



CITTÀ DI SAVIGLIANO

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 31

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 39 AL PRGC AI SENSI DELL'ART. 17, c. 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA

L'anno **duemilaventicinque addì sette del mese di novembre** nella Sala Consiliare posta al 1° piano del Palazzo Comunale è stato convocato per le ore 19:00 nei modi e colle formalità stabilite dalla Legge, il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione. Sono presenti i Signori:

N.	Cognome e nome	Presente	Assente
1.	PORTERA Antonello	X	
2.	RUBIOLO Piergiorgio	X	
3.	ACTIS Massimo	X	
4.	AMBROGGIO Giulio	X	
5.	AMBROGIO Clotilde	X	
6.	BERTOLA Matteo	X	
7.	CALCAGNO Giacomo	X	
8.	GANDOLFO Luciano	X	
9.	GARAVENTA Silvia	X	
10.	GIORDANA Mattia	X	
11.	GIORGIS Claudia	X	
12.	LONGO Tiziana Claudia	X	
13.	OCCELLI Maurizio Michele		X
14.	PETTAVINO Alberto	X	
15.	SELIAC Giorgia	X	
16.	TESIO Paolo	X	
17.	ZAMPEDRI Gianluca		X

Sono presenti gli Assessori:

BRIZIO Federica, FERRARO Rocco.

Assiste il Segretario Generale: BACCHETTA Carmelo Mario.

Il Presidente del Consiglio RUBIOLO Piergiorgio nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 39 AL PRGC AI SENSI DELL'ART. 17, c. 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA.

Su relazione del Sindaco.

Premesso che:

- Il Comune di Savigliano è dotato di PRG formato ai sensi del Titolo III della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22.09.1983;
- successivamente il P.R.G. è stato oggetto di una revisione generale denominata "Variante 1988" approvata con D.G.R. n. 49-18139 del 07/09/1992 e di due ulteriori aggiornamenti, denominati "Variante 95" e "Variante 96" approvati rispettivamente con D.G.R. n. 76-20317 del 25/06/1997 e con D.G.R. n. 34-25219 del 05/08/1998. La "Variante 2001", approvata con deliberazione della Giunta Regionale 14/02/2005 n. 34-14750, ha apportato nuove modifiche strutturali al PRGC;
- lo strumento urbanistico è stato poi ancora modificato negli anni con le seguenti procedure:
 - art. 17, comma 8, lett. g) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 10.07.2003);
 - art. 17, comma 8, lett. b) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 4 del 16.02.2004);
 - art. 17, comma 8, lett. e) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 57 del 11.11.2004);
 - art. 17, comma 8, lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 58 del 11.11.2004);
 - modifica al PRGC conseguente a procedura di cui all'art. 81 del DPR n° 616/77 e del DPR n° 383/1994 (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 03.03.2005);
 - art. 17, comma 8, lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 15 del 14.04.2005);
 - art. 17, comma 8, lett. g) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 29 del 23.05.2005);
 - art. 17, comma 8, lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 23.05.2005);
 - variante parziale n. 10 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19.09.2005);
 - art. 17, comma 8, lett. a) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 29.11.2005);
 - art. 17, comma 8, lett. a) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2006);
 - art. 17, comma 8, lett. e) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2006);
 - variante parziale n. 11 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03.03.2006);
 - variante parziale n. 12 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19.09.2006);
 - variante parziale n. 13 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.09.2006);

- art. 17, comma 8, lett. e) e lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 50 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 65 del 23.11.2006);
- art. 17, comma 8, lett. b) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 31.01.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) e lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2007);
- variante parziale 14 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2007)
- variante parziale 16 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 31.10.2007)
- variante parziale 17 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 31.10.2007)
- art. 17, comma 8, lett. e) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 59 del 31.10.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) ed e) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 25.02.2008);
- variante parziale 18 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26.03.2008)
- variante parziale 19 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 08.05.2008)
- variante parziale 20 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08.05.2008)
- art. 17, comma 8, lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 51 del 25.09.2008);
- variante parziale 21 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 25.09.2008)
- variante n. 1 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 22.12.2008);
- variante parziale 22 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26.02.2009)
- variante strutturale 2008 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 24.09.2009)
- variante n. 2 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 24.09.2009)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2010)
- variante parziale 23 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2010)
- variante parziale 24 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22.09.2010)
- variante parziale 25 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22.09.2010)
- variante parziale 26 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 22.09.2010)

- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 42 del 28.10.2010)
 - art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 22.12.2010)
 - variante parziale 27 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 24.03.2011)
 - variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.06.2011)
 - art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29.09.2011)
 - variante parziale 28 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19.10.2011)
 - variante parziale 29 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2011)
 - variante parziale 30 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 24.09.2012)
 - variante parziale 31 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29.10.2012)
 - variante parziale 32 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2012)
 - variante parziale 33 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 13.03.2013)
 - variante parziale 35 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2013)
 - art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013, approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.05.2013
 - variante parziale 34 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.07.2013)
 - variante parziale 36 - art. 17, commi 5 e 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2014)
 - variante strutturale 2010 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 27.01.2014)
 - variante semplificata ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.327/2001 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12.11.2014)
 - Variante strutturale 2016 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione con delibera di Consiglio Comunale n.10 del 27.04.2018.
 - variante parziale 37 - art. 17, comma 5 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26.06.2019);
 - art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013, approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.12.2020;
 - variante parziale 38 - art. 17, comma 5 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29.07.2024);
- l'Amministrazione comunale di Savigliano, a sette anni dall'ultima variante urbanistica strutturale approvata, ha ritenuto di apportare alcune modifiche puntuali al piano regolatore vigente, volte principalmente a risolvere problematiche inerenti la normativa di piano e a rispondere a specifiche esigenze manifestate dal territorio. A tale scopo l'Amministrazione ha avviato una fase preliminare alla redazione della variante anteponendo un periodo di confronto nel quale, oltre alle segnalazioni giunte da parte degli uffici tecnici, sono state esaminate le

manifestazioni d'interesse pervenute a seguito di avviso pubblico e ritenute accoglibili. Le risultanze del lavoro di analisi e di confronto hanno delineato le modifiche da apportare allo strumento urbanistico, sulla base degli indirizzi programmatici forniti dall'Amministrazione per la redazione della variante. Tali indirizzi possono essere così sintetizzati:

- adeguamento alle disposizioni normative sovraordinate;
- limitazione del consumo di suolo;
- sostenibilità ambientale degli interventi;
- tutela del tessuto urbanistico e della percezione paesaggistica del territorio;
- sviluppo delle attività economico/produttive;
- riqualificazione dello spazio pubblico.

