



Regione Piemonte
Provincia di Cuneo
Comune di Racconigi

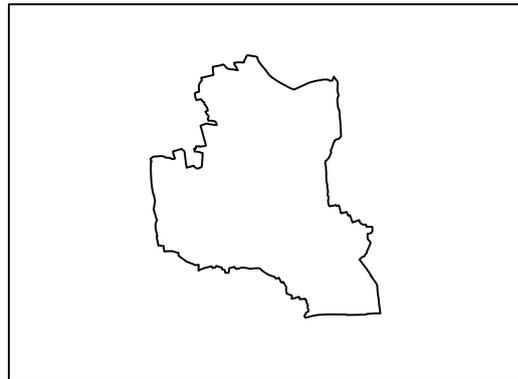
Legge Regionale Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

Progetto Preliminare aggiornato: delibera del C.C. n° 6 del 15/03/2014

Progetto definitivo adottato con D.C.C. n° 19 del 23/06/2015

DETERMINAZIONI COMUNALI in recepimento alle osservazioni della Regione Piemonte pratica n. B50374 del 29/09/2016



Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
Cao Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

IL SINDACO
(Gianpiero Brunetti)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Giuseppe Francesco Tocci)

Consulente per la V.A.S.:

ing. Antonio Piero

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Giacomo Rosso)

Consulente aspetti geologici.:

dott. geol. Paolo Barilla

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
(Piergiorgio Tuninetti)

Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
Cao Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Consulente per la V.A.S.:

ing. Antonio Piero

Consulente aspetti geologici.:

dott. geol. Paolo Barilla

TITOLO TAVOLA:

RELAZIONE

NUMERO TAVOLA:

DC

Indice

0. Premessa	2
1. Osservazioni di carattere urbanistico	3
1.1. Sul dimensionamento	3
1.1.1. <i>Residenza</i>	3
1.1.2. <i>Attività produttive e/o economiche</i>	3
1.1.3. <i>Aree per servizi art. 21</i>	3
1.2. Consumo di suolo	4
1.3. Sulle aree	7
1.4. Vincoli	13
1.4.1. <i>Vincolo cimiteriale</i>	13
1.4.2. <i>Reiterazione dei vincoli</i>	13
1.4.3. <i>Individuazioni art. 25 LUR</i>	13
1.4.4. <i>Viabilità</i>	14
1.5. Problematiche di settore	14
1.5.1. <i>Sull'adeguamento al PAI ed alla normativa antisismica</i>	14
1.5.2. <i>Sulla tutela delle risorse ambientali</i>	14
1.6. Sulla normativa di Piano	15
1.7. Schede d'area	20
1.8. Segnalazione errori grafici	20

Determinazioni comunali in recepimento alle osservazioni della relazione istruttoria della Regione Piemonte pratica n. B50374 del 29/09/2016 e relativi allegati fuori testo:

Il documento di recepimento, oltre alla presente relazione (DC) si compone dei seguenti allegati:

- All. DC.1 Aspetti ambientali
- All. DC.2 Aspetti geologici
- All. DC.3 Aspetti acustici
- All. DC.4 Norme Tecniche di attuazione
- All. DC.5 Schede d'Area – stralcio
- All. DC.6 Localizzazione delle osservazioni regionali, scala 1:5.000

0. Premessa

Il presente documento ha quale obiettivo l'esposizione delle osservazioni presentate dalla Regione Piemonte (rif. Relazione d'Esame, pratica n. B50374 del 29/09/2016) a conclusione della fase istruttoria al Progetto Definitivo della Variante di Revisione Generale del PRGC del Comune di Racconigi, tenendo anche conto del parere espresso dalla Commissione Tecnica Urbanistica (CTU) regionale nella seduta del 26.09.2016 n. 6/2016. Il presente documento relaziona le relative determinazioni assunte dall'amministrazione Comunale in recepimento delle osservazioni regionali e quindi le modifiche di adeguamento apportate ai contenuti del PRGC rispetto alla versione del Progetto definitivo adottato.

Il documento è articolato in quattro parti, con specifico riferimento alle tematiche di carattere urbanistico, a quelle inerenti gli aspetti ambientali, gli aspetti geologici ed acustici. In ognuno sono puntualmente ripresi i punti oggetto di osservazione, le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale, gli elaborati eventualmente modificati a seguito delle osservazioni. Allegato al presente documento, oltre ai contributi specialistici (VAS, geologo e acustico) si riportano le Norme Tecniche di Attuazione con evidenziate le parti oggetto di modifica, le schede d'area e un elaborato grafico raffigurante la localizzazione delle osservazioni regionali.

1. Osservazioni di carattere urbanistico.

1.1. Sul dimensionamento

1.1.1. Residenza

La capacità insediativa CIRT descritta nella R.I. (3.087 ab) appare diversa da quanto riportato nella scheda quantitativa dei dati urbani (2.909 ab) e da quanto calcolabile sulla base dei dati relativi alle aree e delle relative indicazioni normative (3.750 ab utilizzando parametri di 113 mc/ab per la residenza classica e 75 mc/ab per la residenza ERS e 4.558 se per la residenza classica si utilizza il parametro 90 mc/ab). Appare inoltre evidente qualche errore nei calcoli o nei dati della scheda quantitativa dei dati urbani in quanto la somma delle aree a varia destinazione riportata sia per lo stato vigente che per quello di progetto appare superiore alla superficie comunale di circa 100 ha.

Si richiede pertanto una verifica dei dati proposti anche alla luce degli eventuali stralci e/o modifiche da apportare a seguito del primo esame della pratica e della relativa discussione della stessa in sede di C.T.U.

In ogni caso il dimensionamento proposto, quantificabile in una "forchetta" che va da un +30% ad un +45%, se confrontato con la dinamica demografica comunale che ha visto crescere la sua popolazione negli ultimi 35 anni di un 3,1% e con la quantità di vani già edificati (oltre 18000), appare superare nettamente la più ottimistica delle previsioni; di conseguenza si richiede una decisa revisione al ribasso delle previsioni residenziali anche al fine di contenere il consumo di suolo.

Alla luce delle modifiche apportate al Progetto Definitivo a seguito delle determinazioni comunali in recepimento delle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte si sono apportate modifiche al dimensionamento complessivo del piano, conseguente alla variazione del disegno urbanistico. Si è altresì provveduto a correggere le discrepanze registrate tra i dati dimensionali riportati nella Scheda Quantitativa dei Dati Urbani e la Relazione Illustrativa.

1.1.2. Attività produttive e/o economiche

Le quantità di aree produttive previste dalla Variante Generale al PRGC appaiono anch'esse sovradimensionate in quanto si prevede un incremento delle stesse del 76% (da 59,603 ha a 104,95 ha) al quale si aggiunge una quantità rilevante (12,11 ha) di aree per attività commerciali, direzionali, ricreative ecc. prima non previste e non computate per un totale complessivo di oltre 117 ha (la percentuale di incremento arriva con queste ultime a +96%). Si ritiene che anche in questo caso gli incrementi previsti eccedano la più ottimistica delle previsioni e si richiede un conseguente sostanziale ridimensionamento delle stesse che coinvolga una gran parte degli incrementi previsti.

Analogamente a quanto esposto nel punto precedente, anche per il comparto delle attività produttive si è provveduto a modificare le previsioni di nuovo impianto, addivenendo ad una riduzione delle stesse.

1.1.3. Aree per servizi art. 21

La dotazione prevista di aree per servizi prevista dalla Variante generale appare sufficiente a soddisfare lo standard di legge; considerato però che una parte di queste superfici deriva da cessioni interne ai SUE previsti e che alcuni di questi sono oggetto di richiesta di stralcio o di riduzione, si richiede di verificare comunque, in sede controdeduttiva che le dotazioni finali siano tali da rispettare quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56177.

A seguito della relazione istruttoria della Regione Piemonte e delle relative determinazioni comunali che hanno portato alla definizione del Progetto Definitivo Modificato, si sono apportate modifiche al progetto di Variante e conseguentemente anche alla c.i.r.t. in progetto e al progetto di città pubblica, così come di seguito illustrate; ciononostante la dotazione di aree a standard definita dal Progetto Definitivo Modificato, risulta comunque soddisfare il fabbisogno di cui all'art. 21 della LR 56/77, così come meglio illustrato nel cap. 5 dell'elab. P1.1 Relazione Illustrativa.

