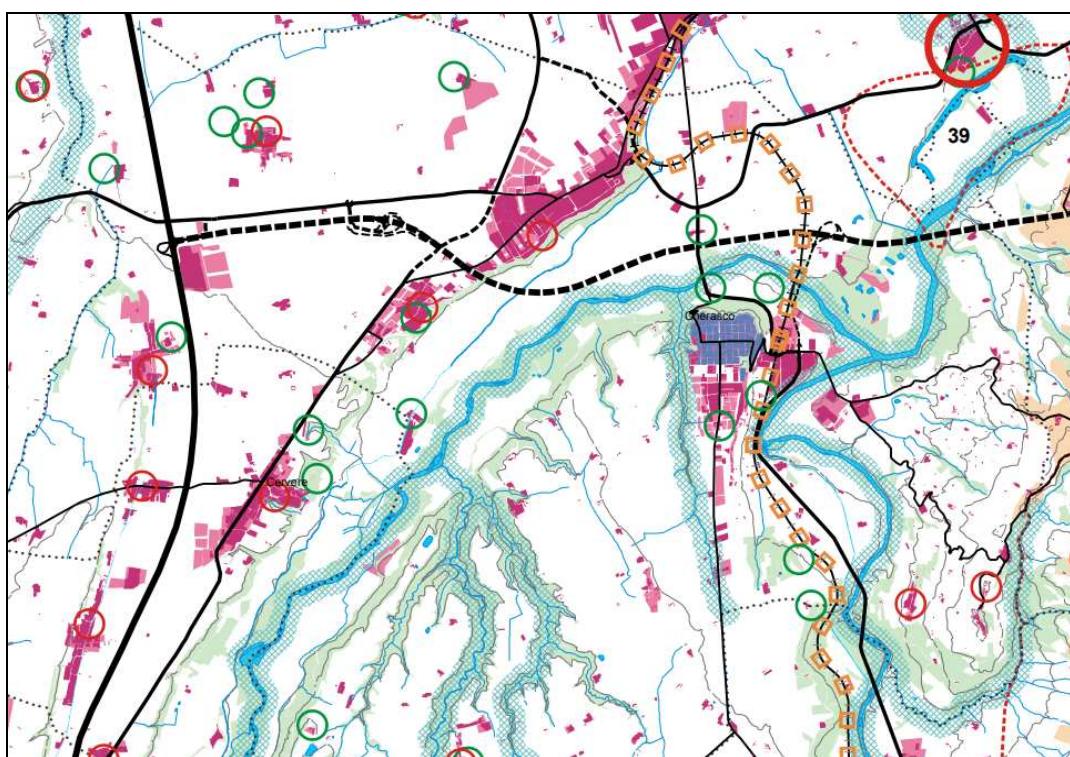
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Il nuovo Piano Territoriale Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 52 del 5/9/2005 è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n°241-8817 del 24/02/2009, con le modifiche ed integrazioni riportate nella “Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo” allegata alla deliberazione di approvazione. Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) si pone la finalità di orientare i processi di trasformazione territoriale della Provincia ed organizzare le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale assicurando obiettivi di sviluppo sostenibile, in linea con gli adempimenti ad esso affidati dal Piano Territoriale Regionale.

I contenuti della presente Variante Parziale non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale.

La tavola CTP – Carta dei caratteri territoriali e paesistici del PTP (qui sotto riportata) riguarda i contenuti del piano relativamente agli aspetti paesistico-ambientali e culturali.

La tavola evidenzia in particolare alcuni beni culturali isolati, l'area di elevata qualità paesaggistica ambientale della Tenuta ex reale del centro storico di Pollenzo, la dorsale verde della mobilità sostenibile. Gli interventi in Variante non interferiscono con le aree soggette a tutele paesistiche.



Stralcio della tavola CTP – Carta dei caratteri territoriali e paesistici

Legenda

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Biotopi e siti di importanza comunitaria (fonte Regione Piemonte)
-  Biotopi e siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

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

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo - Archivio dell'insediamento storico

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

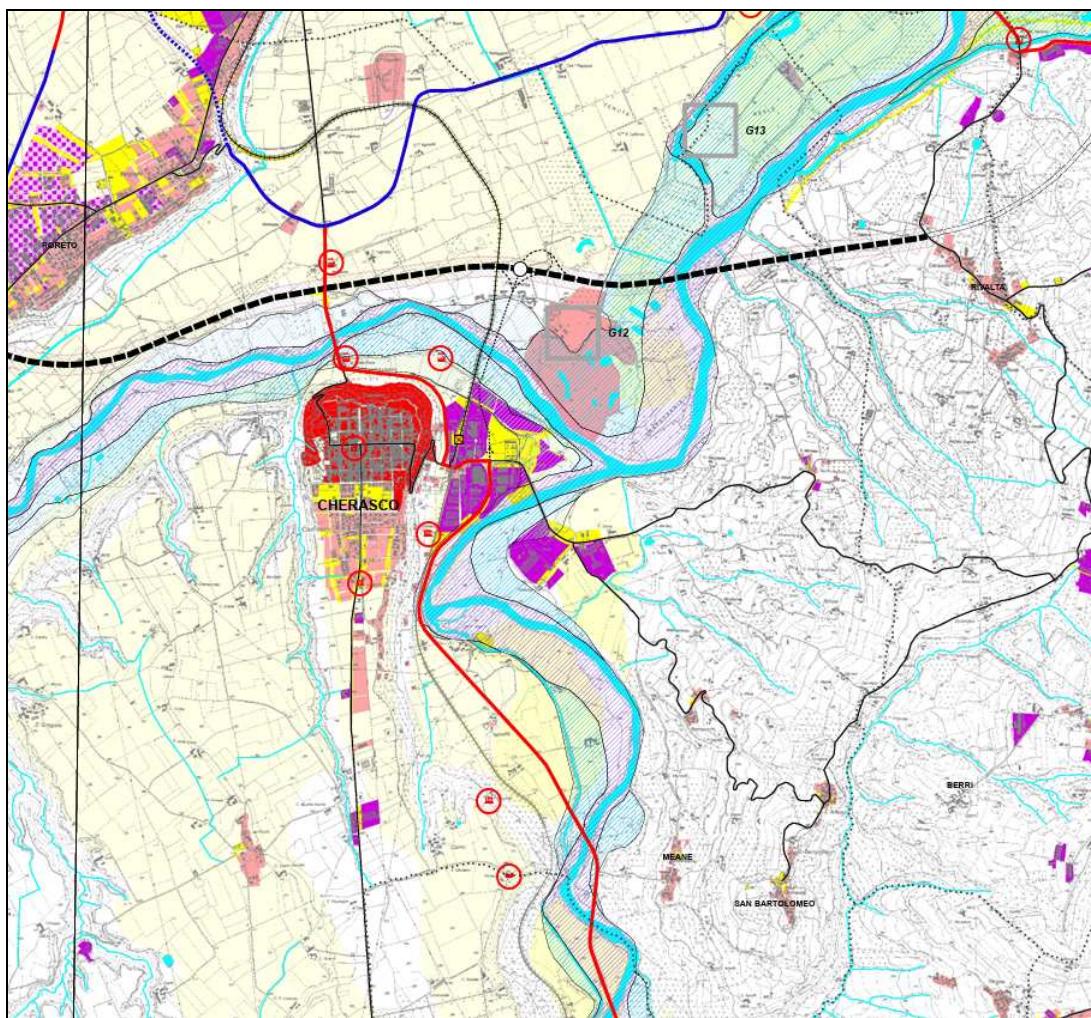
5 - ACCESSIBILITÀ'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

La tavola IGT – Carta degli indirizzi di governo del territorio del PTP (qui sotto riportata) riguarda i contenuti del piano riferiti agli aspetti di pianificazione urbanistica ed infrastrutturale. Gli interventi in Variante ricadono principalmente nelle “aree a dominante costruita” prevalentemente residenziali del capoluogo e delle principali frazioni, per le quali, secondo le NTA del PTP, i Comuni individuano attraverso i propri strumenti urbanistici le porzioni di territorio e le componenti territoriali oggetto di azioni e progetti di riqualificazione urbana, avendo particolare attenzione ai temi della qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici. I restanti interventi ricadono nelle aree agricole.



Stralci della tavola IGT – Carta degli indirizzi di governo del territorio

Legenda

Rete urbana

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

Arene a dominante costruita

(Fonte: PRG)

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

Arene protette

(Fonte: SITA)

	Parchi e riserve naturali
	Porte di accesso

Beni culturali

(Fonte: AIS)

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

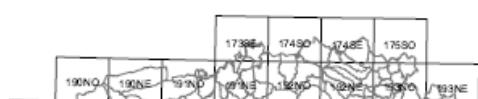
Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

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

Arene produttive di rilievo sovracomunale

	Arene produttive di rilievo sovracomunale
--	-------------------------------------------



Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

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

Sistema autostradale

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

	Svincoli di progetto
--	----------------------

Rete viabilistica primaria

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

Altre reti viabilistiche

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

Tessuti stradali da riqualificare

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

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

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

Salvaguardie

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

Limiti agli insediamenti

	Fasce fluviali
	(Fonte: PAI)
	Fascia "A" (tempo di ritorno 30 anni)
	Fascia "B" (tempo di ritorno 200 anni)
	Fascia "C" (tempo di ritorno 500 anni)

Arene di ricarica delle falde

	(Fonte: PTR)
--	--------------

	Arene di ricarica della falda
--	-------------------------------

Capacità d'uso dei suoli

	(Fonte: IPA)
	Classe I - suoli privi di limitazioni
	Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo.