Tali obiettivi si connotano quale indirizzo pianificatorio di ampio respiro, ma la presente variante urbanistica svolge la sua azione all'interno dei limiti operativi propri di una variante di tipo "parziale", ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77, e apporta pertanto allo strumento urbanistico solo modifiche localizzate;

- la declinazione degli indirizzi pianificatori ha condotto alla definizione dei seguenti temi di variante:
 - recepimento all'interno della cartografia di piano regolatore e delle norme di attuazione di normative statali o regionali, in particolare uniformando le definizioni dello strumento locale con la normativa sovraordinata;
 - introduzione di norme inerenti la sostenibilità ambientale degli interventi, in accordo con gli indirizzi della normativa europea;
 - introduzione di norme per azioni pianificatorie volte alla tutela paesaggistica, per tutelare lo skyline di Savigliano e definire trasformazioni congruenti al tessuto urbanistico;
 - modifiche puntuali ad alcune aree urbanistiche produttive e residenziali, limitatamente a zone già urbanizzate del territorio;
- è stato, a tal fine, conferito con Determinazione n. reg. gen. 508 del 26.06.2023 incarico all'ing. Francesca FERRATO con studio in Torino – Via Baretto n. 18, successivamente integrato con Determina Dirigenziale n. reg. gen. 1145 del 17.12.2024;
- il Progetto Preliminare della Variante parziale n. 39 è stato adottato con DCC n. 9 in data 07/04/2025. Successivamente lo stesso è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi, dal 16 aprile al 16 maggio compresi, sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale nella competente sezione Amministrazione trasparente del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale ed esposto in pubblica visione. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque ha potuto formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

Di seguito si analizzano i pareri urbanistici e le osservazioni pervenute.

Si segnala che non risulta pervenuto il parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo.

Parere della Provincia di Cuneo

Con Determina dirigenziale n. 736 del 19/05/2025 il Dirigente di Settore Presidio del Territorio della Provincia di Cuneo esprime, "ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n. 17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 39" al PRGC del Comune di SAVIGLIANO [...], con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera

di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatto salvo quanto osservato in merito alle modifiche previste ai precedenti punti D.2), D.3) e D.10)”.
In particolare di dare atto che:

- la modifica di cui al punto D.2) non risulta compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale in quanto interessa un'area di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto del Piano Territoriale Provinciale;
- le modifiche di cui ai punti D.3) e D.10) interessano aree di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto;
- relativamente alle modifiche descritte ai punti A.1), B), C.1), C.2) e D.12) occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera a) dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- relativamente alla modifica descritta al punto D.8), occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera b) dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- relativamente alle modifiche normative descritte ai punti B) e C.2), riguardanti Beni Culturali Ambientali individuati dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel richiamare le osservazioni sopra formulate, si demandano al Comune eventuali ulteriori approfondimenti, in quanto si ritiene che le stesse possano costituire modifica delle norme di tutela e salvaguardia afferenti ad ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 e pertanto non soddisfare la condizione prevista all'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i..”

Le osservazioni specifiche formulate dal parere vengono di seguito sintetizzate e puntualmente controdedotte.

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Si rileva che non risulta pervenuta a questo Settore la Delibera di approvazione della variante parziale precedente a quella in argomento (VP 38), unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.C..	Si provvederà a inviare la Delibera e gli elaborati aggiornati al Settore, come prescritto dalla normativa.
Si fa presente che non è stato allegato alcun elaborato grafico contenente la Legenda del P.R.G.C., necessario per agevolare l'istruttoria della presente Variante Parziale. Si evidenzia, peraltro, la presenza, negli elaborati grafici di variante, di un tratteggio di colore rosso che, si presume, possa corrispondere alla perimetrazione di Centro Abitato redatta ai sensi della L.R. 56/77, assente sia nelle tavole del vigente P.R.G.C., sia nella relativa Legenda. Si invita il Comune a puntuale verifica in merito.	La legenda delle tavole di P.R.G.C. vigente risulta in un elaborato a parte rispetto alla cartografia vera e propria. La legenda non ha subito variazioni e pertanto tale elaborato non viene rieditato dalla presente variante. Relativamente alla perimetrazione segnalata la stessa corrisponde effettivamente a quella approvata di Centro Abitato ai sensi della LR 56/77. Per un mero errore materiale tale perimetrazione era sovrapposta alla cartografia di piano regolatore nel progetto preliminare; la cartografia del progetto definitivo ha corretto tale svista.
A.1) Modifiche di carattere normativo e B) Misure di sostenibilità ambientale	

Si rileva che non tutte le variazioni proposte risultano strettamente riconducibili al solo adeguamento normativo ma alcune di queste (Art. 16, comma 1 bis - Art. 28, comma 2, Art. 36) comportano modifiche di carattere generale, con ricadute sul territorio comunale che potrebbero configurare modifica all'impianto strutturale del PRG vigente. Pertanto, considerata l'estensione degli ambiti di applicazione, si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a ricondurre la formulazione dell'art. 16, comma 1 bis e dell'art. 28, comma 2 alla dicitura del PRGC vigente ante variante. Relativamente all'introduzione dell'art. 36 nella normativa di piano, invece, si controdeduce quanto segue. La parte A) dell'articolo 36, relativa alle misure mitigative, risulta in buona parte mutuata dalla norma già vigente di piano regolatore, opportunamente integrata al fine di un aggiornamento di alcuni riferimenti normativi nonché delle specifiche applicative di singole parti. Le modifiche non introducono un nuovo testo normativo generalizzato, ma si muovono nell'articolazione esistente delle norme di attuazione. La parte B) dell'art. 36, invece, è stata inserita ex novo dalla presente variante, ma le opere di compensazione previste, eccezion fatta per gli interventi della variante stessa, non si attuano in via generale all'intero territorio comunale ma sono limitate alle aree di nuovo impianto e agli interventi nelle aree agricole di superficie coperta superiore a 500 mq. Nello specifico ad oggi risulta un solo strumento urbanistico non ancora convenzionato, l'area R5.9 di Levaldigi, mentre la superficie coperta inserita quale riferimento per l'intervento nell'area agricola limita l'applicazione della norma a interventi puntuali sul territorio. Si specifica che l'art. 36 è stato integrato in sede di progetto definitivo a seguito del parere motivato OTC che ha recepito le prescrizioni formulate da ARPA Piemonte.
Relativamente alla modifica del rimando normativo contenuto nell'art. 31 bis, comma 7 [...] si ritiene detta variazione non attuabile alla luce delle rilevanti modifiche operate all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 con L.R. 3/2013, art. 34, comma 1. Si suggerisce al Comune di eliminare il riferimento alla tipologia di variante da adottare nei casi previsti al citato art. 31 bis, comma 7 delle Norme di Attuazione.	Si accoglie quanto suggerito dall'Ente, modificando in tal senso l'art. 31bis, comma 7.
A.2) Modifiche di carattere cartografico	
Nel prendere atto delle modifiche cartografiche previste, in merito all'aggiornamento delle fasce di rispetto cimiteriale, si invita il Comune ad aggiornare altresì il comma 1 dell'art. 27 "Fasce di rispetto, edifici ricadenti nelle fasce di rispetto" in quanto, l'indicazione presente al primo capoverso "Il P.R.G.,, prevede nelle aree agricole: fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri o a minor distanza regolarmente approvata" non risulterebbe coerente con il suddetto aggiornamento.	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a modificare il comma 1 dell'art. 27 come richiesto.
C.1) Complessi aventi valore documentario	
Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto. Si rileva che l'integrazione prevista all'art. 8, comma 5.2 coinvolge non solo i complessi aventi	La modifica proposta si configura quale adeguamento normativo ai disposti del DPR 380/01 specificandone meglio l'ambito applicativo. La stessa per altro si applica solo agli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia come individuati nelle specifiche schede, che costituiscono solo una porzione del totale dei fabbricati aventi valore documentario, quasi esclusivamente relativa a parti di fienili o ex stalle