1.2. Consumo di suolo

Come già affermato in precedenza, si riscontra che esternamente alla fotografia del consumo di suolo aggiornata al 2013 sono previste aree edificabili (a destinazione residenziale, produttiva e terziaria) per complessivi 740.000 mq circa di cui oltre 320.000 individuati ex novo dal Piano in esame e così suddivisi:

- 120.000 circa residenziali
- 200.000 circa produttivi/terziari.

Il consumo del suolo attuale (CSU) al 2013 ammonta a 335 ha, il 6% ammesso come percentuale di incremento corrisponde a 20,10 ha. Le aree di previsione già vigenti e confermate dal Piano ammontano a 420.000 mq circa (Res. Prod. Terz.) le nuove previsioni ammontano ad oltre 320.000 mq (Res. Prod. Terz.); oltre a queste previsioni, internamente alla fotografia citata, sono ancora edificabili diverse superfici principalmente nelle aree BR che la Variante in oggetto quantifica in 53.975 mq.

Considerato che le nuove aree eccedono l'incremento massimo del 6% per una quantità di circa 120.000 mq la stessa deve considerarsi quantitativamente come una richiesta di stralcio irrinunciabile, inoltre considerato che:

- il patrimonio edilizio esistente è già molto consistente (1,8 vani/ab);
- vi sono ulteriori 420.000 mq di previsioni dislocate in aree già programmate dal PRGC vigente;
- nelle aree Br sono ancora edificabili 53.975 mq;

Si ritiene doveroso richiedere un'ulteriore riflessione all'A.C. sul consumo di suolo derivante dal complesso delle previsioni (in un comune dove si riscontrano classi di capacità d'uso elevate) al fine di procedere ad ulteriori riduzioni delle previsioni finalizzate ad una maggior aderenza a quanto richiesto dall'art. 31 del PTR. Nel successivo punto relativo ai rilievi sulle aree si danno indicazioni sulla localizzazione degli stralci richiesti.

Preso atto delle osservazioni regionali e dei criteri interni adottati dalla Regione per la stima del consumo del suolo in atto, diversi dai criteri analitici adottati nel calcolo allegati alla Relazione illustrativa del PRGC (basati sulla misurazione informatizzata delle aree ancorata alla base georeferenziata del PRGC stesso), si propone il recepimento delle osservazioni come risultato del complesso delle modificazioni (stralci e riduzioni delle aree di nuovo impianto) finalizzate al ripristino dell'utilizzo agricolo in atto nelle quantità indicate e richieste nella Relazione d'Esame, in base ai calcoli effettuati dalla stessa Regione Piemonte.

Nel merito le quantità che si propone vengano ripristinate all'utilizzo agricolo soddisfano per eccesso i valori di riduzione richiesti dalla Regione (vengono ripristinati all'uso agricolo – zona EA 194.767 mq. a fronte di una richiesta della Regione non inferiore a circa 193.000 mq.). Si rileva inoltre che per effetto delle modificazioni proposte, alle aree effettivamente ricondotte alla destinazione agricola corrisponde una quantità maggiore di superfici territoriali di nuovo impianto, inizialmente comprese all'interno di SUE, che perdono la capacità edificatoria (strade pubbliche esistenti, aree per servizi, aree per verde privato). La stima delle aree complessivamente stralciate dalle previsioni di nuovo impianto, superiore a

quelle che effettivamente vengono ricondotte in zona EA, ammonta a complessivi 202.928 mq di superficie territoriale.

Relativamente al dimensionamento di Piano ed al conseguente adeguamento della Relazione Illustrativa, al fine di non perdere gli approfondimenti analitici condotti sulla base della misurazione effettiva delle aree e delle superfici urbanizzate, comprese quelle delle infrastrutture (CSI), si aggiornano i valori contenuti nel capitolo 5.4.1, mantenendone però la medesima struttura e metodologia di calcolo.

Nel merito si rimanda integralmente a quanto contenuto nel cap. 5.4.1 della Relazione Illustrativa aggiornata e modificata.

Progetto Definitivo		Progetto Definitivo Modificato		Stima Ripristino aree agricole superficie mq	Stima degli stralci/riduzioni previsioni NI	
destinazioni d'uso	superficie mq	destinazioni d'uso	superficie mq		superficie mq	superficie mq
CR.3/04	46.618	CR.3/04	24.262			
		EE/r	22.356	22.356	22.356	22.356
CR.3/10	12.303	CR.3/10 (intrerclusa)	12.303			
CR.3/15	29.730	CR.3/15	24.289			
		EE/r	5.441	5.441	5.441	5.441
CR.3/20	45.962	CR.3/20	34.138			
		EE/r	11.824	11.824	11.824	11.824
CR.3/03	15.894	EE/r	15.894	15.894	15.894	15.894
CR.3P/18	17.095	EE/r	17.095	17.095	17.095	17.095
DI/02	85.018	BD/01	85.020			
DI/08	51.446	DI/08	29.669			
		viabilità passata in cr3/23	2.000			
		EE/r	21.777	21.777	21.777	21.777
DI/09	16.851	CR.3/23	18.851			
		viabilità ex DI/08	2.000			
DI/04	11.321	TP/c	4.593			
		viabilità esistente	526		526	
		EE/r	6.233	6.233	6.233	6.759
DI/12	11.370	EE/r	11.370	11.370	11.370	11.370
DI/05	51.837	DI/05	51.837			
DI/01	77.312	DI/06*	10.689			
		viabilità esistente	6.367		6.367	6.367
		DI/14	1.724			
		BD	5.235			
		EA/sa	914	914	914	
		EA	2.052	2.052	2.052	
		EA/r	51.205	51.205	51.205	54.171
DI/06	137.152	DI/06	120.302			
		da ex DI/01	10.689			
		viabilità esistente	903		903	
		EE/sa	15.947	15.947	15.947	16.850
SP.1-p n. 2222	2.764	EE/sa	1.741	1.741	1.741	
		viabilità esistente	1.023		1.023	2.764
SP.2-p n. 2213	18.433	EA/sa	10.260	10.260	10.260	10.260
		SP.2-p n. 2213	8.173			
SP.2-v n. 1926	658	EA/r	658	658		658
Totale				194.767		202.928

1.3. Sulle aree

Si richiede una revisione, con eventuale stralcio, delle seguenti aree:

Area CR.3/04 *Posta al limite dell'edificato, con esplicita richiesta di stralcio di almeno 25.000 mq della stessa, necessaria per ridurre l'eccesso di consumo di suolo e per evitare ricadute negative sulla viabilità prevista; si richiede di mantenere la previsione viaria di innesto sulla strada per Carmagnola – Torino.*

Alla luce di quanto osservato, si è operata una riduzione della superficie territoriale occupata dall'area CR.3/04, portando a destinazione agricola di protezione del centro abitato EA/r, la porzione definita a servizi nel Progetto Definitivo. In accordo con quanto richiesto, si è mantenuta la previsione di collegamento viario sulla strada per Carmagnola-Torino. A seguito della ripermimetrazione del SUE, si sono introdotte nuove previsioni viabilistiche che garantiscano adeguati spazi di manovra e conseguentemente si sono ridisegnate le aree destinate a standard pubblico. Le modifiche cartografiche così operate portano ad una riduzione di consumo di suolo pari a 22.356 mq.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d' Area;

P3/2c – Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area CR.3/10 *Posta al limite dell'edificato, con esplicita richiesta di stralcio totale, necessaria per ridurre l'eccesso di consumo di suolo, (la richiesta non comporta ricadute negative sulla viabilità principale) (12.303 mq).*

In sede di analisi dell'osservazione presentata dalla Regione, si è effettuata un'approfondita analisi circa lo stato dei luoghi, dal quale è emerso che la porzione di territorio interessata dalla previsione di nuovo impianto risulta già fortemente compromessa e interclusa da attività agricole e residenziali, come per altro emerge dalla figura riportata. Si è pertanto ritenuto di mantenere la previsione di nuovo impianto, così come già previsto dal Progetto Definitivo della Variante di Revisione generale.