La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione “prescrizioni specifiche” presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante “Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.” ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l’articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R recita che qualsiasi variante al PRG deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all’articolo 2, comma 1, lettera a) dello stesso regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, indirizzi e direttive del PPR, limitatamente alle aree da essa interessate. Inoltre la Relazione illustrativa della variante contiene uno specifico capitolo corredata da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante ed il PPR e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del PPR, secondo quanto previsto dall’Allegato B allo stesso regolamento.

Considerato che, come si è detto, ogni variante, limitatamente alle aree da essa interessate deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R., si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di verifica di coerenza della variante con i contenuti del P.P.R.

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

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

Gli “indirizzi” definiscono le previsioni di orientamento ed i criteri per il governo del territorio e del paesaggio rivolti alla pianificazione alle diverse scale; le “direttive” sono le previsioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell’elaborazione dei piani settoriali, territoriali e urbanistici alle diverse scale; le “prescrizioni e specifiche prescrizioni d’uso” costituiscono le disposizioni vincolanti che presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati e che prevalgono su quelle eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l’individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di

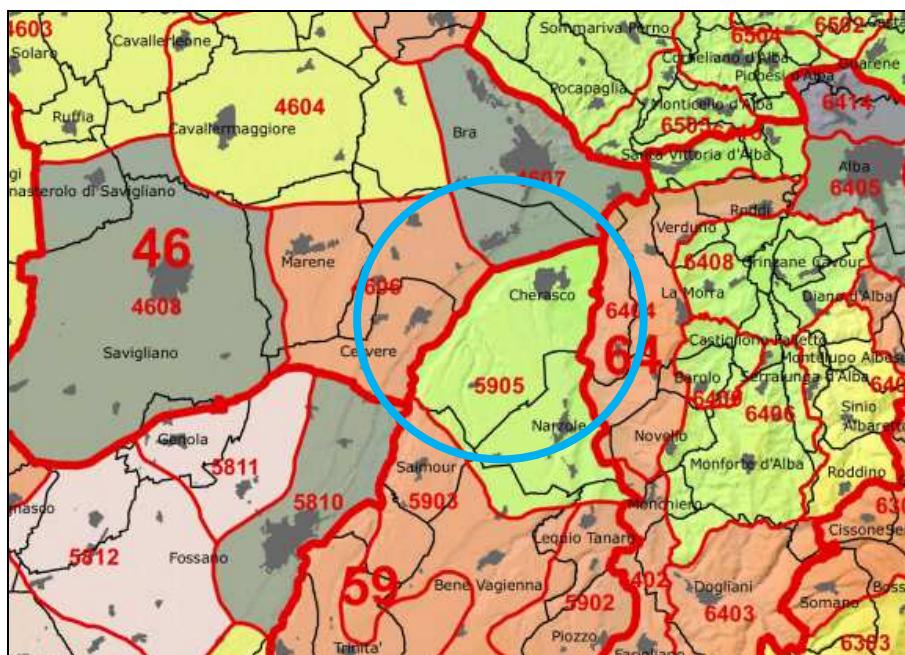
paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

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

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

Il territorio di Cherasco ricade negli ambiti di paesaggio n. 46 (Piana tra Po e Stura di Demonte), 59 (Pianalto della Stura di Demonte) e 64 (Basse Langhe) del P.P.R.

PPR – Estratto TAVOLA P3 - AMBITI E UNITA' DI PAESAGGIO



La valutazione di coerenza si articola nelle seguenti fasi:

- riconoscimento dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per le aree oggetto di variante, specificando per ogni area: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano;

- 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del PPR, la riconuzione dei valori paesaggistici per le aree in Variante (tramite webGIS del Portale regionale) ha individuato i valori elencati nel successivo “Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico”.

Si riportano di seguito gli estratti delle Tavole P2 “Beni paesaggistici”, P4 “Componenti paesaggistiche”, P5 “Rete di connessione paesaggistica”, in cui sono evidenziate le aree di intervento con un cerchio e sigla alfanumerica delle varie modifiche.

PPR – Estratti della TAVOLA P2 - BENI PAESAGGISTICI

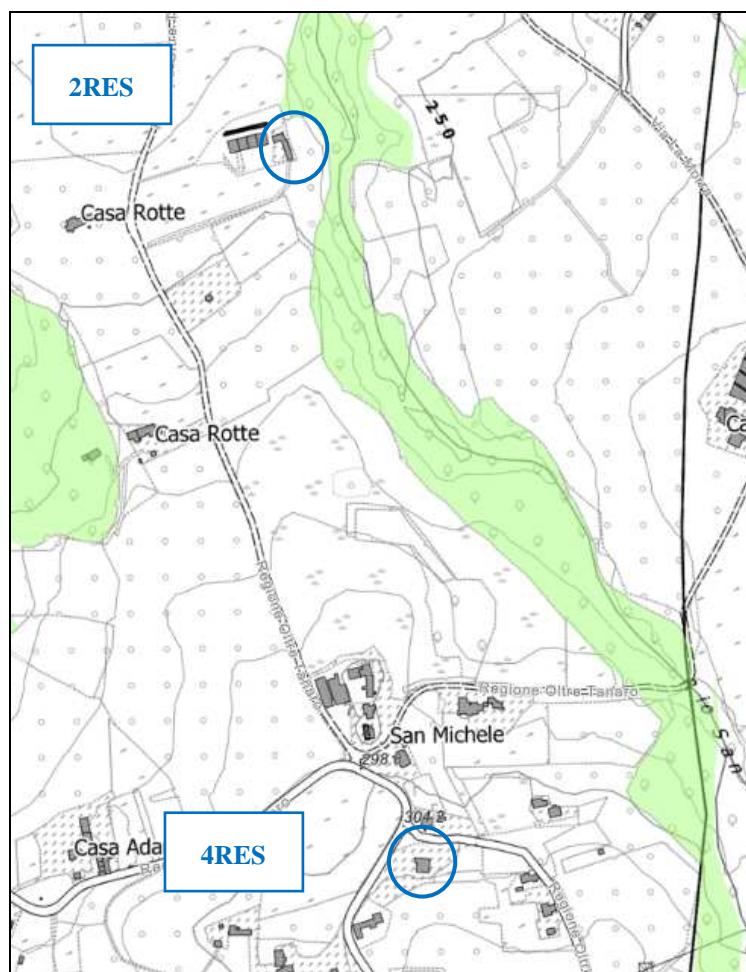
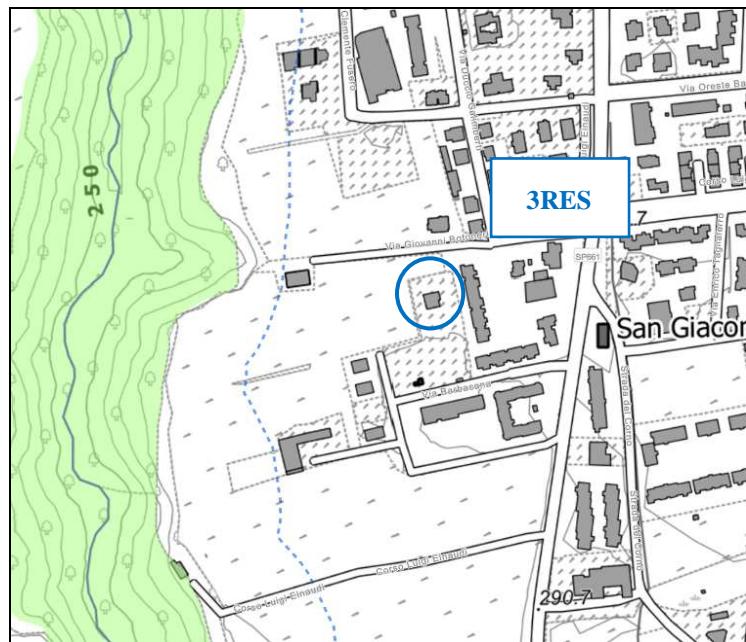
Legenda