valore documentario così come da descrizione presente nella Relazione illustrativa (per i quali si richiede comunque opportuna un'approfondita valutazione del valore storico artistico dei fabbricati oggetto di tale variazione) ma anche i beni culturali ambientali di cui all'art. 31 e 31 bis delle N.T.A., individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si ritiene che tale modifica normativa generalizzata a fabbricati individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. possa configurare modifica alle norme di tutela e salvaguardia di detti ambiti e pertanto non soddisfare la condizione prevista per le varianti parziali all'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i..	definiti già 20 anni fa in cattivo stato manutentivo, in quanto l'edificio patronale e più in generale i fabbricati sui quali il piano regolatore vigente ha riconosciuto un interesse da tutelare non sono mai soggetti a ristrutturazione edilizia, bensì a restauro e risanamento conservativo. Si ritiene pertanto che tali indicazioni risultino puntualmente definite e non generalizzate. Relativamente alla seconda osservazione si fa presente che il piano regolatore vigente esplicita in maniera univoca all'art. 32, comma 2 che i complessi aventi valore documentario "non sono definiti di interesse storico-artistico". L'Amministrazione ha comunque posto attenzione alla loro salvaguardia limitando l'applicazione della ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, oggi già ammessa dal DPR 380/01. Poiché lo stesso decreto ammette anche in taluni casi la demolizione e ricostruzione con uguale sagoma, volume e prospetto del fabbricati art. 24, la variante intendeva adeguare la normativa di piano ad una facoltà già ammessa dalla norma nazionale, ed in ogni caso prevalente. Stante però la lettura letterale dell'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77, l'Amministrazione comunale ha deciso di adeguarsi a quanto richiesto dalla Provincia stralciando dalle modifiche alla norma di piano regolatore i riferimenti agli articoli 31 e 31bis.
C.2) Nota 3 alle Tabelle di Zona	
Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto.	Gli approfondimenti effettuati a seguito dell'osservazione specifica hanno confermato come la puntualizzazione normativa della presente variante risulti perfettamente in linea con la normativa del piano vigente. Infatti la modifica in oggetto è stata introdotta con la Variante 2001 e aveva come unico obiettivo l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora vigente (versione 1999). Nella relazione della Variante 2001 è chiaramente esplicitato che: "La possibilità introdotta di considerare ai fini della verifica dell'altezza massima un incremento di 1,70 m deriva unicamente dal nuovo modo di misurare l'altezza introdotta dal RE. Questi infatti obbliga a comprendere nell'altezza media del fabbricato, nel caso in cui questo sia abitabile o agibile, anche l'altezza media del sottotetto, mentre con il sistema di calcolo precedente l'altezza dello stesso fabbricato era determinata considerando il soffitto dell'ultimo piano o la gronda". La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione del 1,70m aggiuntivo è facilmente ricavabile, in quanto se si considera una manica di fabbricato media pari a 11 m e un'inclinazione tradizionale della falda pari al 33% si ottiene

	esattamente un'altezza media della porzione sottotetto pari a 1,70 m. Pertanto appare geometricamente indiscutibile la tipologia di copertura per la quale, e unicamente per quella tipologia, era stata pensata e introdotta la modifica della Variante 2001. A ulteriore dimostrazione che la modifica era volta solo ad un mero adeguamento tecnico è il fatto che nonostante l'incremento delle altezze di piano regolatore non è stata richiesta dagli Enti una quantificazione della CIRT aggiuntiva né è mai stata fatta una verifica in tal senso. La norma, come esplicitato nella relazione della presente variante, è stata però utilizzata negli anni distorcendone lo spirito originario e dando vita a fabbricati con tetti piani che hanno portato a edifici con di fatto un piano in più, piano che non è mai stato previsto né conteggiato dal piano regolatore. La presente variante parziale non introduce limitazioni generalizzate alla norma di piano, ma la puntualizza al fine di evitare applicazioni del tutto incoerenti con quanto a suo tempo approvato in Consiglio Comunale, richiamandone i principi generativi. Relativamente alla specifica normativa introdotta volta a non poter sommare l'incremento del 1,70 m in caso di interventi che si avvalgano di norme deroghe regionali o statali inerenti l'altezza dei fabbricati o il numero dei piani, la stessa va di nuovo nella direzione di puntualizzarne l'applicazione. Si ricorda al riguardo i diversi "piani casa" e leggi deroga prevedono per il Comune di limitare l'applicazione della legge in alcuni casi specifici individuati con delibera di consiglio comunale. L'Amministrazione di Savigliano ha ritenuto che l'approvazione formale di una modifica allo strumento urbanistico, che ben due volte viene deliberato dal Consiglio, vada in tale direzione.
D.2) Levaldigi: Aree R5.10 – P1.3*	
In merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si evidenzia che l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto e pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti.	Dalle verifiche effettuate l'area in oggetto non ricade in un "corridoio infrastrutturale" del PTCP in quanto nelle tavole dello strumento approvato il corridoio non si sovrappone alla zonizzazione urbanistica della città di Levaldigi, né all'aeroporto. Sarebbe per altro tecnicamente impossibile una traslazione verso l'abitato di Levaldigi del progetto della viabilità in quanto il tessuto edificato esistente, e continuo, è posto a circa 10m dalla nuova strada provinciale. La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita anche sulle porzioni in completamento dell'area urbanistica P1.3* una fascia di rispetto di 30m, espressamente richiamata anche nelle norme di attuazione, al fine di salvaguardare l'infrastruttura in progetto. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela

	evidenziata dall'Ente provinciale.
D.3) Levaldigi: Ridelimitazione area produttiva area P1.4	
L'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto. Tuttavia, in considerazione della modifica operata (da area produttiva ad area agricola E2 di rispetto degli abitati) si ritiene la stessa compatibile con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale a condizione che sia salvaguardata e mantenuta la fascia di rispetto prevista dal citato corridoio infrastrutturale.	La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita una fascia di rispetto di 30m anche sulle porzioni agricole e sulle altre aree produttive di completamento. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela evidenziata dall'Ente provinciale.
D.8) Eliminazione previsione viabilità in progetto	
Considerato che la previsione di viabilità ha funzione di collegamento fra la S.P. 166 e la Strada di competenza Anas S.S. 662, si invita il Comune a valutare attentamente la potenziale funzionalità della stessa e le eventuali ricadute della modifica proposta a livello sovracomunale, nel rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17 comma 5, lettera b ("non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale").	L'Amministrazione comunale di Savigliano ritiene di specificare meglio le motivazioni a supporto della scelta operata dalla Variante, di seguito esplicitate. 1. La previsione della nuova viabilità riportata all'interno del piano regolatore vigente fu inserita oltre venticinque anni fa dall'allora Amministrazione comunale, ma la stessa negli anni non ha mai trovato attuazione. Il vincolo preordinato all'esproprio connesso all'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'opera non risulta più in vigore essendo trascorsi ben più di cinque anni dall'imposizione dello stesso e non essendo stato formalmente reiterato. Ad oggi il Comune di Savigliano non ha a bilancio le somme necessarie per remunerare l'indennità di espropriazione, né ha ravvisato un interesse pubblico nella realizzazione di detto collegamento viabilistico, pertanto non sarebbe possibile l'imposizione di un nuovo vincolo espropriativo. 2. La viabilità in progetto, così come disegnata sulle tavole di piano regolatore vigente, prevede un innesto diretto della nuova strada sulla S.S. 662, che molto difficilmente potrà essere autorizzato dall'ANAS, né è possibile in tale posizione la realizzazione di una rotatoria in quanto la stessa disterebbe meno di 500 m da quella già realizzata lungo la statale stessa in direzione dell'urbanizzato. 3. Il tracciato in progetto di tale viabilità non è riportato all'interno della pianificazione provinciale, né regionale. 4. Le recenti previsioni urbanistiche riguardanti la localizzazione di un nuovo polo ospedaliero lungo la strada statale 662 determinano la necessità di rivedere con Anas, Enti regionali e provinciali le eventuali previsioni viabilistiche di circonvallazione dell'abitato di Savigliano, per le quali l'Amministrazione comunale si rende fin d'ora disponibile a un confronto specifico. Tutto ciò premesso l'Amministrazione comunale ha ritenuto tuttavia di adeguarsi a quanto suggerito dall'Ente stralciando la modifica specifica dai temi della presente variante parziale.

D.10) Individuazione distributore di carburante esistente	
Si fa presente che, in merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto e, pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti. [...] In considerazione del vincolo esistente, si richiede di rivalutare la proposta di variante rivedendo quantomeno la classificazione attribuita ai sensi dell'art. 26, commi 5.2 e 5.3 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.	Al fine di ottemperare a quanto richiesto è stato riclassificato l'impianto di carburante esistente come di tipo "A" in luogo che di tipo "C".
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
Considerata l'estensione dell'ambito di applicazione della norma, si invita il Comune a verificare attentamente che le variazioni introdotte non comportino modifica all'impianto strutturale del Piano, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e, se del caso.	Secondo i dati disponibili in possesso all'ufficio tecnico la norma inserita all'art. 20 si potrà applicare solo a edifici esistenti corrispondenti a due/tre casi sull'intero territorio e pertanto la portata di tale modifica è molto limitata.
D.13) Modifiche Articolo 34 delle norme di attuazione	
Si invita a valutare attentamente la prevista estensione dell'attuale normativa agli strumenti urbanistici esecutivi vigenti che verranno attuati in tempi successivi all'approvazione della presente variante.	La modifica introdotta è proprio volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate.

SETTORE VIABILITÀ CUNEO-SALUZZO

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Modifiche Articolo 26 delle norme di attuazione	
Visto l'art. 26 delle Norme, si ritiene precisare che le distanze minime dalle strade si misurano dal confine stradale e non dal ciglio stradale, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.). Inoltre, sembra utile richiamare all'interno delle Norme il suddetto art. 26 del Regolamento.	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 26 delle norme di attuazione.
Visto quanto riportato nelle norme di Piano (Art. 26 comma 4), si rimarca, inoltre, che per quanto riguarda le aree fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili riconosciute dal PRG, valgono le fasce di rispetto stabilite dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada: 30 m per le strade di tipo A; 20 m per le strade di tipo B; 10 m per le strade di tipo C.	Si è provveduto a integrare l'art. 26 delle norme di attuazione, richiamando i disposti dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada.
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
Si richiama quanto già osservato per la Variante Parziale 38, "..... le concimaie o le vasche liquami mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti.", le concimaie, vasche liquami e i silos a trincea dovranno essere realizzate fuori dalla fascia di rispetto, se prospicienti a strade di competenza provinciale, indipendentemente dalla loro dimensione o altezza.	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 20, comma 5 delle norme di attuazione.

Altresì, risultano pervenute complessivamente n° 7 osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 39, formulate dai privati e di cui si riportano le specifiche controdeduzioni.

1. Prot. 20128 del 14/05/2025 – BOSIO Beatrice – NON ACCOLTA

Si specifica che la norma introdotta all'art. 32 delle norme di attuazione non è volta a impedire l'edificabilità del lotto di pertinenza e dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare è opportuno sia garantita la lettura del complesso, sia preservandone l'immediato intorno sia assicurandone la percezione dallo spazio pubblico, indipendentemente dal contesto agricolo o urbano dello stesso.

Eventuali opportune valutazioni sui singoli fabbricati oggetti delle schede andranno effettuate in una futura variante strutturale al PRGC, ma non risulta possibile in tale sede fare valutazioni specifiche in merito. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile con le finalità perseguite dalla presente variante.

2. Prot. 20139 del 14/05/2025 – TESTA Giovanni Battista – NON ACCOLTA

Pur ritenendo condivisibile la richiesta di modifica alle Norme di attuazione formulata dall'osservante, la stessa non può trovare riscontro in sede di definizione del progetto definitivo della presente variante in quanto i fontanili costituiscono un vincolo sovraordinato, tutelato per legge dal Piano paesaggistico regionale e di rilevanza regionale.