Area CR.3/15 *Posta al limite dell'edificato, con esplicita richiesta di stralcio della parte sud, posta oltre la strada per circa 6.000 mq, necessaria per ridurre l'eccesso di consumo di suolo (non comporta ricadute negative sulla viabilità principale)*

Alla luce di quanto osservato, si è ritenuto, in sede di esamina delle presenti osservazioni regionali di accogliere la proposta di stralcio. A tale proposito, in accordo con quanto osservato si è provveduto a porre a destinazione agricola di protezione del centro abitato (EA/r) la porzione a sud di via Ignazio, operando una riduzione di ST pari a 5.441 mq.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d' Area;

P3/2e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area CR.3/20 *Con esplicita richiesta di stralcio della parte edificabile posta a sud, per ridurre l'eccesso di consumo di suolo e perché posta al limite dell'edificato (non comporta ricadute negative sulla viabilità principale) (11.500 mq circa)*

Analogamente alle determinazioni assunte per la contigua area CR.3/15, si è provveduto a porre a destinazione agricola di protezione del centro abitato (EA/r) la porzione a sud di via Ignazio, operando

una riduzione di ST pari a 11.824 mq. Si ritiene inoltre necessario rammentare, in questa sede, che a seguito delle osservazioni presentate per la limitrofa area TR/10, si è prevista, sulla CR.3/20, la possibilità di atterraggio di quota parte delle cubatura derivante dalla TR/10.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area CR.3/03 *Con esplicita richiesta di stralcio totale, per ridurre l'eccesso di consumo di suolo e perché posta al limite dell'edificato, (non comporta ricadute negative sulla viabilità principale) (15.894 mq)*

Data la marginalità dell'area oggetto di osservazione, posta al limite sud dell'edificato, e alla luce del fatto che nella porzione di territorio su cui si inserisce l'area oggetto di osservazione il fronte urbano risulta già nettamente delineato, non dovendo pertanto il progetto di variante intervenire con operazioni di riordino, si accoglie la richiesta di stralcio, classificando a destinazione agricola di protezione del centro abitato EA/r l'intera superficie dell'area CR.3/03, pari a 15.894 mq, prevista dal Progetto Definitivo della Variante.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area CR.3p/18 *Con esplicita richiesta di stralcio totale, per ridurre l'eccesso di consumo di suolo e perché posta al limite dell'edificato, (non comporta ricadute negative sulla viabilità principale) (17.095 mq). Si sottolinea, al riguardo, che la quantità di edilizia residenziale pubblica, oggetto di questo stralcio, dovrà essere reperita nelle altre CR.3 non oggetto di stralcio e verificata nelle quantità necessarie, sulla base di quanto indicato dall'art. 2 della L.10/77.*

Analoghe considerazioni a quelle esposte per l'area CR.3/03, hanno determinato l'accoglimento della proposta di stralcio per l'area CR.3p/18, destinando ad area agricola di protezione del centro abitato EA/r 17.095 mq.

Con riferimento agli aspetti legati al dimensionamento e alla redistribuzione delle quote di edilizia sociale si rimanda al relativo cap. 5 della Relazione illustrativa (cfr. elab. P1.1)

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area DI/02 *L'individuazione dell'area, indicata nelle planimetrie come area di nuovo impianto, non appare aderente alla realtà in quanto la stessa risulta in gran parte edificata anche se con un utilizzo scarso o nullo; si richiede di verificare l'effettivo grado di utilizzo di quanto edificato e la reale necessità di ampliamenti di quanto già edificato e si propone in prima istanza di individuare tale area come zona BD area consolidata per attività produttive artigianali e industriali stralciando la parte nord libera da edificazioni (11.000 mq circa).*

Alla luce di quanto osservato, a seguito di un approfondimento circa lo stato di fatto dei luoghi, si è provveduto a riconoscere destinazione produttiva consolidata (zona BD) all'ambito. Al fine di garantire la possibile trasformazione delle attività economiche insediate, si è prevista, nel caso di interventi che

richiedano la ristrutturazione edilizia di tipo A, l'attuazione mediante definizione di uno strumento urbanistico esecutivo, da estendere all'intero lotto, che dia attuazione al completamento della viabilità esistente e delle urbanizzazioni primarie in progetto.

In riferimento alla richiesta di riduzione della parte nord dell'ambito in oggetto, a causa della presenza di una diramazione della ferrovia, al servizio delle attività economiche ivi insediate si è ritenuto di mantenere l'attuale estensione del lotto.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2c - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area DI/08 Con esplicita richiesta di stralcio totale o di ridimensionamento, per ridurre l'eccesso di consumo di suolo e perché posta al limite dell'edificato, (con limitate ricadute negative sulla viabilità principale di previsione, che potranno essere ovviate con una modifica al tracciato previsto, comportante un'ulteriore riduzione del consumo di suolo) (almeno 20.000 mq);

Sulla base di quanto osservato si è modificata l'estensione territoriale del SUE in oggetto, destinando ad area agricola di riserva la porzione a est del lotto, per complessivi 21.777 mq. A seguito di tale stralcio, il margine tra il tessuto edificato e l'ambito agricolo sarà costituito dal lotto fondiario e non determinato dalla presenza della viabilità di gronda, che si interrompe tra gli ambiti DI/09 (CR.3/23) e DI/08, eliminando altresì la prevista rotatoria. Al fine di una maggiormente organicità del disegno urbano, a seguito delle modifiche introdotte per l'area in oggetto, si è lievemente modificato il perimetro est della limitrofa area DI/09 (CR.3/23).

Conseguentemente all'accoglimento delle presenti osservazioni si è provveduto a modificare il percorso ciclo pedonale previsto nel Progetto Definitivo lungo la viabilità di gronda; nella versione modificata del Progetto Definitivo il collegamento ciclopedonale tra la porzione di viabilità di gronda ancora in progetto e Strada comunale tagliata avviene lungo Strada vicinale dei Sospiri su un tratto di viabilità esistente, ricompresa nel perimetro dell'area DI/08.

Infine, a seguito delle modifiche introdotte al disegno urbano si è modificato il perimetro degli ambiti di interesse archeologico, addivenendo ad una riduzione dell'"Ambito a rischio archeologico", strettamente legato all'attività edificatoria e di trasformazione del suolo, in favore di un ampliamento dell'"Ambito di attenzione archeologica", individuato in corrispondenza delle zone agricole.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2c - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area DI/09 L'area in questione è posta in immediata vicinanza ad aree residenziali già edificate e ad aree residenziali proposte dalla variante in oggetto; si ritiene pertanto che sarebbe opportuno e necessario rivedere la destinazione d'uso di tale area che potrebbe essere residenziale con formazione di un'ulteriore fascia a verde sul lato prospiciente le attività produttive

Alla luce di quanto osservato si è posta a destinazione residenziale l'area in oggetto, denominata nel Progetto Definitivo Modificato CR.3/23, prevedendo per la stessa la realizzazione e/o cessione dei sedimi necessari alla localizzazione di edilizia residenziale pubblica per una quota non inferiore al 15% della capacità edificatoria residenziale complessivamente generata.

Non si è altresì ritenuto necessario individuare una ulteriore fascia verde con funzioni di filtro verso la prospiciente area produttiva posta a sud del lotto, in quanto, a seguito delle presenti determinazioni, la limitrofa DI/08 è stata ridotta e i due ambiti non risultano più essere confinanti.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2c - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area DI/04 *Con esplicita richiesta di stralcio totale, necessaria a seguito dell'individuazione nella fascia di rispetto cimiteriale ed in quanto gravata dal rispetto agli elettrodotti che la sovrastano. (11.321 mq)*

A seguito di quanto osservato si è provveduto a modificare la destinazione d'uso dell'area in oggetto. Nello specifico, il cambio di destinazione d'uso verso area agricola di protezione del centro abitato EA/r ha riguardato gran parte dell'area e della viabilità in progetto, per complessivi 6.233 mq. Per il tipo di attività attualmente insediate, strettamente correlate con la limitrofa area cimiteriale, la restante porzione di area viene classificata come zona TP/c. al fine di permettere il corretto svolgimento dell'attività economica ivi insediata si è fissato un rapporto di copertura per al 10%.

A seguito delle modifiche introdotte al disegno urbano si è modificato il perimetro degli ambiti di interesse archeologico, addivenendo ad una riduzione dell'”Ambito a rischio archeologico”, strettamente legato all'attività edificatoria e di trasformazione del suolo, in favore di un ampliamento dell'”Ambito di attenzione archeologica”, individuato in corrispondenza delle zone agricole.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2c - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area DI/12 *Con esplicita richiesta di stralcio totale, vista la sua marginalità (11.370 mq)*

A seguito di quanto osservato e sulla base di maggiori approfondimenti conoscitivi sull'area in oggetto si è provveduto a porre a destinazione agricola di protezione del centro abitato EA/r l'intero lotto, per complessivi 11.370 mq, prevedendo, a livello normativo la possibilità di realizzare degli orti urbani. In tal senso all'art. 40, punto 27 delle NTA si aggiunge al punto 27 la seguente prescrizione specifica:

“area EA/r n. 2280: *L'area contigua al centro abitato potrà essere utilizzata per la conduzione di orti urbani a titolo private. In tal caso per ogni appezzamento è consentita la realizzazione di un ricovero temporaneo per attrezzi di superficie coperta non superiore a 8 mq e altezza inferiore a 2.50 m.”*

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.1 - Norme Tecniche di Attuazione;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2c - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

Area DI/05 *Con esplicita richiesta di stralcio totale se la previsione non è legata all'ampliamento dell'attività esistente, posta oltre la strada che le divide (mq 51.837)*

L'inserimento dell'area urbanistica DI/05 nel progetto di piano è legata a specifiche necessità di ampliamento della limitrofa attività produttiva (BD n. 1392). Si ritiene pertanto di mantenere invariate le destinazioni d'uso previste dal Progetto Definitivo della Variante di Revisione Generale.