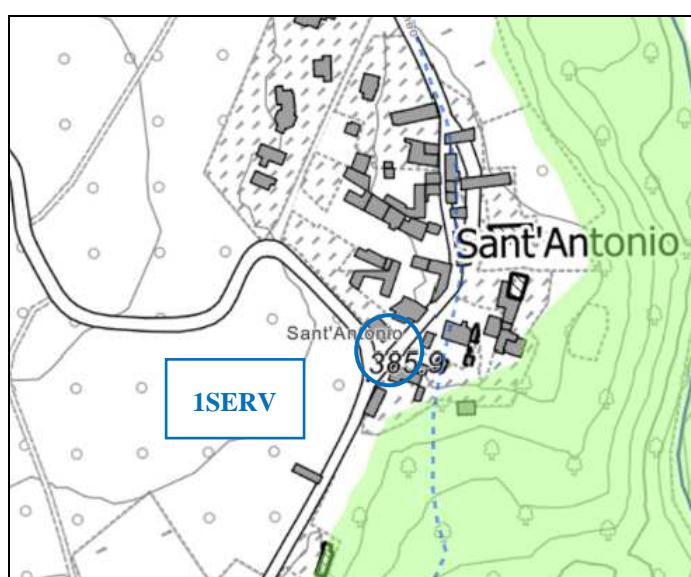
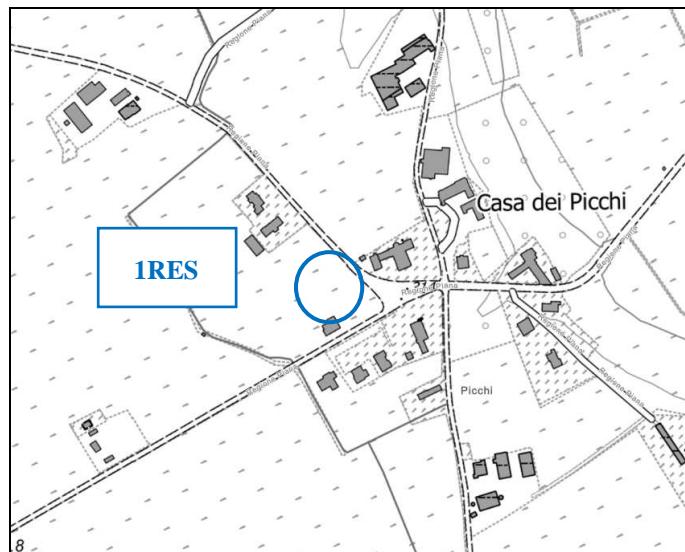
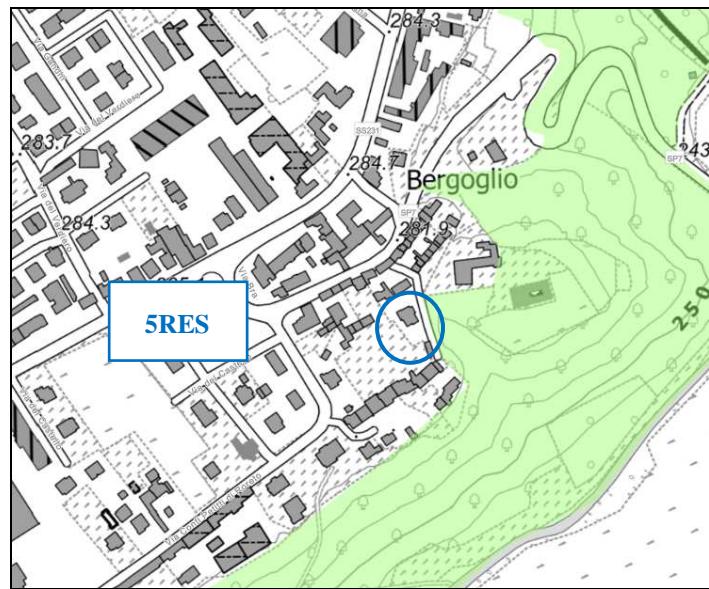
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

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

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

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
-  Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)



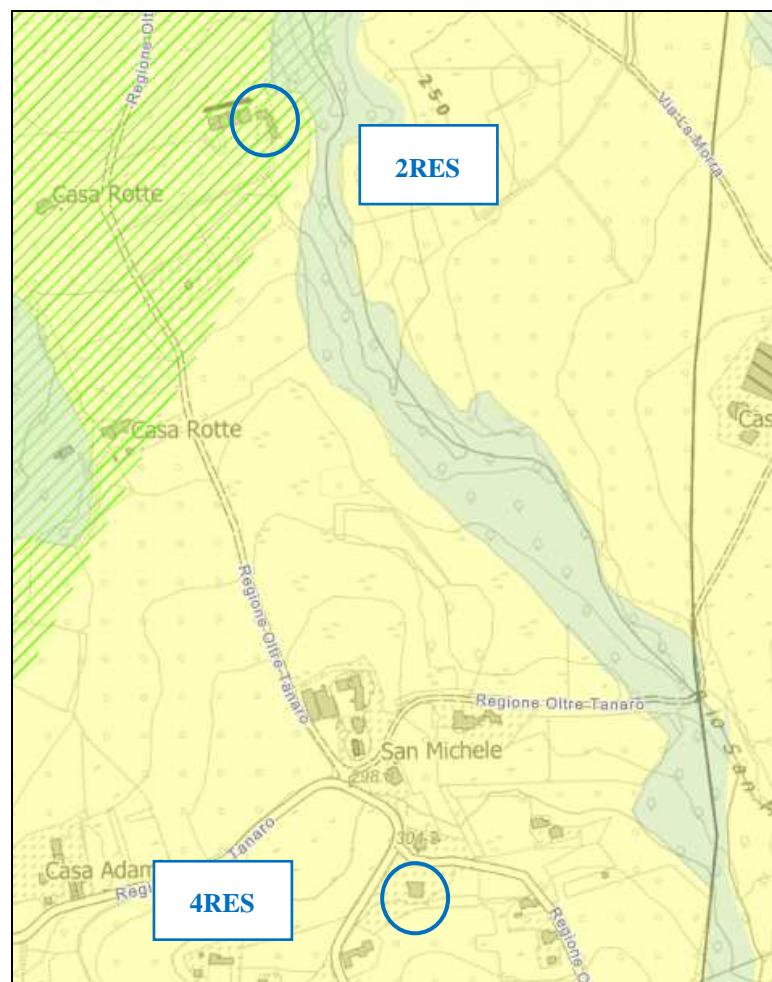
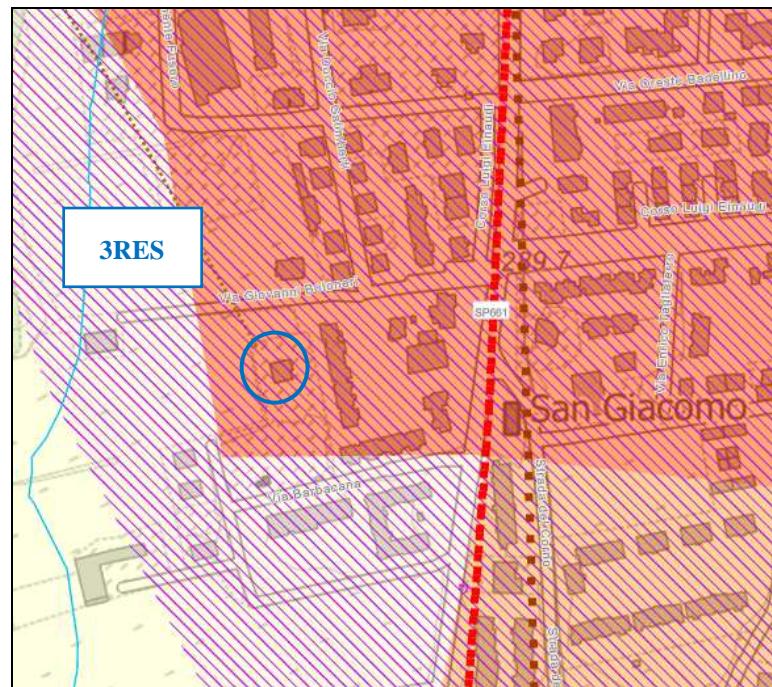