L'aggiornamento cartografico e la proposta di modifica normativa esulano dai limiti imposti alla variante parziale dalla legge regionale vigente e pertanto gli stessi verranno valutati in sede di una futura variante strutturale al PRGC vigente. L'osservazione risulta non accolta.

3. Prot. 20159 del 15/05/2025 – CANELLI Margherita, MILANESIO Davide e BUTTIERI Luca – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione formulata è articolata in più punti di cui si ripropone nella controdeduzione la stessa articolazione al fine di una maggiore comprensione, specificando di seguito quali punti risultano accolti o meno. Si sottolinea che solo alcune delle osservazioni formulate hanno le caratteristiche tecniche per essere ammissibili alla valutazione controdeduttiva urbanistica, in quanto diversi punti toccano temi che non rivestono ambiti di interesse pubblico, condizione esclusiva per l'ammissibilità dell'osservazione, bensì di interesse privato; nonostante ciò l'Amministrazione comunale ha ritenuto di ammettere tutte le osservazioni alla valutazione controdeduttiva e ne ha dato puntuale risposta.

- 1) Si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 2) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 3) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 4) la scelta operata dalla Variante, e condivisa con l'Ufficio tecnico, è stata quella di evitare laddove possibile lo "sdoppiamento della norma", non riportando parti di norme sovraordinate che potrebbero subire ulteriori modifiche nel tempo. In particolare, come specificato al comma 1 dell'art. 8 delle norme di attuazione "gli interventi edilizi, fatto salvo quanto previsto nel Glossario per Edilizia libera (DM 2 marzo 2018), si intendono classificati e definiti come normati dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.". Pertanto a tali definizioni è opportuno fare riferimento anche per il restauro conservativo o scientifico. Si sottolinea infatti che il decreto ministeriale non definisce specificatamente il "restauro conservativo o restauro scientifico": la dizione pur ricondotta a definizioni architettoniche acclarate, non è prevista dalla normativa vigente, pertanto è stata mantenuta nella normativa di piano regolatore esclusivamente al fine di non disarticolare la struttura della norma del PRGC. Il punto risulta non accolto;

- 5) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 6) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 7) si corregge l'errore materiale segnalato. Relativamente alla scelta pianificatoria si ricorda che la variante non ha modificato i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, che risultano sempre normati dalle schede specifiche del piano vigente, ma ha introdotto un'ulteriore tutela prevedendo in prima battuta che per quel tipo di fabbricati non sia consentita la demolizione e ricostruzione o, in secondo ordine, laddove si attestino documentate problematiche strutturali, l'intervento sul fabbricato, che si ricorda non è identificato quale bene articolo 24 ai sensi della LR 56/77, sia soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio. Preme ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono oggi già ammessi dalla normativa nazionale, sempre prevalente, indipendentemente dal fatto che la strumentazione locale sia adeguata alla stessa. Si condivide il fatto che a distanza di molti anni dalla loro formulazione potrebbe essere utile una ridefinizione delle schede operative specifiche, ma tale operazione dovrà essere condotta all'interno di un procedimento strutturale di variante allo strumento urbanistico.

Si sottolinea ancora che le schede operative vigenti prevedono solo per alcuni edifici la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia totale e gli stessi corrispondono quasi esclusivamente ad ex stalle o fienili, che già le schede formulate venticinque anni orsono indicavano come ammalorati e in cattivo stato di manutenzione. Per gli edifici padronali o per quei fabbricati nei quali la scheda riconosce elementi meritevoli di tutela non è infatti mai prevista la ristrutturazione edilizia totale e pertanto quanto asserito dall'osservante non trova riscontro né nella norma di piano regolatore né in quella nazionale. Si ribadisce che l'attenzione normativa inserita dalla variante è, a differenza di quanto osservato, volta proprio a preservare i complessi, rispettando la normativa nazionale e garantendo un inserimento integrato nel contesto.

Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;

- 8) sulla base della normativa nazionale vigente, il comma in oggetto è stato parzialmente modificato a seguito dell'osservazione dell'ufficio tecnico richiamando quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativo alla distanza tra le costruzioni dai fondi finitimi. Si è modificato il richiamo normativo dell'art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 come suggerito.

Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;

- 9) sulla base della normativa nazionale vigente, il comma in oggetto è stato parzialmente modificato a seguito dell'osservazione dell'ufficio tecnico richiamando quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativo alla distanza tra le costruzioni dai fondi finitimi.

Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;

- 10) l'osservante non motiva il perché la scelta operata dalla variante sia in contrasto con l'interesse pubblico, ma parla in generale di un'imprecisata "qualità urbanistica/architettonica", determinata dalla possibilità di consentire che i futuri edifici all'interno di un PEC possano essere costruiti in deroga alle distanze, con i conseguenti e ben prevedibili problemi legati alla mancanza di luce e al rumore, nonché a una scarsa qualificazione urbana del territorio, e ipotizza che la variazione proposta sottragga a future "Amministrazioni in carica" la possibilità di valutare se consentire tale riduzione delle distanze.

È opportuno precisare che la modifica introdotta riflette una precisa scelta pianificatoria, la cui competenza e onere è esclusivamente in capo all'Amministrazione comunale, ed è volta a garantire il benessere dei futuri occupanti degli edifici realizzati all'interno di piani di lottizzazione. Si ricorda che qualora una futura Amministrazione valuti secondario tale aspetto potrà sempre e in ogni momento procedere a una modifica della normativa secondo

quanto previsto dalla legge, specificando se possibile l'interesse pubblico, e non privatistico, che sottende tale scelta. Il punto risulta non accolto;