***Area DI/01** Pur essendo stata ridisegnata dalla Variante, potrebbe avere comunque una dimensione superiore alle esigenze di ampliamento dell'area produttiva "ILVA" in ogni caso si richiede una maggior chiarezza nei disposti normativi che la riguardano, che devono esplicitare in modo più marcato che tale area è finalizzata alle sole esigenze di ampliamento dello stabilimento produttivo adiacente. In merito alla viabilità perimetrale individuata si ritiene che la stessa possa essere ridotta alle sole esigenze di ricomposizione della viabilità vicinale o interpodereale interferita dalla previsione eliminando anche il collegamento previsto con la rotonda prevista in prossimità del parco del castello.*

Con riferimento alle aree produttive di nuovo impianto, DI/01 e DI/06, afferenti gli stabilimenti ILVA e Profilmec, a seguito delle osservazioni regionali, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno stralciare l'area DI/01. Conseguentemente a tale determinazione, la porzione a est degli stabilimenti esistenti, è stata posta a destinazione agricola di riserva, per complessivi 53.137 mq, conferendo alla limitrofa area DI/06 quota di superficie, per 8.698 mq al fine di garantire il mantenimento dello sfiocco ferroviario posto a confine tra le due aree. Con riferimento alla porzione di territorio prevista a destinazione pubblica, lungo la SP 20, è stata in parte ricompresa nella limitrofa area DI/14 e in parte classificata in zona BD; si è, altresì, eliminata la previsione di realizzazione della rotonda posta tra la SP 20 e Strada antica di Carmagnola, così come è stata stralciata la prevista viabilità perimetrale.

La richiesta di stralcio della rotonda prevista in prossimità al parco del Castello, ha determinato una riconfigurazione del SUE DI/06, al quale si sono apportate le seguenti modifiche: eliminazione della rotonda, delle aree a servizi in progetto poste tra la SP 20 e l'area VP esistente, eliminazione della viabilità perimetrale che era prevista a contorno del SUE, ampliamento dell'area EE/sa n. 2227 e conseguente riduzione della superficie del SUE, ampliamento dell'area DI/06 verso nord a ricomprendere parte delle superfici afferenti all'area DI/01. È da sottolineare che in sede di analisi ed approfondimento dello stato dei luoghi, necessario per la ridefinizione delle aree in oggetto, si è provveduto a modificare il perimetro dell'area VP esistente secondo quanto effettivamente esistente. Con riferimento alla viabilità perimetrale, a seguito delle presenti osservazioni, si è modificato il carattere cogente del disegno, definendo invece una viabilità propositiva, maggiormente flessibile, al fine rispondere meglio alle esigenze future.

A seguito delle modifiche introdotte al disegno urbano si è modificato il perimetro degli ambiti di interesse archeologico, addivenendo ad una riduzione dell'"Ambito a rischio archeologico", strettamente legato all'attività edificatoria e di trasformazione del suolo, in favore di un ampliamento dell'"Ambito di attenzione archeologica", individuato in corrispondenza delle zone agricole.

Si è infine integrata la Scheda dell'area DI/06, specificando che l'attuazione del SUE è finalizzato alle sole esigenze di ampliamento dello stabilimento produttivo adiacente.

Elab. modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2a - Planimetria di progetto, scala 1:5.000;

P3/2c - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

***Area CC/02** L'area è oggetto di rilievo, volto a valutarne la conferma, in quanto posta nelle immediate vicinanze del viale monumentale con possibile compromissione della percezione di quanto tutelato. Nella Variante approvata con DGR n. 15 - 25593 in data 7.10.1998 una previsione produttiva, posta*

nella stessa parte di territorio, era già stata oggetto di stralcio ex officio. Si ritiene che una previsione commerciale, quantitativamente analoga a quella proposta, sia opportuna nella città di Racconigi, ma appare consigliabile indirizzare la localizzazione di tale previsione verso una delle aree TR o comunque in una parte del territorio ove le esigenze di tutela siano meno pressanti. Nel caso in cui l'A.C. decidesse di confermare la previsione dell'area CC.02 si ritiene necessario che la soluzione debba farsi carico di assicurare una netta riduzione degli impatti paesaggistici futuri e già presenti all'ingresso del viale citato; la proposta relativa all'area CC.02 potrebbe quindi essere accettabile a condizione che i parcheggi siano posizionati sul lato ovest dell'area, sia prescritta una "copertura verde" (tetti ricoperti da vegetazione con parti della stessa pendenti a ricoprire le pareti volte verso il viale) e/o sia utilizzata una tipologia costruttiva che si integri nel contesto.

Con riferimento agli approfondimenti effettuati anche in sede di CTU l'area viene mantenuta, integrando le prescrizioni specifiche volte a garantire il miglior inserimento paesaggistico; nel contempo vengono adeguate le prescrizioni dell'area TR/10 compresa nella medesima osservazione

Elab. modificati:

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2c-e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000;

Area TR/10 *Sia rivista la previsione relativa all'area TR/10 inserendo prescrizioni che contemplino un arretramento dell'edificato simile a quanto constatabile nell'adiacente area TR/27 con recupero della volumetria persa affidata ad un meccanismo analogo a quanto già previsto per altre aree TR (ad esempio vedi prescrizione "N4" relativa all'area TR/14) ed ulteriore prescrizione che preveda la formazione di un secondo filare alberato.*

Alla luce della osservazioni presentate, in accoglimento a quanto richiesto, si è individuata una ulteriore fascia verde a destinazione verde privato (VP) di profondità pari a 10 m, con conseguente arretramento del fronte edificato. Si è altresì previsto, previa demolizione dei fabbricati esistenti, il trasferimento di quota parte della capacità edificatoria prevista per l'ambito, sull'area CR.3/20 n. 3033. Si sono infine integrate le prescrizioni volte a garantire il miglior inserimento paesaggistico dell'area, prevedendo, a protezione delle visuali dal viale monumentale, il raddoppio del filare alberato esistente e la realizzazione di piantumazione con funzione di schermo visivo verso le aree di pertinenza ed i parcheggi, che non dovranno essere visibili dal viale monumentale.

Elaborati modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P2.2 - Schede d'Area;

P3/2e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000.

1.4. Vincoli

1.4.1. Vincolo cimiteriale

Relativamente al vincolo cimiteriale, si osserva che l'art. 27 della L.R. 3/2013 (di modifica della L.U.R.), stabilisce che lo stesso debba avere una profondità di mt. 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale e ciò a prescindere dall'ampiezza della fascia di rispetto individuata dall'A.C. Sulle Tavole di progetto della Variante dovranno pertanto essere correttamente individuate le fasce di rispetto cimiteriali di mt. 200, apportando le necessarie conseguenti modifiche alle previsioni eventualmente coinvolte ed anche le opportune modifiche nelle relative N.d.A., ferma restando la possibilità di ridurre tale fascia di rispetto, in coerenza e sulla base di quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale. Pertanto salve le eccezioni previste dalla legge (commi 6bis, 6ter, 6quater dell'art. 27 L.R. 56/77), si richiede lo stralcio delle previsioni non supportate dall'espletamento delle procedure previste dai commi citati.

Nel prendere atto di quanto osservato, nel rispetto della normativa vigente si è provveduto ad inserire una fascia di profondità pari a 200 mt dall'impianto cimiteriale. È da sottolineare che la fascia di rispetto è ridotta in corrispondenza del nastro ferroviario presente ad ovest dell'impianto cimiteriale, in quanto costituisce limite fisico, ad eccezione della porzione in corrispondenza dello spigolo nord ovest del cimitero in cui risultano presenti edifici ad una distanza inferiore a 50 mt dal cimitero, in cui si è mantenuta la fascia ad una distanza di 50 mt.