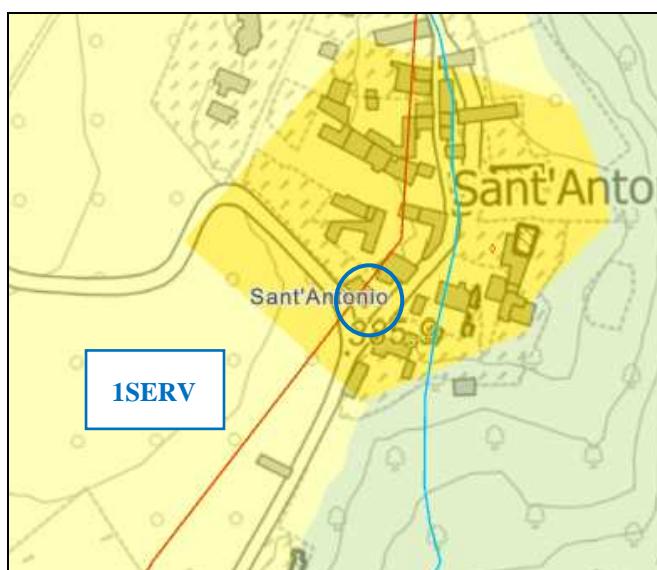
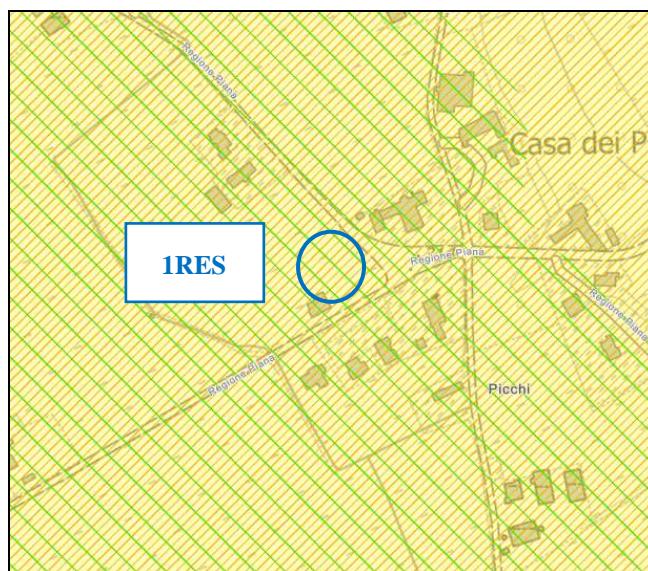
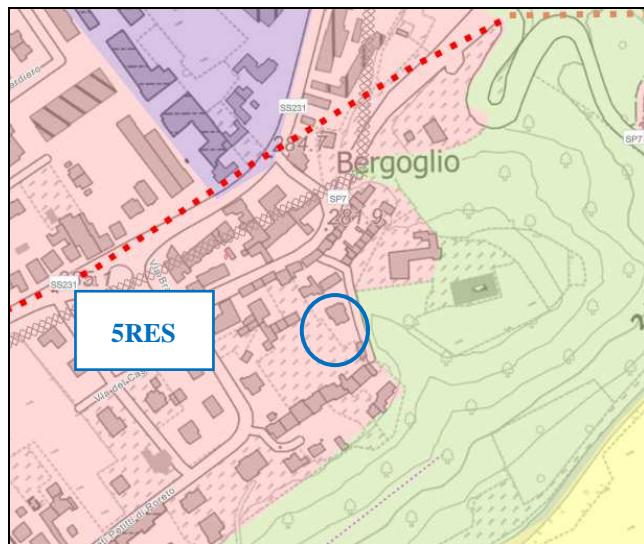
PPR – Estratti della TAVOLA P4 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Legenda:

Componenti e sistemi naturalistici	Componenti storico-culturali
	Viabilita' storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
	Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

Componenti percettivo-identitarie	Componenti morfologico-insediative
Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):	
Arearie rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):	
	Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive





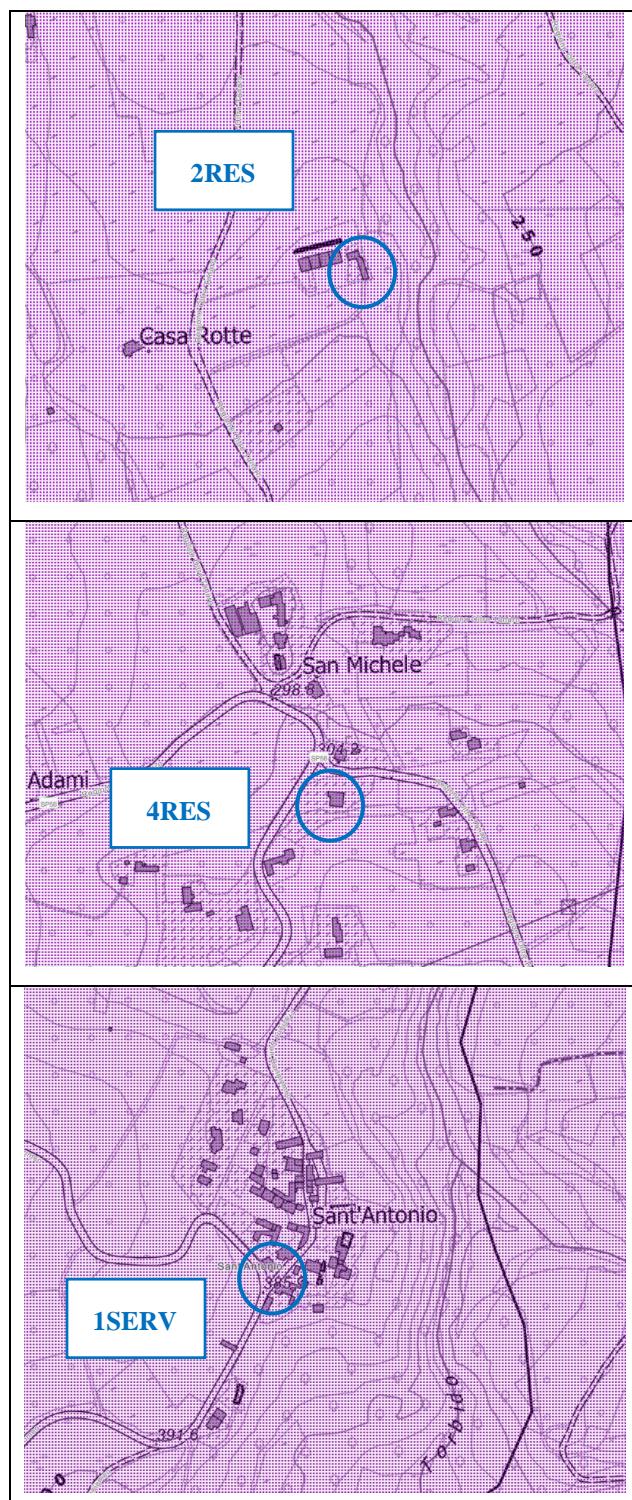
PPR – Estratti della TAVOLA P5 – RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA

Legenda

Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale
UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte
Langhe-Roero e Monferrato

Buffer zone

Core zone



Nel successivo “Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico” sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

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

A seguito delle valutazioni espresse nel seguente schema, si ritiene che la Variante sia coerente con le previsioni ed il dettato normativo del Piano Paesaggistico Regionale.

Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
Le modifiche in variante non riguardano i beni ex articoli 136 e 157 del Codice presenti nel territorio comunale di Cherasco	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
	Articolo 13. Aree di montagna
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 14. Sistema idrografico
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 15. Laghi e territori contermini
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità
	Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante
	Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule</i>	

specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Indirizzi

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Modifiche interessate:

1 RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C 80

La modifica, ricadente in un suolo con capacità d'uso di I classe, riguarda lo stralcio di una previsione insediativa a destinazione residenziale e la conseguente destinazione ad area agricola. Tale intervento è coerente con le norme dell'art. 20, in quanto persegue gli obiettivi di salvaguardia del valore agronomico dei terreni appartenenti alle classi I e II della "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", mantenimento dell'uso agrario delle terre, contenimento dei processi insediativi e quindi protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e dissesto.

Direttive

comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 24. Centri e nuclei storici

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 28. Poli della religiosità

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondo valle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	
<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C</u></p> <p>La modifica riguarda la componente: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 - descrizione: Cherasco.</p> <p>L'intervento consiste nella trasformazione di un edificio residenziale, occupando lo stesso sedime pertinenziale, con un contenuto aumento di volume e superficie coperta. Si pone in un contesto caratterizzato da edifici con pari altezza e volumi anche più consistenti, per cui non vengono apportate modifiche significative al contesto costruito e non viene alterato il profilo paesaggistico.</p> <p><u>1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto</u></p> <p>La modifica riguarda la componente: sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari.</p> <p>L'intervento consiste nello stralcio di una previsione a parcheggio pubblico e la destinazione dell'area a verde privato inedificabile. Si conferma quindi uno stato di fatto, cioè uno spazio verde destinato a giardino di pertinenza di un edificio residenziale, senza possibilità edificatorie, per cui la modifica ha ricadute positive ai fini paesaggistici e ambientali.</p>	
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale); - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte); - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle</p>	
<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>1 RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C 80</u></p> <p>La modifica riguarda la componente: sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o</p>	