- 11) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 12) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 13) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 14) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
le modifiche apportate sono coerenti con la struttura normativa del piano che risulta perfettamente leggibile. Si rimanda a tal proposito a quanto controdedotto al precedente punto 4). Il punto non è accolto;
- 15) l'osservante ritiene erroneamente che ad oggi il piano regolatore impedisca per tutti i complessi avente valore documentario la possibilità di edificazione nell'area di pertinenza degli stessi. Tale percezione non corrisponde a quanto previsto dalla normativa vigente. L'ipotesi eventualmente di limitare l'edificabilità in tali ambiti potrà essere valutata se l'Amministrazione deciderà di procedere, con una futura variante strutturale, alla revisione delle schede operative dei beni di carattere documentario. Il punto risulta non accolto;
- 16) si precisa che la norma inserita non si configura quale limitazione all'edificabilità dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma è volta a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare la norma prevede che sia garantita la lettura del complesso e tale indicazione pone un'attenzione paesaggistica a tali fabbricati, attenzione più volte segnalata dall'osservante stesso in altri punti della sua osservazione, ma che nel caso specifico viene inspiegabilmente meno. Il punto risulta non accolto;
- 17) la modifica introdotta dalla variante è volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate. Nessuna norma di piano regolatore può cristallizzare la pianificazione territoriale, che per sua natura ha efficacia temporale secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale. Il punto risulta non accolto;
- 18) non si ritiene proficuo rispondere alla voluta provocazione contenuta nell'osservazione, che per altro riguarda prescrizioni del piano vigente e non introdotte dalla presente variante e per tanto l'osservazione risulta non ammissibile. Si rammenta ad ogni modo che la presenza di filari alberati non ha unicamente funzione di "mascheramento" e si suggerisce, per meglio comprendere gli aspetti ambientali legati a tale tipologia di opera, di approfondire il tema diffusamente trattato nelle pubblicazioni scientifiche specialistiche, quali ad esempio le "Linee guida delle Green&Blue Infrastructure" della Regione Piemonte.
La valutazione della superficie vetrata potenzialmente critica per l'avifauna dovrà essere valutata in base alla tipologia di fabbricato e al contesto, in particolare se limitrofo ad ampi spazi aperti, non potendosi definire una percentuale univoca a priori.
Il punto risulta non accolto;
- 19) si ritiene opportuno precisare che già il piano vigente parla di permeabilità in profondità, mentre quanto richiamato dall'osservante risulta legato a un concetto di drenaggio. Ad ogni modo l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere parzialmente quanto richiesto ripristinando per le aree residenziali le deroghe già previste dal piano regolatore vigente, specificandone meglio l'ammissibilità. Il punto risulta parzialmente accolto;
- 20) la Variante approvata e pubblicata risulta pienamente efficace secondo la normativa vigente. L'applicabilità operativa della stessa sarà decisa dall'Ufficio competente. Il punto risulta non accolto;
- 21) si precisa che la modifica introdotta dalla Variante ha puntualizzato la norma del PRGC vigente secondo la genesi della stessa, sulla cui base era stata approvata dagli Enti tale variazione. In particolare l'obiettivo della modifica era all'epoca esclusivamente

l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora vigente (versione 1999), che comprende nell'altezza media del fabbricato, a differenza di prima, anche l'altezza media del sottotetto. La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione del 1,70m aggiuntivo è facilmente e geometricamente ricavabile e dimostra che la variazione era stata prevista per la tipologia di copertura tradizionale, e unicamente per quella tipologia. L'Amministrazione non ritiene di valutare positivamente ulteriori modifiche alle tipologie e inclinazioni delle falde proposte e conferma quanto già adottato in sede di progetto preliminare della variante.

Viene inserito il richiamo normativo suggerito all'interno della normativa. Il punto risulta parzialmente accolto;

22) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

23) la viabilità in oggetto non è tra i temi della presente variante parziale e pertanto la richiesta risulta non ammissibile. Si ricorda ad ogni modo che tale indicazione è contenuta all'interno del piano provinciale ed è, come tale, prescrittiva e non modificabile all'interno di uno strumento urbanistico comunale. Si precisa che già da tempo l'Amministrazione sta interloquendo con la Provincia per capire gli eventuali sviluppi pianificatori di tale previsione infrastrutturale.

Il punto risulta non accolto.

4. Prot. 20368 del 16/05/2025 – PROFESSIONISTI VARI – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione risulta identica nella forma e nei contenuti a quella presentata con prot. 20159, alla quale si rimanda interamente per l'analisi degli aspetti controdeduttivi.

5. Prot. 20369 del 16/05/2025 – UFFICIO TECNICO – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione formulata è articolata in più punti di cui si ripropone nella controdeduzione la stessa articolazione al fine di una maggiore comprensione, specificando di seguito quali punti risultano accolti o meno:

1) Si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

2) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

3) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

4) la modifica specifica, è stata inserita dall'Amministrazione al fine di adeguare le definizioni dei tipi di interventi a quanto disciplinato dal DPR 380/01.

Si ricorda che la variante non ha modificato i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, che risultano sempre normati dalle schede specifiche del piano vigente, ma ha introdotto un'ulteriore tutela prevedendo in prima battuta che per quel tipo di fabbricati non sia consentita la demolizione e ricostruzione o, in secondo ordine, laddove si attestino documentate problematiche strutturali, l'intervento sul fabbricato, che si ricorda non è identificato quale bene articolo 24 ai sensi della LR 56/77, sia soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio. Preme ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono oggi già ammessi dalla normativa nazionale, sempre prevalente, indipendentemente dal fatto che la strumentazione locale sia adeguata alla stessa.

Si sottolinea ancora che le schede operative vigenti prevedono solo per alcuni edifici la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia totale e gli stessi corrispondono quasi esclusivamente ad ex stalle o fienili, che già le schede formulate venticinque anni orsono indicavano come ammalorati e in cattivo stato di manutenzione. Per gli edifici padronali o per quei fabbricati nei quali la scheda riconosce elementi meritevoli di tutela non è infatti mai prevista la ristrutturazione edilizia totale.

Si ribadisce che l'attenzione normativa inserita dalla variante è volta proprio a preservare i complessi, rispettando la normativa nazionale e garantendo un inserimento integrato nel

contesto.

Il punto risulta non accolto;

- 5) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 6) si modifica il comma specifico introducendo il richiamo a quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativamente alla distanza tra le costruzioni dei fondi finitimi. Il punto risulta parzialmente accolto;
- 7) si corregge la dizione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta parzialmente accolto;
- 8) si ritiene che la dizione utilizzata in sede di progetto preliminare della variante risulti meno adatta a possibili fraintendimenti e pertanto se ne conferma la stesura. Il punto risulta non accolto;
- 9) si corregge la dizione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta accolto;
- 10) si corregge e integra la formulazione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta accolto;
- 11) la parte osservata risulta afferente a una norma del piano regolatore vigente. Tuttavia si ritiene che al fine di agevolare la comprensione del testo normativo sia possibile una sua precisazione anche in sede di progetto definitivo della variante. Il punto risulta accolto;
- 12) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 13) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 14) pur ritenendo condivisibile la richiesta di modifica alle Norme di attuazione formulata dall'osservante, la stessa non può trovare riscontro in sede di definizione del progetto definitivo della presente variante in quanto i fontanili costituiscono un vincolo sovraordinato, tutelato per legge dal Piano paesaggistico regionale e di rilevanza regionale; per tale motivo il punto risulta non accolto;
- 15) le modifiche relative alle aree di salvaguardia del pozzo CNP16729 ad uso idropotabile, ubicato presso via Chicchignetto, inserite nel progetto preliminare della variante sono state stralciate dal progetto definitivo in quanto non risulta ad oggi ancora conclusa la procedura per la definizione delle stesse. Per tale motivo il punto risulta non accolto;
- 16) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 17) l'Amministrazione comunale intende confermare quanto adottato in sede di progetto preliminare della variante e pertanto il punto risulta non accolto;
- 18) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 19) si precisa che la norma inserita, non si configura quale limitazione all'edificabilità dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma è volta a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare la norma prevede che sia garantita la lettura del complesso e tale indicazione pone un'attenzione paesaggistica a tali fabbricati, che l'Amministrazione comunale ha inteso confermare in sede di progetto definitivo. Il punto risulta non accolto;
- 20) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 21) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 22) si evidenzia che la dismissione o monetizzazione, complessive o parziali, delle aree a standard così come conteggiate in sede di progetto di variante sono casistiche già previste anche all'interno della normativa di piano regolatore vigente, proprio al citato articolo 3, comma 4 e seguenti.
Il punto risulta non accolto.