1.4.2. Reiterazione dei vincoli

Si richiede di verificare la presenza di eventuali reiterazioni di vincoli legati alle previsioni di aree per servizi e, nel caso, le motivazioni legate a tali reiterazioni, verificando al contempo la previsione di un apposito capitolo di bilancio legato a questa eventualità

Sulla base di quanto osservato, si ritiene necessario sottolineare che per le aree a servizi non ancora disponibili al patrimonio pubblico, e riproposte a destinazione pubblica dalla Variante di Revisione Generale, individuate esternamente ai SUE, il progetto di Piano attribuisce un indice perequativo.

1.4.3. Individuazioni art. 25 LUR

La cartografia di Piano pare non ricomprendere tutte le individuazioni attribuite, come compito dall'art. 25 L.R.56/77 e s.m.i., al Piano Regolatore; si richiede pertanto di verificare che le individuazioni operate alla luce dei contenuti dall'art. 25 comma 2 della L.U.R. citata siano coerenti con il dettato dell'articolo citato, motivando puntualmente l'eventuale assenza di alcune delle stesse.

Le attenzioni progettuali che il progetto della Variante riferisce al territorio agricolo, sulla base del dettato normativo dell'art. 25 della L.R. 56/77, prendono in considerazione la maggior parte delle competenze che spettano a questo strumento con riferimento al territorio agricolo. Si sottolinea pertanto che il Piano, a seguito di specifiche indagini ha rilevato l'assenza di aziende agricole in stato di inutilizzo, orientando pertanto le scelte progettuali alle preesistenze edificate e alle loro possibilità di trasformazione con particolare riferimento a quelle inserite nei contesti urbani dei nuclei abitati. Le tavole di piano localizzano, se pur ancora in uso dalle aziende insediate, gli edifici incongrui per caratteristiche compositive e impiego dei materiali, definendo forme di incentivo volte al conseguimento di maggiore integrazione di tali manufatti con il contesto in cui si inseriscono (cfr. edifici incongrui in area agricola). Non sono tuttavia indicate sulle tavole di progetto del Piano regolatore le grandi classi di uso del suolo, demandando tali informazioni all'allegato tecnico del Piano AT3.1. si sottolinea infine che

le possibilità di insediamento, in ambito agricolo, sono individuati nell'art. delle zone EA, definiti in funzione degli indici colturali e dello stato di conduzione dell'azienda.

1.4.4. Viabilità

Parte della viabilità comunale prevista ad est dell'abitato, presso le aree di previsione DI/08 e DI/04, potrebbe essere compromessa dalla richiesta di stralcio di queste; si ritiene che la viabilità esistente e/o prevista presso l'area DI/03, unitamente all'eventuale individuazione/conferma di viabilità pubblica esterna a SUE, possa supplire efficacemente alle esigenze.

Come esposto nei punti precedenti, a seguito delle modifiche cartografiche introdotte si è rivisto e modificato anche il progetto della viabilità di gronda, previsto a margine dell'edificato tra la ferrovia e la circovallazione regionale ad est del territorio comunale. Alla base delle modifiche apportate al disegno urbano di questa porzione di territorio, modificato a seguito delle presenti osservazioni, si sono mantenuti i principali obiettivi strategici e strutturali che il progetto di piano si era prefissato, così come definiti nello Schema Direttore e nella Delibera Programmatica; si è pertanto ritenuto necessario che la configurazione delle nuove aree garantisca da un lato la definizione del margine urbano, anche a seguito della nuova configurazione della viabilità di gronda, che risulta deviata in corrispondenza delle aree DI/08 e DI/04; e dall'altro che l'attuazione dei SUE assicurasse un miglioramento della viabilità locale, attraverso la rete esistente. Con riferimento al primo obiettivo si è pertanto individuata una fascia a verde privato in corrispondenza del confine con il territorio agricolo, sulla quale è prevista la realizzazione di quinte arboree con funzione di filtro nei confronti del territorio agricolo; mentre con riferimento al secondo aspetto l'attuazione dei SUE DI/08 e DI/03 dovrà farsi carico della sistemazione della viabilità esistente al fine di garantire i livelli di servizio prefigurati.

1.5. Problematiche di settore

1.5.1. Sull'adeguamento al PAI ed alla normativa antisismica

La Direzione OO.PP. Settore Tecnico Regionale di Cuneo ha dato atto, con parere prot. n. 64872/2015 del 23.12.2015, che con nota 63086/DB1420 del 14/08/12, era stato espresso parere favorevole relativamente alle indagini di prevenzione antisismica, ma ha richiesto di modificare/integrare gli stessi per alcune problematiche relative agli articoli 56 e 60 delle N.T. di A., pur riconoscendo la fattibilità degli interventi previsti nelle nuove aree di Piano, descritti nella relazione geologico tecnica (elaborato GB); pertanto si richiede di adeguare gli elaborati di Variante a quanto richiesto.

Con riferimento a quanto sopra esposto si rimanda all'allegato 2 del presente documento

1.5.2. Sulla tutela delle risorse ambientali

Relativamente a tutti gli aspetti di Valutazione Ambientale Strategica esaminati, presi in considerazione, valutati ed osservati in sede di Parere Motivato dell'Organo Tecnico Regionale (DD n.317 del 30.08.2016 che si allega), si rimanda ai contenuti dello stesso, anche per le eventuali ricadute urbanistiche, nonché normative, sulla Variante Generale al P.R.G.C. in oggetto.

Con riferimento a quanto sopra esposto si rimanda all'allegato 1 del presente documento.

1.6. Sulla normativa di Piano

Art 4, punto 15 *Si rileva una potenziale incoerenza con quanto indicato all'art. 43, punto 1 della LR 56/77.*

L'osservazione si riferisce alla possibilità ammessa dal Piano, per le aree urbanistiche di grandi dimensioni subordinate a SUE unitario, di suddividerne l'attuazione mediante più SUE previa approvazione di un "Progetto Guida". Tale possibilità è finalizzata alla facoltà di proporre da parte dei proponenti e sulla base di conoscenze più approfondite rispetto a quelle proprie della scala del PRGC, una suddivisione attuativa in più Strumenti Urbanistici Esecutivi. Tale possibilità non esime dall'obbligo di presentare, successivamente all'approvazione da parte del Comune del Progetto Guida, gli strumenti urbanistici attuativi suddivisi e presentabili separatamente fino alla completa attuazione delle previsioni del PRGC. Pertanto si ritiene che la norma proposta dal PRGC rispetti pienamente la coerenza con quanto enunciato all'art. 43, comma 1 della LR 56/77.

Art 6, lett C) (più correttamente punto 1, lett. E) *Vedi rilievo su art. 4, punto 15.*

Si richiama quanto relazionato al precedente punto relativo al medesimo argomento.

Art 6, lett G, punto 2) *Limitare l'applicazione del disposto ai soli addensamenti A1 e solo quando ciò sia l'unica soluzione possibile.*

Si recepisce l'osservazione eliminando il riferimento a "L1" ed integrando le condizioni con il seguente alinea: *"- la monetizzazione rappresenti l'unica soluzione possibile"*

Art 26, punto 4, REb (primo alinea) *Limitare l'applicazione del disposto ai miglioramenti igienico sanitari con attenzione al contesto.*

Si recepisce l'osservazione integrando il terzo alinea con la seguente frase *"teso al miglioramento igienico-sanitario, con attenzione ai caratteri del contesto"*

Art 26, punto 4, REb (terzo alinea) *Limitare l'applicazione del disposto senza stravolgere le pendenze esistenti nel contesto considerato.*

Si recepisce l'osservazione integrando il terzo alinea con la seguente frase *"evitando di stravolgere l'inclinazione delle falde di copertura rispetto ai caratteri edilizi ed ambientali tipici della zona A.1"*.

Art 26, punto 4, RV *È necessario inserire un'integrazione che vincoli l'intervento alla realizzazione di un prodotto edilizio assolutamente compatibile con il contesto in cui è inserito, sia per quanto riguarda le tipologie, sia per quanto riguarda i materiali utilizzati.*

Si recepisce l'osservazione integrando il punto RV con la seguente frase: *"Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire la coerenza con i caratteri ambientali e storico documentari propri della zona A.1 (centro storico): è richiesto il rispetto delle regole, dei caratteri compositivi e dei requisiti morfologici, adottando le tipologie e i materiali previsti ai commi 6, 7, 11 del presente articolo"*.