<p>arie di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p>tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche - SV3 – descrizione: Cherasco – Narzole. L'intervento, riguardante lo stralcio di una previsione insediativa con ritorno alla destinazione agricola, ha ricadute positive sul paesaggio agrario ed è senza dubbio coerente con le norme dell'art. 32.</p> <p>2 RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E La modifica riguarda la componente: sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 - descrizione: Sistema collinare in destra Tanaro. L'intervento consiste nella trasformazione di un'area occupata da un edificio a destinazione residenziale in area agricola, per destinare lo stesso edificio ad un'attività agricola. Si tratta di una modifica che conferma in sostanza uno stato di fatto, attinente al cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente, con una riduzione della possibile capacità edificatoria originaria, nell'ottica della conservazione del paesaggio agrario. Per eventuali interventi sull'edificio esistente, le norme di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio contengono già disposizioni sull'uso dei materiali, tipologie edilizie e modalità costruttive che garantiscono il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>2 RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E 4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E 1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto Tutte le modifiche citate riguardano la buffer zone del Sito UNESCO "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".</p> <p>L'intervento 2RES consiste nella trasformazione in area agricola di un'area occupata da un edificio a destinazione residenziale, per destinare lo stesso edificio ad un'attività agricola. Si tratta di una modifica che conferma in sostanza uno stato di fatto, attinente al cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente, con una riduzione della possibile capacità edificatoria originaria, nell'ottica della conservazione e valorizzazione del paesaggio rurale. Per eventuali interventi sull'edificio esistente, le norme di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio contengono già disposizioni sull'uso dei materiali, tipologie edilizie e modalità costruttive che garantiscono la coerenza con il contesto paesaggistico.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>All'interno dei Siti (core zone) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:</p> <p>a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle</p>	

<p>infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;</p> <p>b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.</p>	<p>La modifica 4RES consiste nella ricollocazione di una porzione di area residenziale esistente E, ora posta in fascia di rispetto stradale, mantenendo l'originaria superficie fondiaria, per cui non si modifica la capacità insediativa. Mentre la porzione resa libera viene individuata con la destinazione di “verde privato” inedificabile, nel quale secondo le norme di attuazione sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo.</p> <p>L'intervento 1SERV consiste nello stralcio di una previsione a parcheggio pubblico e la destinazione dell'area a verde privato inedificabile. Si conferma quindi uno stato di fatto, cioè uno spazio verde destinato a giardino di pertinenza di un edificio residenziale, senza possibilità edificatorie, per cui la modifica ha ricadute positive ai fini paesaggistici e ambientali.</p> <p>Tutte le modifiche descritte sopra rispettano le direttive e le prescrizioni dell'articolo 33 delle norme di attuazione del PPR riferite alle “buffer zone”, in quanto viene garantita la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, viene assicurata la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale, viene garantita la conservazione delle tipologie edilizie tradizionali mediante un elevato livello qualitativo degli interventi regolati nelle norme di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Si rimanda alla descrizione delle singole componenti

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

<p><u>Indirizzi</u></p>	<p>Modifiche interessate: 3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C</p>
<p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>La modifica riguarda la componente: m.i. 3 - tessuti urbani esterni ai centri.</p> <p>L'intervento consiste nella trasformazione di un edificio residenziale, occupando lo stesso sedime pertinenziale, con un contenuto aumento di volume e superficie coperta. Si tratta di un processo di rigenerazione urbana, che si pone in un contesto caratterizzato da edifici con pari altezza e volumi anche più consistenti, per cui non vengono apportate modifiche significative al contesto costruito. L'intervento insiste in un'area urbana già dotata di parcheggi pubblici e il completamento delle previsioni insediative al contorno prevederà il potenziamento del sistema della viabilità e parcheggi, della rete degli spazi a verde e dei luoghi destinati all'incontro.</p> <p>L'intervento descritto non ha alcun tipo di ricaduta di carattere negativo sulla morfologia insediativa in oggetto, poiché riguarda il contenuto incremento della capacità edificatoria su un singolo edificio posto in ambito edificato, urbanizzato ed all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Non prevedendosi nuovo consumo di suolo, ed in ragione dell'ambito urbanizzato in cui si opera, risulta dunque chiaro come la modifica in oggetto non risulti avere ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "reti urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde. 	<p>Modifiche interessate: 5 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E</p> <p>Si tratta del riconoscimento della superficie a giardino di pertinenza di un edificio residenziale, senza possibilità di capacità insediativa aggiuntiva, che come tale non modifica l'identità del bordo urbano. Si può quindi affermare che l'intervento descritto non abbia ricadute di carattere negativo sulla morfologia insediativa in oggetto.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali 	

aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero

Modifiche interessate:

1 RES) Stralcio parziale di area residenziale di completamento C 80

2 RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E

4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E

Le modifiche 1RES, 2RES, 4RES riguardano la componente: m.i. 10 - aree rurali di pianura o collina.

Le modifiche 1RES e 2RES riguardano lo stralcio di previsioni insediative a destinazione residenziale e la conseguente destinazione ad area agricola. Tali interventi sono coerenti con le norme dell'art. 40, in quanto vengono contenuti gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse; inoltre lo stralcio di previsioni insediative nel territorio agricolo garantisce la conservazione e la valorizzazione del paesaggio agrario.

La modifica 4RES consiste nella ricollocazione di una porzione di area residenziale esistente E, ora posta in fascia di rispetto stradale, mantenendo l'originaria

<p>o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>superficie fondiaria, per cui non si modifica la capacità insediativa. Mentre la porzione resa libera viene individuata con la destinazione di "verde privato" inedificabile, nel quale secondo le norme di attuazione sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo. La modifica interessa una superficie di mq. 663, per cui si tratta in definitiva di un intervento che non apporta significative modifiche alle previsioni del vigente PRGC.</p> <p>1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto</p> <p>La modifica riguarda la componente: m.i. 11 - sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna. L'intervento riguarda lo stralcio di una previsione a parcheggio pubblico posto all'incrocio tra due strade ed in prossimità di una curva, con problemi di sicurezza per il traffico degli automezzi. Si conferma uno stato di fatto, cioè uno spazio verde destinato a giardino di pertinenza di un edificio residenziale, senza possibilità edificatorie, in un ambito in cui sono previsti altri spazi a parcheggi maggiormente realizzabili e sicuri, per cui la modifica non incide significativamente sulla rete degli spazi pubblici e sul sistema dei servizi, ma anzi elimina una previsione che se realizzata potrebbe creare problemi di sicurezza al traffico stradale.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Art. 42. Rete di connessione paesaggistica

Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 8</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i> Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i> Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i</p>	<p>Le modifiche:</p> <p>2 RES) Stralcio parziale di area residenziale esistente E</p> <p>4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E</p> <p>1 SERV) Stralcio di area per parcheggio pubblico in progetto</p> <p>riguardano la <i>buffer zone</i> del Sito UNESCO "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".</p> <p>La descrizione degli interventi previsti in Variante, riportati in dettaglio nella relazione illustrativa, induce a ritenerne che gli stessi per ubicazione, tipologia di opere, modalità di realizzazione, siano compatibili con il contesto paesaggistico in cui sono inseriti e non interferiscono con gli elementi della rete ecologica e le azioni che possono essere messe in campo per la valorizzazione e fruizione della stessa.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- 1) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- 2) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- 3) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- 4) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Per assicurare l'applicazione della presente Variante Parziale vengono modificati ed integrati:

- l'articolo 6.3 delle norme di attuazione;
- la tabella di zona relativa alle aree residenziali di completamento C
- la Tabella "A" allegata al termine del testo normativo, con l'individuazione degli interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

Inoltre nell'articolo 4.9 (Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali), al comma 1 punto (d) - Risparmio e tutela delle risorse idriche – vengono inseriti i riferimenti all'Aggiornamento 2021 (PTA 2021) del Piano regionale di tutela delle acque. Mentre nel comma 2 dello stesso articolo viene aggiunto che anche gli interventi previsti nella Variante parziale 24R devono rispettare le misure di mitigazione e compensazione degli impatti contenute nel Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Le motivazioni che hanno determinato le modifiche agli articoli ed alle tabelle di zona sopra citati sono state riportate nelle precedenti schede, in relazione ai diversi interventi inseriti.

Si provvede alla redazione di un testo integrato completo delle norme di attuazione, nel quale le parti in **grassetto** riguardano modifiche specifiche inserite con la presente Variante, mentre in **barrate** sono riportate le parti stralciate.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La presente Variante Parziale n. 24R al P.R.G.C. comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS
- Norme di attuazione - testo integrato
- Tavola n. 1/24R – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:10.000
- Tavola n. 3/24R – Zonizzazione Capoluogo – scala 1:2.000
- Tavola n. 4/24R – Zonizzazione Roreto – scala 1:2.000
- Tavola n. 6/24R – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele – scala 1:2.000
- Tavola n. 7/24R – Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo – Meane – Picchi - San Giovanni – Ghidone – Gombe - Cornarà – scala 1:2.000.