6. Prot. 20560 del 19/05/2025 – ZAMPEDRI Stefano – ACCOLTA

In accoglimento a quanto richiesto dall'osservante, in coerenza con quanto osservato anche

dalla provincia di Cuneo – Settore Viabilità, si è provveduto ad indicare quale limite per la misura delle distanze stradali il “confine stradale” in luogo del “ciglio”, così come previsto dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada. Si è pertanto aggiornato l’articolo 26 delle NdA. L’osservazione risulta accolta.

7. Prot. 20367 del 16/05/2025 BERTONE Giovanna – PARZIALMENTE ACCOLTA

L’Amministrazione comunale ritiene accoglibile quanto richiesto dall’osservante relativamente all’esclusione del fabbricato terziario/residenziale, posto all’angolo tra Corso Vittorio Veneto e via Sclaverani, dallo strumento urbanistico individuato sul suo lotto in proprietà. Si è proceduto pertanto a una sua ridefinizione in area R4.

Si conferma la classificazione quale area urbanistica di tipo R3 per la restante porzione del lotto in quanto sull’ambito è necessario prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica, puntualmente identificato, che disciplini l’attuazione e le dismissioni specifiche. La zona normativa di piano regolatore vigente R4 è relativa ad un tessuto residenziale consolidato, non attinente il caso di specie, e nella quale il piano regolatore vigente non pianifica nuovi tessuti urbani, né disciplina singolarmente i parametri edilizi e urbanistici, essendo i medesimi per tutte le aree R4. Relativamente alla mancata individuazione della sagoma massima per l’area R3, si fa notare che il progetto di variante ha innanzitutto pianificato la città pubblica, determinando per differenza la porzione fondiaria soggetta a trasformazione, ma senza voler imporre ulteriori limiti specifici alla proprietà, se non il rispetto dei parametri stabiliti in tabella.

Al fine di consentire una sostenibilità dell’intervento l’Amministrazione ha ritenuto di ammettere, come richiesto, un incremento della volumetria localizzabile sul lotto rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare, elevandola a 27.000 m³ e adeguando di conseguenza anche i rispettivi parametri edilizi.

Relativamente alla determinazione delle aree a standard, evidenziando come il calcolo della relazione illustrativa costituisca un’ipotesi di simulazione dell’attuazione di piano regolatore, si ribadisce che la variante opera nel pieno rispetto della normativa vigente ed eventuali quote a servizi deducibili saranno dimostrate dalla proprietà in sede di definizione puntuale dello strumento urbanistico esecutivo.

In ultimo si evidenzia come l’Amministrazione abbia individuato nella porzione nord del lotto la maggior concentrazione di aree a servizi in dismissione, funzionali alla realizzazione di uno spazio a verde e a parcheggio a servizio della stazione ferroviaria e delle vicine scuole. Tuttavia ritiene ammissibile una parziale modifica al disegno proposto nel progetto preliminare prevedendo la realizzazione di una nuova viabilità e la localizzazione di parte delle aree a parcheggio lungo le strade pubbliche esistenti e in progetto.

L’osservazione risulta complessivamente parzialmente accolta.

Appurato che:

- Nella relazione sono illustrate nel dettaglio le modifiche apportate dalla variante ed è verificata la classificazione della variante quale “*parziale*” ai sensi del 5° comma dell’art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e il dimensionamento del Piano Regolatore. In particolare la variante in esame soddisfa tutte le condizioni del comma sopra citato:
 - a) non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modificano in modo significativo le funzionalità di infrastrutture e rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

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

Per la verifica di cui alle precedenti lettere c) e d) del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 sono stati considerati gli effetti sulla dotazione complessiva di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/1977 prodotti dalla presente Variante e dal complesso delle precedenti varianti.

La verifica di cui al comma 5 dell'art. 17 è pertanto effettuata sulla base dei seguenti parametri:

- CIRT di piano regolatore: 25.000 abitanti
- Massimo incremento ammesso per le aree a servizi: $25.000 \times 0,5 \text{ m}^2 = 12.500 \text{ m}^2$
- Massimo decremento ammesso aree a servizi: $25.000 \times -0,5 \text{ m}^2 = -12.500 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Piani Urbanistici	Variazione aree a servizi artt. 21/22 L.R. 56/77
Var. parziale n. 10, DCC n. 45 del 19/09/2005	- 5.816
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	- 168
Var. parziale n. 13, DCC n. 48 del 19/09/2006	+ 98
Var. parziale n. 17, DCC n. 57 del 31/10/2007	- 1.098
Piano Alienazioni, DCC n. 71 del 22/12/2008	- 143
Var. parziale n. 23, DCC n. 19 del 29/04/2010	+ 7.467
Var. parziale n. 26, DCC n. 37 del 22/09/2010	+ 2.671
Var. parziale n. 27, DCC n. 9 del 24/03/2011	- 4.136
Var. parziale n. 28, DCC n. 41 del 19/10/2011	+ 4.798
Var. parziale n. 29, DCC n. 50 del 22/12/2011	- 2.400
Var. parziale n. 32, DCC n. 40 del 29/10/2012	+ 379
Var. parziale n. 39	+ 645
Totale	+ 2.297

La somma delle modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e con la presente varianti è pari a +2.297 m²; la variazione risulta al di sotto del massimo ammesso (12.500 m²): la Variante è pertanto coerente con l'art. 17, comma 5, lettere c) ed e) della L.r. 56/1977.

- e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

La Capacità insediativa residenziale teorica risultante dagli atti della variante strutturale 2001 è pari a 25.000 abitanti. La presente variante riduce tale capacità edificatoria di -216 abitanti, risultando pertanto coerente con il disposto normativo.