Art 26, punto 5, ultimo capoverso *Inserire, nella parte dedicata alla possibilità di monetizzazione, la clausola che la stessa è ammessa solo quando sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per servizi in loco o nelle immediate vicinanze.*

Si recepisce l'osservazione integrando il punto 5, al fondo con la seguente frase: *"La possibilità di monetizzazione dovrà essere supportata da una verifica che dimostri la difficoltà di reperimento degli spazi per servizi sulle aree interessate dall'intervento o l'indisponibilità di altre aree nelle immediate vicinanze"*.

Art 26, punto 11 Buona parte dei contenuti del disposto paiono essere più adatti ad un inserimento degli stessi nel Regolamento edilizio.

Al fine di garantire una piena coerenza di intervento anche nelle fasi transitorie in attesa di approvazione del Piano e in attesa di una successiva integrazione del Regolamento Edilizio, anche sulla base delle esperienze finora testate nella fase di salvaguardia, si propone di mantenere nel PRGC le prescrizioni di cui al punto 11, tenendo conto anche che ad esso si riferiscono tutti gli interventi, anche in altre zone, che richiedono la tutela dei caratteri di inserimento ambientale ed architettonico.

Art 26, tabella normativa zona A.1 Tabella normativa: verificare quanto previsto in ordine a distanze tra fabbricati richiamando esplicitamente il DM 1444/68.oltre al C.C.

Si recepisce l'osservazione integrando la prescrizione "distanze tra fabbricati" con le seguenti parole: " ; si richiama quanto disposto dal DM 1444/68. ”.

Art 26, punto 5 e tabella normativa zona A.1 Si ritiene che tutti gli interventi eccedenti quanto previsto con l'intervento di RE.B (RE.C, RV, RI) debbano essere sottoposti a piano di recupero.

Si recepisce l'osservazione integrando il comma 4 del punto 5, art 26 con la seguente prescrizione:
"Analogamente anche gli interventi di RE.b e RE.c che comportino una modifica dell'aspetto esterno dei fabbricati (quali ad esempio ampliamenti, sopraelevazioni, opere di demolizione e ricostruzione), sono subordinati alla formazione di Piano di Recupero esteso al fabbricato oggetto di intervento”.

Relativamente alla tabella normativa della zona urbanistica A.1 si integrano le caselle delle modalità di intervento aggiungendo l'obbligo di SUE per RE.B e RE.C e AE con le condizioni di cui alla nota 5 ("5-limitatamente agli interventi che comportino una modifica dell'aspetto esterno dei fabbricati”).

Art 27, BR.1, punto 3 Richiedere attenzione al mantenimento delle pendenze tradizionali dei tetti riscontrabili nei vari contesti

Si recepisce l'osservazione integrando l'articolato normativo al comma 2 con: "nel rispetto delle pendenze di falda tradizionali proprie del contesto", e al comma 4 con: ", delle pendenze tradizionali delle falde”.

Art 29, BR.3, punto 3, lettera d) purchè le pendenze risultanti siano tali da essere compatibili con quelle circostanti

Si recepisce l'osservazione integrando il punto d) con la seguente frase (al fondo): "purchè le pendenze risultanti siano tali da essere compatibili con quelle circostanti”;

Art 30, BR.4 alcune parti del disposto paiono essere pii adatte ad un inserimento delle stesse nel Regolamento edilizio comunale

Si richiama quanto riportato al precedente punto relativa all'art.26, punto 11.

Art 30, BR.4 alcune parti del disposto paiono essere pii adatte ad un inserimento delle stesse nel Regolamento edilizio comunale

Si richiama quanto riportato al precedente punto relativa all'art.26, punto 11.

Art 36, CC, art. 37, DI si ritiene opportuno richiedere l'inserimento, all'interno degli articoli 36 e 37, di disposti che prevedano la realizzazione di fasce piantumate nelle parti perimetrali degli insediamenti proposti, al fine di rendere maggiormente efficace l'inserimento nel contesto.

In recepimento dell'osservazione si modifica l'articolato normativo con le seguenti prescrizioni:

art. 36, punto 5, lett A): si inserisce un nuovo punto 8) *“Il progetto di SUE dovrà prevedere la realizzazione di adeguate fasce piantumate nelle parti perimetrali degli insediamenti proposti, al fine di rendere maggiormente efficace l’inserimento nel contesto e raggiungere gli obiettivi individuati nelle prescrizioni delle corrispondenti Schede d’Area”*.

art. 37, punto 6, lett A): si inserisce un nuovo punto 10) *“Il progetto di SUE dovrà prevedere la realizzazione di adeguate fasce piantumate nelle parti perimetrali degli insediamenti proposti, al fine di rendere maggiormente efficace l’inserimento nel contesto e raggiungere gli obiettivi individuati nelle prescrizioni delle corrispondenti Schede d’Area”*.

Art 39, TP *le deroghe ammesse per le distanze dai confini devono essere motivate con il rimando alla norma generale che le consente (CC ?) e richiede di specificare.*

In recepimento dell’osservazione si integra l’articolato normativo sostituendo alla voce “distanze dai confini” delle sottozone TP/e TP/f, TP/s, in luogo delle parole “con atto notarile” le parole “con preventivo atto notarile di assenso dei confinanti” inserendo in nota il riferimento al Codice Civile, artt. 873, art. 875, comma secondo

Art 40, EA, punto 4, 2° capoverso *deve essere specificato che, fatto salvo quanto deriva da quanto legittimamente in atto/esistente, le future destinazioni d’uso non agricole possono solo derivare da operazioni di recupero legate a quanto previsto dalla lettera c) del 2° comma dell’art. 25 LR 56/77; inoltre il disposto deve essere rivisto, in quanto l’attività agrituristica deve sempre essere legata alla presenza dell’attività agricola e non può configurarsi come un elemento indipendente da essa.*

In recepimento dell’osservazione si rettifica il 2° capoverso del punto 4 sostituendo alle parole “e per i seguenti edifici rurali esistenti” le parole “oltre che, per interventi di recupero degli edifici rurali esistenti che ricadano nelle seguenti condizioni” inserendo in nota i riferimenti alla LR 56/77, art. 25, 2° comma, lettera c). Inoltre si procede ad una revisione del terzo capoverso, secondo alinea in modo da precisarne i limiti di applicazione secondo quanto osservato dalla Regione: *“attività diverse da quelle produttive agricole purchè ad esse funzionalmente legate e connesse (quali ad es agriturismi, etc.)”*

Art 40, EA, punto 10 *si ritiene che i fabbricati per i quali si ritiene ammissibile l’intervento, in assenza dei requisiti di cui al comma ,7 debbano essere individuati.*

Con riferimento a quanto osservato si precisa che l’articolato è finalizzato alla conservazione del patrimonio edificato esistente, precisando la possibilità di attuazione di interventi manutentivi indipendentemente dal loro titolo di conduzione finalizzati ad evitare l’innescio di situazioni di degrado futuro, anche se al momento non rilevabili sul territorio e dalle analisi del PRGC. A maggior cautela si propone la limitazione degli interventi a quelli meramente conservativi quali MO, MS RS, RC come previsto anche dalla legislazione nazionale. Si propone l’inserimento al fondo del primo capoverso della seguente limitazione: *“(interventi limitati alla MO, MS, RS, RC)”*. In quanto riguardanti situazioni anche future non risulta possibile una loro individuazione puntuale.

Art 40, EA, punti 11 e 12 *si ritiene che i fabbricati oggetto del disposto debbano essere individuati.*

Si richiama quanto rilevato al punto precedente, evidenziando inoltre che il disposto normativo è mutuato dalle norme del PRGC approvato e vigente (art.28).

Art 43 punto, 1 caso a4, *chiarire chi sono gli organi di tutela; sarebbe comunque opportuno individuare fin d’ora le aree interessate in questi casi.*

Si rileva che la norma ha carattere generale e riguarda tutti i casi oggetto di segnalazione ex art.24 o di vincolo ex DLgs 42/2004. A maggior precisazione si propone di integrare il riferimento agli enti competenti in caso di edifici segnalati o vincolati sostituendo la parentesi *(qualora consentite dai*

competenti organi di tutela) con la seguente: “(previo ottenimento, qualora necessari, dei corrispondenti pareri o autorizzazioni da parte degli organi di tutela competenti in materia di salvaguardia dei beni paesistici e ambientali)”.