COPIA DELIBERAZIONE GIUNTA
REGIONALE DI APPROVAZIONE
DEL PRGC

**REGIONE
PIEMONTE**
GIUNTA REGIONALE

Verbale n. 319

Adunanza 28 settembre 2009

L'anno duemilanove il giorno 28 del mese di settembre alle ore 09:10 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Mercedes BRESSO Presidente, Paolo PEVERARO Vicepresidente e degli Assessori Eleonora ARTESIO, Andrea BAIRATI, Daniele Gaetano BORIOLI, Nicola DE RUGGIERO, Sergio DEORSOLA, Giuliana MANICA, Teresa Angela MIGLIASSO, Giovanni OLIVA, Giovanna PENTENERO, Luigi RICCA, Giacomo TARICCO, Sergio CONTI, con l'assistenza di Roberta BUFANO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

E' assente l' Assessore: CONTI

(Omissis)

D.G.R. n. 36 - 12227

OGGETTO:

Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di CHERASCO (CN). Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

A relazione dell' Assessore DEORSOLA:

Premesso che il Comune di Cherasco - dotato di uno Strumento Urbanistico Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n. 181-36760 in data 23.8.1984 e successivamente variato - espletate le procedure di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, provvedeva ad adottare nella stesura definitiva, con deliberazione consiliare n. 29 in data 27.7.2005, la Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, avendo preventivamente espresso le proprie determinazioni in merito alle osservazioni e proposte presentate a seguito della pubblicazione degli atti del Progetto Preliminare;

constatato che:

- la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, con relazione in data 24.10.2006, riteneva necessario il rinvio della Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale vigente adottata dal Comune di Cherasco con deliberazione consiliare n. 29 in data 27.7.2005, affinchè l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare una serie di modifiche alle scelte progettuali originariamente effettuate, nel rispetto delle procedure fissate dal 15° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, sulla base dei rilievi nella stessa relazione formulati;
- l'Assessore Regionale alle Politiche Territoriali, con nota prot. n. 35117/19.9Ppu in data 30.10.2006, nel condividere la relazione della succitata Direzione Regionale, provvedeva a trasmettere la relazione stessa al Comune di Cherasco, specificando altresì i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

considerato che il Comune di Cherasco provvedeva pertanto a predisporre una parziale rielaborazione della Variante in argomento espletando le procedure di cui al 15° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., concluse con la definitiva adozione, con deliberazione consiliare n. 49 in

SETTORE ATTIVITA' DI SUPPORTO AL PROCESSO
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DDG017
Il Dirigente Responsabile
Dott. Arch. Mario Cesa

data 27.11.2008, della Variante parzialmente rielaborata sulla base dei rilievi Regionali formulati, avendo preventivamente espresso le proprie determinazioni in merito alle osservazioni presentate a seguito della ripubblicazione degli atti modificati, preliminarmente assunti con deliberazione consiliare n. 24 in data 17.6.2008;

dato atto che, sulla base del precedente richiamato parere della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica e delle definitive valutazioni espresse dal Responsabile del Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con relazione in data 13.7.2009, si ritiene meritevole di approvazione la Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cherasco, adottata e successivamente parzialmente rielaborata con deliberazioni consiliari n. 29 in data 27.7.2005 e n. 49 in data 27.11.2008, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche riferite ad aspetti normativi e cartografici specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 13.7.2009, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione ed all'adeguamento delle prescrizioni proposte a norme di Legge vigenti, nonchè a fornire chiarimenti su singole disposizioni migliorandone la prescrittività e per la tutela del territorio;

preso atto delle Certificazioni sottoscritte dal Segretario Comunale e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Cherasco in data 19.10.2005 ed in data 16.2.2009, circa l'iter di formazione della Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente e della successiva parziale rielaborazione, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

preso atto inoltre del parere espresso dall'A.R.P.A. Piemonte, con nota prot. n. 48862 in data 19.4.2006;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la D.G.R. n. 181-36760 in data 23.8.1984, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cherasco, successivamente variato;

viste le note con le quali il Comune di Cherasco ha trasmesso, per quanto di competenza, la pratica di cui trattasi;

vista la documentazione relativa alla Variante di Revisione allo Strumento Urbanistico Generale vigente ed alla successiva parziale rielaborazione, che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 3 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cherasco, in provincia di Cuneo, adottata e successivamente parzialmente rielaborata con deliberazioni consiliari n. 29 in data 27.7.2005 e n. 49 in data 27.11.2008, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 13.7.2009, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo

Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante – introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Cherasco (CN), si ritiene adeguato sia ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001, sia al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.).

ART. 3

La documentazione definitiva, costituente la Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale vigente, adottata e successivamente parzialmente rielaborata dal Comune di Cherasco, debitamente vistata, si compone di:

Deliberazione consiliare n. 29 in data 27.7.2005, esecutiva ai sensi di Legge, con allegati i seguenti elaborati riconfermati con deliberazione consiliare n. 49 in data 27.11.2008:

Elab.	Relazione illustrativa
Elab.	Vincoli urbanistici sottoposti a reiterazione – Relazione illustrativa
Elabb.	Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare – Volumi A e B
Elab.	Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'articolo 18 delle N.T.A. del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico)
Tav.	Carta geomorfologica e dei dissesti (tavola grafica II), in scala 1:10.000
Tav.	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavola grafica I), in scala 1:10.000
Tav.	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavola grafica II), in scala 1:10.000
Tav.	Carta litotecnica, in scala 1:25.000
Tav.	Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite (tavola grafica I), in scala 1:10.000
Tav.	Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite (tavola grafica II), in scala 1:10.000;

Deliberazione Consiliare n. 49 in data 27.11.2008, esecutiva ai sensi di Legge, con allegati i seguenti elaborati sostitutivi dei corrispondenti precedentemente adottati con deliberazione consiliare n. 29 in data 27.7.2005:

Elab.	Relazione Illustrativa di adeguamento
Elab.	Norme di Attuazione
Elab.	Scheda Quantitativa dei dati urbani
Elab.	Relazione di Compatibilità acustica della Revisione del P.R.G.C.
Elab.	Relazione geologico-tecnica su aree di nuovo impianto (art 14, 2b L.R. 56/77 s.m.i.)
Tav.I	Carta geomorfologica e dei dissesti, in scala 1:10.000
TAV.1	Zonizzazione Territorio Comunale, in scala 1:10.000;
TAV.2	Zonizzazione Capoluogo, in scala 1:2.000;
TAV.3	Zonizzazione Capoluogo, in scala 1:2.000;
TAV.4	Zonizzazione Roreto, in scala 1:2.000;
TAV.5	Zonizzazione Roreto - Bricco, in scala 1:2.000;
TAV.6	Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada - Veglia – S. Michele, in scala 1:2.000;
TAV.7	Zonizzazione Bernocchi – S. Bartolomeo – Meane – Picchi – S. Giovanni – Ghidone – Gombe – Cornarà, in scala 1:2.000;
TAV.1bis	Zonizzazione Territorio Comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:10.000;

SETTORE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PROCESSO DI
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - D00817
Il Dirigente Responsabile
Dott. Arch. Mario Cesa

Sugli Elaborati geologici e sulle Tavole di progetto

Sul Frontespizio degli elaborati geologici a supporto della Variante e sugli elaborati di progetto del PRGC di Cherasco sotto elencati:

- Relazione Geologico Tecnica su Aree di nuovo impianto (edizione 2009 – CD)
- Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 delle NtA del PAI (edizione 2005).
- Carta Geomorfologica e dei dissesti - Tavola grafica I (edizione 2009 – CD)
- Carta Geomorfologica e dei dissesti- Tavola grafica II (edizione 2005)
- Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tavola grafica I (edizione 2005)
- Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tavola grafica II (edizione 2005)
- Tavole 1bis, 2bis, 3bis, 4bis, 5bis, 6bis e 7bis - Zonizzazione Territorio Comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica (edizione 2009 – CD)

è inserita la prescrizione che recita:

"In riferimento alle difformità di rappresentazione delle Fasce Fluviali del Fiume Tanaro e Stura di Demonte riscontrate negli elaborati del PRGC, la delimitazione e i limiti delle citate Fasce Fluviali, sono da intendersi quelle individuate nelle Tavole del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) approvati con DPCM 25 luglio 1998 e prevalgono su ogni indicazione cartografica del PRGC; All'interno di dette Fasce valgono i disposti del Titolo II "Norme per le Fasce Fluviali" delle NtA del PAI."



Sulle Tavole:

n° 1 "Zonizzazione Territorio Comunale" in scala 1: 10000

n° 6 "Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada – Veglia – S. Michele", in scala 1:2000"

la dicitura "OGGETTO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 7" nei pressi di C.na Paradiso è stralciata.

Il Funzionario Istruttore
Titolare di AP del Settore
Arch. Piervincenzo ARMOSINO

Il Responsabile del Settore
Copianificazione Urbanistica
Provincia di Asti
Arch. Agostino NOVARA

REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE DB0800
PROGRAMMAZIONE STRATEGICA
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. FACCIADE E' CONFORME
ALL'ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI.