Art 43 punti 2 e 3, la norma non appare chiara, in quanto si presta ad interpretazioni che possono consentire edificazioni in aree di pregio storico, architettonico e/o ambientale - pertanto si richiede di chiarire il disposto, tenendo conto delle esigenze di tutela delle parti edificate di pregio presenti nel tessuto edificato di Racconigi..

In recepimento dell'osservazione si propone di integrare l'articolato normativo con la seguente limitazione: “fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela di cui ai successivi Titoli VI, VII e VIII e di ulteriori limitazioni specifiche previste dal PRGC”. Tale precisazione ha carattere meramente cautelativo in quanto il rispetto dei vincoli, delle limitazioni e delle tutele di carattere generale è già richiesto per tutto il PRGC indipendentemente dalle facoltà ammesse dalla norma specifica o di zona. Tuttavia al fine di meglio precisare la valenza delle norme di carattere generale si propone di integrare l'articolato di cui all'art.2, punto 3, lettera a) con la seguente frase: “è richiesto il rispetto delle prescrizioni generali in essi contenute, unitamente alle limitazioni di intervento ed alle regole di salvaguardia ambientale, indipendentemente dalle possibilità operative ammesse dalle norme di zona o più in generale dal PRGC, fatte salve ulteriori prescrizioni puntuali di maggior approfondimento specifico”.

Art. 43 quinquies Opere di compensazione ecologica Per quanto riguarda il testo dell'articolo si rimanda a quanto rilevato nel parere VAS.

Si richiamano integralmente le precisazioni e le modifiche introdotte a seguito di quanto rilevato nel parere di VAS

Art. 44 Individuazione, classificazione e tutela verificare che i contenuti dell'art. in questione e le individuazioni operate negli altri elaborati di Piano recepiscono i contenuti dell'adottato PPR.

In relazione a quanto osservato i contenuti del PRGC sono stati verificati rispetto alle disposizioni del PPR adottato ed in regime salvaguardia, tenendo anche conto degli approfondimenti condotti con i competenti settori regionali a seguito del ricevimento delle osservazioni al PPR formulate dal Comune di Racconigi. Dando atto che lo stesso PPR risulta in una fase transitoria e non definitiva, in attesa della sua versione finale, come verrà approvata dalla Regione Piemonte, si propone di integrare l'articolato normativo del PRGC precisando l'attuale condizione di salvaguardia e la prevalenza delle disposizioni del PPR rispetto ad eventuali contenuti del PRGC qualora questi risultino eventualmente in contrasto.

In attesa della versione finale del PPR si inserisce l'art. 66 – Disposizioni Transitorie che richiami le disposizioni in salvaguardia del PPR stesso.

Art. 45, lett. c) gli interventi di RE.B sembrano non coerenti con le esigenze di tutela di un bene di valore documentario; si ritiene necessario puntualizzare maggiormente quanto consentito, escludendo esplicitamente demolizioni e ricostruzioni ed indirizzando gli interventi ad una maggior tutela delle tipologie e di quanto presente di valore documentario. Inoltre appare opportuno che gli interventi ammessi per gli edifici presenti nelle aree di pertinenza degli edifici segnalati siano indirizzati a tipologie ed uso di materiali congruenti con il contesto.

A precisazione di quanto osservato si rileva che il PRGC segnala autonomamente gli edifici di valore “documentario” come immobili che seppur privi di caratteri architettonici di pregio artistico o di elementi da tutelare per il loro valore intrinseco, risultano ben inseriti nel contesto ambientale di riferimento come elementi paesaggistici o urbani documentari della tradizione insediativa. Alcuni di questi sono costituiti da strutture e materiali ordinari, a volte degradati il cui mantenimento fisico non è compatibile o giustificabile con le possibilità di ristrutturazione. L'oggetto dell'attenzione del Piano è

quindi non tanto il mantenimento di questi elementi “così come sono” ma la conservazione “documentaria” della percezione e dell’inserimento di tali complessi nel contesto ambientale, paesaggistico o urbano in cui si collocano. Si ritiene quindi coerente il tipo di intervento RE.B (che è pur sempre rivolto alla conservazione ed alla ristrutturazione dell’esistente).

In recepimento dell’osservazione si ritiene tuttavia necessario precisare l’opportunità di conservazione delle tipologie e l’utilizzo di materiali coerenti con il contesto e riconducibili alla tradizione insediativa. Nel merito si propone di adeguare la Norma richiamando le prescrizioni di cui al punto 11 dell’art. 26 (caratteri compositivi e requisiti morfologici...) con le seguenti integrazioni:

- punto 1, lett c), secondo capoverso: dopo le parole “*quegli elementi riconosciuti significativi in sede di progetto*” si inserisce “*, con riferimento alle prescrizioni di cui al punto 7 dell’art. 26*”
- punto 1, lett c), terzo capoverso: si inserisce al fondo “*Dovranno essere adottate tipologie congruenti con il contesto segnalato ed uso di materiali e coerenti con la tradizione insediativa, nel rispetto dei caratteri di cui al punto 11 dell’art. 26*”.
- punto 2: si inserisce al fondo del capoverso “*gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative ai caratteri compositivi, tipologici e morfologici di cui al punto 11 dell’art. 26*”.

Art. 46 lettera f) - *considerato che il Viale Monumentale vincolato termina prima di quanto indicato nel disposto, si ritiene che la parte di territorio non vincolata dal DM 26/05/1959 debba essere comunque tutelata esplicitamente dal Piano, mediante individuazione, ai sensi del primo comma punto 1 dell’art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.*

In recepimento con quanto osservato si provvede ad adeguare la cartografica di piano individuando la segnalazione ex art. 24, primo comma per le parti non comprese nel vincolo. SI propone inoltre una integrazione del primo capoverso della lettera f) inserendo al fondo: “*Rientrano in tale fattispecie anche i tratti di viale Principi di Piemonte segnalati di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 24, primo comma della LR 56/77, come puntualmente riportati nella cartografica di Piano*”.

Sull’argomento si richiama anche l’osservazione al PPR presentata dal Comune di Racconigi e la successiva DCC n. 147 del 20/07/2016, con la quale il Comune di Racconigi prendeva atto degli approfondimenti sul vincolo del viale monumentale inviandoli alla Commissione Regionale preposta, proponendo l’inserimento di una *segnalazione di interesse ai sensi dell’art. 24 LR 56/77, sull’ultima parte del corso, da via Ormesano e sino all’inizio di piazza Carlo Alberto.*

Art. 49 lettera C) - *modificare il disposto, adeguandolo ai contenuti dell’art. 27 LR 56/77 vigente*

In recepimento dell’osservazione si modifica il primo capoverso con i riferimenti : “*secondo i disposti di cui alla LR 56/77 art. 29, comma 6 e seguenti*”, richiamando in nota la seguente precisazione: “*Si fa riferimento anche alla presenza di elementi separatori importanti quali il tracciato ferroviario della linea Torino-Savona e di altri elementi infrastrutturali, oltre che ai precedenti decreti di riduzione della fascia cimiteriale di cui alla D.C.C. n. 58 del 03/11/2006 ed ai pareri ASL acquisiti in sede di formazione del PRGC*”.

Art. 50, lettera a), punto 1), 1° paragrafo - *per gli interventi di ampliamento sopraelevazione si ritiene necessario richiamare comunque il rispetto dell’art. 9 del 1444/68.*

In recepimento dell’osservazione si chiarisce la prescrizione riarticolarlo il primo paragrafo nel modo seguente: “*E’ richiesto il rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi del D.M. 1444/1968 e del Codice Civile con le seguenti precisazioni:*”

Art. 61 *si ritiene opportuno aggiornare l’elenco dei SUE in atto, eliminando quelli la cui convenzione ha superato i termini di validità*

A precisazione di quanto osservato si segnala che l'indicazione dei SUE ha valore dinamico e motivazionale di alcune scelte di Piano, effettuate anche sulla base dei Piani Attuativi presenti agli atti dell'ufficio tecnico, indipendentemente dalla validità residua della Convenzione attuativa che, nel caso supererebbe le previsioni del PRGC. Si ritiene pertanto corretto il mantenimento dell'elenco presentato precisando che l'elenco si riferisce a SUE "disponibili agli atti dell'ufficio tecnico".