Torino, 12 OTT 2009

IL DIRIGENTE
ARCH. MARIO CENA

TAV.2bis	Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000;
TAV.3bis	Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000;
TAV.4bis	Zonizzazione Roreto con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000;
TAV.5bis	Zonizzazione Roreto – Bricco con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000;
TAV.6bis	Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada - Veglia – S. Michele con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000;
TAV.7bis	Zonizzazione Bernocchi – S.Bartolomeo – Meane – Picchi – S. Giovanni – Ghidone – Gombe – Cornarà con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000;
TAV.8	Modi e tipi di intervento – destinazioni d'uso nel Centro Storico, in scala 1:1.000;
TAV.9	Assemblaggio degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini, in scala 1:25.000;
TAV.10	Individuazione dei vincoli urbanistici sottoposti a reiterazione, in scala 1:5.000;
TAV.11	Opere di Urbanizzazione, in scala 1:10.000;
TAV.12	Uso del suolo, in scala 1:10.000;
Elab.	Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(Omissis)

La Presidente
della Giunta Regionale
Mercedes BRESSO

Direzione Affari Istituzionali
e Avvocatura
Il funzionario verbalizzante
Roberta BUFANO

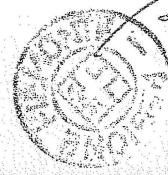
Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 28 settembre 2009.

pa/



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Programmazione strategica
Politiche Territoriali ed Edilizia



13 LUG. 2009

Settore Copianificazione urbanistica Provincia di Asti

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 36-A2227
in data 28 SET. 2009 relativa all'approvazione della Variante al P.r.g.c. vigente
del Comune di CHERASCO (CN)**

**Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della
LR 05.12.1977 n° 56 e s.m.i..**

Sull'Elaborato "Norme tecniche di Attuazione":

- Pag. 16 Art. 2.3,

Al termine del punto 3. è inserita la seguente prescrizione attuativa:
"L'applicazione delle nuove disposizioni e indirizzi in materia commerciale, recepiti dal Consiglio Comunale con delibera in data 26/06/2007, potranno essere applicate solo previo parere favorevole del Settore Regionale e dovranno tener conto di eventuali prescrizioni che il Settore stesso riterrà di indicare."

- Pag. 22 Art. 2.6,

Al punto 6) le distanze delle recinzioni che recita "3 m. per le strade di tipo C" è aggiunta anche "...e F"

e dopo "1 m. per le strade di tipo F..." è aggiunta la frase "...qualora l'altezza delle recinzioni sia inferiore a m. 1, ..."

- Pag. 25 Art. 3.1,

Al punto 2) dopo "...senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C." è aggiunta la precisazione: "...ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della LR 56/77 smi."

- Pag. 35 Art. 3.6,

Al termine del punto 7) è inserita la prescrizione: "...escludendo interventi nel C.S. e in zona agricola se non indicati in cartografia e puntualmente normati dalle presenti NtA."

- Pag. 41 Art. 4.2,

Alla lettera c) del 1° comma, dopo: "...necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, ..." è aggiunta la precisazione "...qualora l'altezza interna libera superi i mt. 3,00, ..."

- Pag. 44 Art. 4.5,

Al punto b) la frase che recita: "... ad impianti e servizi igienici, camere da letto, sale di soggiorno o di ristoro e cucine. ..." è sostituita con la seguente: "...ad eventuali e necessari miglioramenti funzionali degli stessi o ad adeguamenti igienico-sanitari..."



Corso Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321430
Fax. 011.4324004

SETTORE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PROCESSO DI
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DG0817
Il Dirigente Responsabile
Dott. Arch. Mario Cesa

A. W

- Pag. 48 Art. 6.1,

Al punto 3) la frase :” Nel caso di mutamento della destinazione d’uso a residenza le aree di cessione per servizi pubblici sono fissate in 15 mq. ogni 120 mc. di costruzione,...” è sostituita con la seguente: “Nel caso di mutamento della destinazione d’uso a residenza, non riconducibile alla LR 21/1998, dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizio pubblico di cui all’art. 21 della LR 56/77 smi, ...”

- Pag. 49 Art. 6.1,

Al punto 6), dopo la frase: “... Tutti gli interventi ammessi dal presente comma...” è aggiunta la precisazione: “ ... , con esclusione degli interventi di Ristrutturazione Edilizia previsti dal D lgs 380/2001, ...”

- Pag. 55 Art. 6.2,

- Al termine del punto 1) è inserita la seguente precisazione: “... e sono soggette al parere preventivo della Commissione locale per il paesaggio di cui alla LR 1 dicembre 2008, n. 32.”

- Al punto 2) è aggiunto un ulteriore punto d) che recita: “d) recupero dei rustici ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 e della Circolare n. 5/PET del 9 settembre 2003”

- Al punto 3) secondo comma, quarta riga, è stralciata la frase: “ ... nelle zone agricole limitrofe...”

- Al punto 3), tra le condizioni per la ricostruzione delle volumetrie demolite è aggiunta:

“- L’area di atterraggio delle volumetrie presenti sull’area non più recuperabili e demolite dovrà:

✓. Essere localizzata ad una distanza non maggiore di m. 400 dall’Area R di decollo e da edificazioni preesistenti nella zona agricola.

✓. Essere localizzata in prossimità alla viabilità pubblica e ad una distanza non maggiore di m. 200 a cui dovrà essere direttamente collegata.

✓. Essere direttamente collegata alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti.

✓. Evitare interferenze con i crinali, le dorsali collinari e le aree boscate di pregio e con zone classificate geologicamente in classe III.”

- Al punto 3), tra le condizioni per la ricostruzione delle volumetrie demolite, il terzo punto è sostituito con il seguente:

“ - la ricostruzione della volumetria demolite in zona limitrofa dovrà avvenire in un unico complesso edilizio utilizzando tipologie, preferibilmente a manica semplice, riconducibili al borgo rurale tradizionale mediante l’uso di materiali e tecniche che richiamino la tradizione costruttiva locale tenendo conto delle linee guida degli interventi, deducibili dal volume “ Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio” adottato dalla Regione Piemonte con DGR 21-9251 del 05/05/03 (BUR n. 23/03)”

- Al punto 3), tra le condizioni per la ricostruzione delle volumetrie demolite, sono aggiunte due nuove prescrizioni che recitano:

“- Al fine di garantire il soddisfacimento in modo coordinato delle prescrizioni attuative, il previsto SUE dovrà essere obbligatoriamente sottoposto a preventiva Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 40/98 smi e della DGR 09/06/08 n. 12-8931.

- Le sopraccitate prescrizioni attuative hanno valore strutturale e pertanto saranno modificabili solo ed esclusivamente con Variante al PRGC di tipo Strutturale o Generale ai sensi dell’art. 17 della LR 56/77 smi ”

- Pag. 58 Art. 6.3,

Al punto 4), sottopunto I) alla voce”- aree di cessione per servizi pubblici: la frase “ ...15 mq ogni 120 mc di costruzione, ”è sostituita con la seguente: ”...dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizio pubblico di cui all’art. 21 della LR 56/77 smi.

- Pag. 61 Art. 6.4,

Al punto 5), la frase "Nelle aree di completamento dovranno essere cedute aree per servizi pubblici nella misura di 15 mq ogni 90 mc di costruzione, mentre nelle aree di espansione..." è sostituita con la seguente: "Nelle aree di completamento e di espansione ..."

- Pag. 62 Art. 6.4,

Dopo il punto 9. è aggiunto un ulteriore punto 10. che recita:

" 10. Nell'Area CI 37 di località Veglia, la costruzione delle volumetrie previste dovrà avvenire in un unico complesso edilizio utilizzando tipologie, preferibilmente a manica semplice, riconducibili al borgo rurale tradizionale mediante l'uso di materiali e tecniche che richiamino la tradizione costruttiva locale tenendo conto delle linee guida degli interventi, deducibili dal volume " Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" adottato dalla Regione Piemonte con DGR 21-9251 del 05/05/03 (BUR n. 23/03)"

- Pag. 67 Art. 7.2,

Al termine del punto 7) dopo "...se non quella agricola." è inserita la prescrizione: " In quanto paesaggio esterno al Piano Paesaggistico deve essere garantito il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali richiamati all'art. 11.2."

- Pag. 68 Art. 7.3,

Alla lettera d) del punto 2), dopo "...aree di riordino e completamento..." è inserita la precisazione "... infrastrutturale esistenti..."

- Pag. 70 Art. 7.3,

Al punto 4 bis, al termine del comma è aggiunta la seguente frase: "... e in quanto inserita all'interno del paesaggio esterno al Piano Paesaggistico deve essere garantito il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali richiamati all'art. 11.2."

- Pag. 71 Art. 7.3,

Al punto 10) la frase "Le aree DI14..." è sostituita con: " Le aree 14a e 14b..." ;

Dopo "...insediamenti di tipo artigianale..." il termine "...che..." è sostituito con la seguente frase. "...compatibilmente con la classe acustica della zona e ..."

Dopo il punto 11. è inserito un nuovo punto 12 che recita:

"12. Nelle Aree DI4, DI5, DI6 sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con la classificazione acustica deducibile dalla presenza sul confine del Cimitero Comunale e devono essere previste sul confine opportune fasce alberate di mitigazione dell'impatto acustico."