Art. 64 *si ritiene che sia opportuno chiarire ulteriormente che, nelle aree di pregio storico, artistico e ambientale, le caratteristiche degli interventi ammessi dal disposto debbano adattarsi al contesto, non potendo derogare dalle prioritarie esigenze di tutela di queste realtà - nelle altre aree di Piano si potrà derogare dalle modalità di intervento, ma si ritiene che le caratteristiche paesaggistiche del territorio di Racconigi richiedano almeno alcune norme di indirizzo che pongano dei confini a dette deroghe.*

In recepimento di quanto osservato si integra l'articolato normativo con il seguente punto 4:

"4)-Per le porzioni di territorio soggette alle azioni di salvaguardia paesaggistica, ambientale, storico artistica e documentaria di cui ai precedenti titoli V e VI, le caratteristiche degli interventi di cui ai precedenti punti dovranno per quanto possibile dimostrare la coerenza ed il rispetto delle esigenze di salvaguardia ambientale, individuando le alternative possibili e le misure di mitigazione adottate."

Segnalazione e correzione di errori grafici e inesattezze (segnalazione trasmessa dal Comune di Racconigi in data 25.06.2016).

1.7. Schede d'area

Le schede d'area dovranno essere adeguate sulla base dei rilievi esplicitati nella presente relazione d'esame.

Scheda area DI/01 - nelle prescrizioni deve essere rimarcato che tale area è finalizzata alle sole esigenze di ampliamento dello stabilimento produttivo adiacente.

Conseguentemente alle modifiche apportate al disegno urbanistico del progetto di Piano, si sono riviste e integrate le relative Schede d'area di cui all'allegato 5 del presente documento. Nello specifico, in recepimento di quanto osservato circa l'area DI/01 si rileva che la stessa è stata oggetto di stralcio in recepimento ad altra osservazione. Si precisa tuttavia che anche nella residua area DI/06 è già presente la seguente prescrizione:

1.8. Segnalazione errori grafici

In data 26.5.2016 e pervenuta dal Comune di Racconigi una "Segnalazione di errori grafici e inesattezze per richiesta di approvazione Progetto Definitivo della Variante di Revisione Generale al PRGC del Comune di Racconigi – adottato con DCC n. 19 del 23/06/2015" contenute nella pratica in oggetto.

Si riconosce che buona parte di quanto segnalato può essere considerato errore materiale o incongruenza, ma non altri aspetti. Nello specifico:

- **Tav. P3/3e** per un difetto del quadro d'unione degli elaborati in scala 1:2.000, non compare la rappresentazione del Nucleo Oja.

Si prende atto di quanto osservato provvedendo a correggere l'elab. P3/3e.

Elaborati modificati:

P3/3e - Planimetria di progetto, scala 1:2.000;

- **Tav. P3/3a-b-c** aree inserite nelle liste del patrimonio Unesco Limite della superficie del bene /perimetro della zona tampone: sono state invertite le legende. Graficismo marrone bene e graficismo verde zona tampone.

Alla luce di quanto osservato si è provveduto a correggere la legenda degli elaborati in oggetto secondo quanto sopra riportato.

Elaborati modificati:

P3/3a-b-c- Planimetria di progetto, scala 1:2.000.

- **Tav. P3/3c** il complesso sportivo di cui all'area n. 1155 (via Principessa di Savoia - via Carlo Alberto dalla Chiesa) e il campo sportivo (via De Gasperi) area SP.1 classificati erroneamente nella sottoclasse (a) attrezzature di interesse comune, in luogo della corretta sottoclasse (v) spazi pubblici a parco per i giochi e lo sport.

Sulla base di quanto osservato si è provveduto a modificare la destinazione specifica delle aree a servizi in oggetto.

Elaborati modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P3/3c- Planimetria di progetto, scala 1:2.000.

- **Art. 16, punto 1** si riconosce che il termine 'M.S.' debba essere sostituito, ma il richiamo all'art. 3 del DPR 380/01 deve essere corretto e limitato al comma 1 lettera c.

In recepimento di quanto osservato si corregge l'articolato normativo che diventa: "Per la definizione degli interventi rientranti nella RS, RC, si richiama l'art. 3, limitatamente al comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con le specifiche di cui al p.to 1.3 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984".

Elaborati modificati:

P2.1 – Norme Tecniche di Attuazione.

- **Altre correzioni segnalate:**

Con riferimento a quanto segnalato si apportano le seguenti correzioni:

- art. 24, punto 2: eliminata zona "ER"
- art. 27, nel titolo: inserito "spazio"
- art. 27, punto 3, lettera e): sostituito 47 con 45
- art. 45, punto 1), lettera c): si inserisce al fondo del punto c) la seguente frase: "Il titolo abilitativo relativo ad interventi sugli immobili di cui al presente punto è subordinato all'ottenimento del parere vincolante di cui alla LR 32/2008" inoltre si aggiunge in nota il riferimento: rif. comma 7, art 49, LR 56/77 (immobili ed aree di interesse documentario).
- art. 45, punto 3): sostituito "precedente" con "presente" e "precedente comma" con "comma 1"
- art. 46, punto 1, lett a): sostituito "149" con "146"
- art. 47, lettera c): sostituito mq con "mc"

Elaborati modificati:

P2.1 – Norme Tecniche di Attuazione.

- **Schede d'area:** nelle schede d'area delle aree TR14 e TR15 non è stata erroneamente omessa la destinazione terziaria direzionale "d" tale destinazione è presente nella scheda generale delle aree

TR delle norme di attuazione; si ritiene pertanto opportuno inserire tale destinazione terziaria direzionale "d" nelle schede TR/14 e TR/15.

Alla luce di quanto osservato, si è provveduto ad integrare le schede delle aree in oggetto, inserendo la destinazione d'uso terziaria direzionale "d" erroneamente omessa nel Progetto Definitivo della Variante.

Elaborati modificati:

P2.2 – Schede d'Area.

- *Area TR/08 quanto proposto nella segnalazione, pur non essendo un errore materiale, potrebbe essere condivisibile a condizione che dal punto di vista dell'inserimento ambientale sia ammesso dai pareri richiamati nella scheda d'area.*

Sulla base di valutazioni effettuate, si è ritenuto di modificare l'altezza massima consentita in caso di attuazione del SUE denominato Ex Zuccherificio, ammettendo la possibilità di realizzare 2 piani fuori terra, modificando, conseguentemente l'altezza massima realizzabile.

Elaborati modificati:

P2.2 – Schede d'Area.

- *Area BR/4e, n. 1587, Nucleo frazionario Tagliata. Il centro aziendale è ricompreso in parte in area BR4/e ed in parte in zona agricola EA, si ritiene opportuno ricomprendere tutto il centro aziendale in zona agricola EA eliminando la previsione urbanistica BR4/e n. 1587.*

Nel prendere atto di quanto osservato si è provveduto ad eliminare l'area BR4/e n. 1587 e ricondurre il lotto a destinazione agricola EA.

Elaborati modificati:

P1.2 - Quadri sinottici;

P3/2e - Planimetria di progetto, scala 1:5.000;

- *Area BD n. 1500, situata oltre il ponte sul fiume Maira con attestamento sulla strada provinciale Murello Racconigi, per un recupero e rivitalizzazione dell'area n. 1500 si ritiene opportuno, inserire una prescrizione specifica che permetta la destinazione terziaria con sottocategoria c2 (commercio al dettaglio); si evidenzia che il commercio con sottocategoria c1 (commercio all'ingrosso) è già possibile in tutte le aree BD.*

Nel prendere atto di quanto osservato si è provveduto ad inserire specifica prescrizione per l'area in oggetto all'interno delle NTA, di cui all'allegato 4 del presente documento, si inserisce quindi la sottocategoria c2 per l'area BD n. 1500.

Elaborati modificati:

P2.1 – Norme Tecniche di Attuazione;

- *Aree TR/02, TR/04, TR/12, TR/14, TR/15, TR/18, con riferimento alla segnalazione del Comune di Racconigi del 20/05/2016, si propone di integrare nel box "destinazioni d'uso coerenti" in analogia con le rimanenti schede "TR" il richiamo alla nota *(N4) nella riga "destinazioni produttive", e quindi la prescrizione specifica NS con la seguente frase "è ammessa la destinazione p3 (servizi alle persone) limitatamente alle "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq. di SUL" sempre per maggior chiarezza interpretativa per le rimanenti schede d'area "TR" si*

*propone di specificare la prescrizione *N4 aggiungendo dopo le parole "è ammessa la destinazione p3 ... la parentesi (servizi alle persone).*

In recepimento dell'osservazione regionale e della segnalazione del Comune di Racconigi si adeguano le schede d'area relative alle Aree TR/02, TR/04, TR/12, TR/14, TR/15, TR/18, unitamente alla precisazione *(servizi alle persone)* sulle rimanenti schede d'area TR.