- Pag. 74 Art. 7.4,

Il punto 13 è stralciato in quanto norma un'area oggetto di stralcio.

- Pag. 75 Art. 7.4,

All'ultimo comma del punto 17 che norma l'attivazione delle aree TC2 e TI7, dopo "...unico accesso alla viabilità pubblica." è aggiunta la seguente prescrizione: " ... e in quanto inserita all'interno del paesaggio esterno al Piano Paesaggistico deve essere garantito il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali richiamati all'art. 11.2."

- Pag. 75 Art. 7.4,

Dopo l'ultimo comma 17. è inserito un nuovo comma 18. che disciplina l'attuazione dell'area TI5 e che recita:

" 18. L'area TI5 dovrà essere attivata con l'obiettivo di attestare l'edificazione al solo perimetro proposto pertanto l'attivazione dell'Area dovrà evitare la realizzazione di viabilità di servizio sul confine con l'area agricola e l'innesto sulla viabilità primaria dovrà essere preventivamente concordato con l'Ente gestore della Viabilità. L'attuazione dovrà avvenire attraverso SUE che preveda sul confine con l'area agricola una fascia di verde piantumato

SETTORE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PROCESSO DI
DELEGA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - DB0917
Dirigente Responsabile
Dott. Arch. Mario Gena

con essenze arboree autoctone che ne definiscano il contorno e m minimizzino l'impatto ambientale paesaggistico.”

- Pag. 76 Art. 7.5,

Al termine del comma 1. è aggiunta la prescrizione che recita: “...e nel rispetto delle eventuali prescrizioni attuative imposte in sede di approvazione.”

- Pag. 81 Art. 8.1,

Dopo il punto 5 è inserito un nuovo punto 5bis che recita:

“5bis. Ai fini del contenimento del consumo del suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti si richiama l'applicazione delle disposizioni sul recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 29 aprile2003, n. 9 e sua circolare applicativa n. 5/PET.”

- Pag. 85 Art. 8.2,

Dopo il punto 2 è inserito un nuovo punto 2 bis che recita:

“2bis Per il combinato disposto della lettera c) del 3° comma e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della LR 56/77 smi, l'edificazione di residenze rurali rilasciate agli imprenditori non a titolo principale che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata esistente, opportunamente accertata e documentata, è intesa rivolta alla ristrutturazione e all'ampliamento degli edifici in cui abbia residenza e domicilio l'imprenditore agricolo non a titolo principale all'atto della richiesta dei relativi titoli abilitativi.”

- Pag. 91 Art. 8.6,

Al punto 6 la distanza minima delle concimaia o stalle dalle abitazioni, fissata in “...20 metri...” è sostituita, in “...25 metri...”

Al termine del punto 6, è inserita la seguente prescrizione: “ Per la realizzazione di stalle e/o concimaie, oltre alle prescrizioni sopra richiamate, deve essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà di 25 m.”

- Pag. 96 Art. 8.8,

Al punto 9 la superficie minima di proprietà per le residenze rurali di “2/3” è sostituita con “100 %”

- Pag. 113 Art. 10.5,

Al termine del punto 2, dopo “...L. R. 5.12.1977 n. 56 e succ. modificazioni.” è inserita la precisazione “...Eventuali deroghe ai sensi dell'art. 60 del citato DPR seguono le disposizioni di cui alla LR 7.8.2006 n. 31 e suo Regolamento.”

- Pag. 119 Art. 11.1,

Al Paragrafo 6, prima del punto 6.1, è inserita la prescrizione che recita: “ In riferimento alle difformità di rappresentazione delle Fasce Fluviali del Fiume Tanaro e Stura di Demonte riscontrate negli elaborati del PRGC, la delimitazione e i limiti delle citate Fasce Fluviali, sono da intendersi quelle individuate nelle Tavole del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) approvati con DPCM 25 luglio 1998 e prevalgono su ogni indicazione cartografica del PRGC; All'interno di dette Fasce valgono i disposti del Titolo II “Norme per le Fasce Fluviali” delle NtA del PAI.”

- Pag. 125 Art. 11.2,

Al termine dell'articolo è aggiunto un nuovo comma che recita:

“7. Le Aree individuate in cartografia come “Delimitazione paesaggio esterno al “Piano Paesistico” fino ad approvazione del Piano Paesistico sono sottoposte cautelativamente alle Norme Tecniche di attuazione di tale Piano, in particolare ai disposti dell'art. 20 “Paesaggio esterno al Perimetro del Piano”. “

 **REGIONE
PIEMONTE**
GIUNTA REGIONALE

Verbale n. 334

Adunanza 23 novembre 2009

L'anno duemilanove il giorno 23 del mese di novembre alle ore 09:45 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Mercedes BRESSO Presidente, Paolo PEVERARO Vicepresidente e degli Assessori Eleonora ARTESIO, Andrea BAIRATI, Sergio CONTI, Nicola DE RUGGIERO, Sergio DEORSOLA, Giuliana MANICA, Teresa Angela MIGLIASSO, Giovanna PENTENERO, Luigi RICCA, Giacomo TARICCO, Daniele Gaetano BORIOLI, Giovanni OLIVA, con l'assistenza di Roberta BUFANO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: BORIOLI, OLIVA

(Omissis)

D.G.R. n. 20 - 12613

OGGETTO:

Rettifica alla D.G.R. n. 36-12227 in data 28.9.2009 relativa all'approvazione della Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di CHERASCO (CN).

A relazione dell' Assessore CONTI:

Premesso che la Giunta Regionale, con proprio provvedimento n. 36-12227 in data 28.9.2009, pubblicato sul B.U.R. n. 40 del 8.10.2009, ha provveduto ad approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente riferita al Comune di Cherasco in Provincia di Cuneo;

considerato che con il succitato atto deliberativo sono state introdotte "ex-officio", sulla base della Relazione d'esame predisposta dal Settore Regionale - territorialmente competente - in data 13.7.2009 con l'allegato "A", in pari data, alcune modifiche riferite ad aspetti normativi e cartografici finalizzate al perfezionamento della Variante puntualizzando ed adeguando le prescrizioni della proposta urbanistica alle disposizioni di Legge vigenti, nonché a migliorarne la prescrittività ed a tutelare il territorio;

constatato che:

il medesimo Settore della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con nota in data 14.10.2009, a seguito di una verifica effettuata ha riscontrato che per mero errore di trasposizione, fermo restando i contenuti della precipitata Relazione d'esame della Variante al P.R.G.C. datata 13.7.2009, il documento "A" in pari data, al fine di rendere coerenti gli elaborati normativi con le previsioni cartografiche debba essere rettificato con l'inserimento dello stralcio dell'area terziaria T18 e del relativo SUE attuativo situati nei pressi del Casello Autostradale e con l'eliminazione delle relative indicazioni cartografiche riportate su alcune Tavole di Piano;

ritenuto pertanto necessario procedere ad una parziale rettifica della D.G.R. n. 36-12227 in

data 28.9.2009, con lo stralcio della citata area normativa T18 e del relativo SUE attuativo riportati sulle seguenti Tavole della Variante di Revisione del P.R.G.C.:

"Tav.1 Zonizzazione Territorio Comunale, in scala 1:10.000

Tav.6 Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada – Veglia – S. Michele", in scala 1:2.000

Tav.1bis Zonizzazione Territorio Comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:10.000

Tav.6bis Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada – Veglia – S. Michele con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000", riconducendo l'area stessa alla precedente zona agricola;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

Di rettificare il proprio precedente atto deliberativo n. 36-12227 in data 28.9.2009 avente per oggetto l'approvazione della Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente riferita al Comune di Cherasco, in provincia di Cuneo, rettificando il testo delle modifiche introdotte "ex-officio", dell'Allegato "A" alla citata D.G.R. con l'inserimento della seguente ulteriore prescrizione:

"Sulle Tavole:

- Tav.1 - Zonizzazione Territorio Comunale, in scala 1:10000
- Tav.6 - Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada – Veglia – S. Michele, in scala 1:2000
- Tav.1bis - Zonizzazione Territorio Comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:10000
- Tav.6bis - Zonizzazione Cappellazzo – Casello Autostrada – Veglia – S. Michele con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, in scala 1:2000,
l'indicazione dell'area normativa Terziaria di nuovo impianto T18 e del relativo SUE attuativo nei pressi del Casello Autostradale è stralciata e ricondotta alla precedente zona agricola".

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(Omissis)

La Presidente
della Giunta Regionale
Mercedes BRESSO

Direzione Affari Istituzionali
e Avvocatura
Il funzionario verbalizzante
Roberta BUFANO

Estratto dal libro verbali delle ~~deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 23 novembre 2009.~~ ^{delib. 36-12227, 28.9.2009, BB0800}

PROGRAMMAZIONE STRATEGICA
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. 21 FACCIADE E' CONFORME
ALL'ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI.

Torino,

- 2 DIC 2009

IL DIRIGENTE
ARCH. MARIO CENA