- f) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

Per la verifica di cui alla lettera f) del comma 5 dell'art. 17 della l.r. 56/1977 sono stati considerati gli effetti prodotti dal complesso delle precedenti varianti.

In particolare la flessibilità normativa, riferita ai valori del Piano regolatore, risulta la seguente:

- ST: $2.104.175 \times 2\% = 42.084 \text{ m}^2$
- SUL: $1.225.560 \times 2\% = 25.511 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Varianti urbanistiche	Variazione superfici produttive [m ²]	Variazione SUL [m ²]
Var. parziale n. 4, DCC n. 22 del 19/04/1999	+ 12.470	+ 6.733
Var. parziale n. 5, DCC n. 51 del 23/07/1999	+ 7.150	+ 5.825
Var. parziale n. 6, DCC n. 14 del 14/02/2000	+ 43.000	+ 24.208
Var. parziale n. 8, DCC n. 21 del 20/04/2001	- 23.500	- 34.300
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	0	- 53
Var. parziale n. 39	+ 471	+ 330
Totale	+ 39.591	+ 2.743

Le modifiche apportate con la sommatoria di tutte le varianti parziali al piano regolatore rispettano i limiti previsti dalla legge regionale.

- g) Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Dato atto che:

- con la delibera di Consiglio Comunale numero 9 del 07/04/2025, è stato adottato preliminarmente il progetto di variante parziale n. 39 e posto in pubblicazione a norma di legge e, non ricorrendo le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., è stata assoggettata al procedimento di VAS, mediante la predisposizione del "Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica", contemporaneamente all'adozione preliminare della variante parziale;
- a seguito dell'adozione del progetto preliminare di variante è stato dunque richiesto (in data 16/04/2025 prot. 16441) ai soggetti con competenza in materia ambientale individuati (il Settore competente della Provincia di Cuneo, l'A.S.L. CN1, l'A.R.P.A. Piemonte e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo) il parere ambientale ai sensi del c.2, art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;

- con provvedimento reg. gen. n. 1229 del 24/10/2025 il Dirigente dell'Area 2 ha determinato di prendere atto del verbale di verifica dell'Organo Tecnico Comunale, istituito ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/23, redatto in data 23/10/2025 e di escludere ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. dalla procedura di valutazione la presente variante urbanistica, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni espresse nei pareri tecnici pervenuti e alle ulteriori prescrizioni/specificazioni contenute nel citato verbale;
- il PRG del Comune di Savigliano risulta adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). La presente variante non interviene su temi di carattere idrogeologico, né prevede modifiche alla zonizzazione di PRGC vigente, e pertanto risulta compatibile con la strumentazione di settore approvata;
- ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della Legge 26/10/1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della L.R. 20/10/2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e seguendo le recenti indicazioni regionali, il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/09/2023. I temi di variante non generano incompatibilità con il piano di classificazione acustica comunale;
- a seguito di quanto controdedito alle osservazioni dell'Ente Provinciale, si ritiene che il Progetto Definitivo della Variante parziale n. 39 abbia apportato le opportune modifiche e integrazione volte a garantire la piena compatibilità dello strumento con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti e la normativa sovracomunali, superando pertanto le criticità evidenziate dal parere;
- la Variante rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836;
- gli elaborati della Variante non comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni, in quanto l'oggetto di variante non contiene previsioni insediative di cui all'art. 17 comma 6 secondo periodo della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- in data 28/10/2025 con protocollata al n. 43077, successivamente integrata in data 29/10/2025 con nota prot. 43155, è stato depositato il Progetto definitivo della Variante Parziale n. 39 al PRGC vigente, costituito dai seguenti elaborati:
 - 1 Relazione Illustrativa
 - 2 Norme di Attuazione e Tabelle di zona
 - 3 Schede operative (stralcio delle schede oggetto di Variante)
 - TAV. 2.09 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.15 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.16 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.17 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.23 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.24 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.25 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.57 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.83 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 2.87 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 5.1 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
 - TAV. 5.2 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000

- TAV. 5.3 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.4 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000

la proposta di controdeduzione alle osservazioni alla Variante Parziale n. 39 al PRGC è stata esaminata dalla 2^a Commissione Consiliare nella seduta del 03/11/2025 che si è espressa favorevolmente;

Visto:

- il P.R.G. vigente;
- il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- lo Statuto Comunale;
- la L.R. 56/77 e s. m. ed i. ed in particolare l'art. 17, commi 5 e segg.;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. attestante, al contempo, ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del medesimo Decreto Legislativo, la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, rilasciato dal dirigente competente;

Dato atto che non occorre acquisire il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla conformità legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 64 del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, attestante la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, espresso dal Segretario Generale;

Tutto ciò premesso, si propone al Consiglio Comunale di deliberare:

DI RICHIAMARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI DARE ATTO CHE:

Il Progetto Preliminare della Variante parziale n. 39 è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi, dal 16 aprile al 16 maggio 2025 compresi, sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale nella competente sezione Amministrazione trasparente del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale ed esposto in pubblica visione. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque ha potuto formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

Con Determina dirigenziale n. 736 del 19/05/2025 il Dirigente di Settore Presidio del Territorio della Provincia di Cuneo ha espresso, "ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LL.RR. 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n. 17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 39" al PRGC del Comune di SAVIGLIANO [...], con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatto salvo quanto osservato in merito alle modifiche previste ai precedenti punti D.2), D.3) e D.10)".

In particolare:

- "la modifica di cui al punto D.2) non risulta compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale in quanto interessa un'area di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto del Piano Territoriale Provinciale;

- le modifiche di cui ai punti D.3) e D.10) interessano aree di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto;
- relativamente alle modifiche descritte ai punti A.1), B), C.1), C.2) e D.12) occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera a) dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- relativamente alla modifica descritta al punto D.8), occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera b) dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- relativamente alle modifiche normative descritte ai punti B) e C2), riguardanti Beni Culturali Ambientali individuati dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel richiamare le osservazioni sopra formulate, si demandano al Comune eventuali ulteriori approfondimenti, in quanto si ritiene che le stesse possano costituire modifica delle norme di tutela e salvaguardia afferenti ad ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 e pertanto non soddisfare la condizione prevista all'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i.”

Le osservazioni specifiche formulate dal parere vengono puntualmente controdedotte:

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Si rileva che non risulta pervenuta a questo Settore la Delibera di approvazione della variante parziale precedente a quella in argomento (VP 38), unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.C..	Si provvederà a inviare la Delibera e gli elaborati aggiornati al Settore, come prescritto dalla normativa.
Si fa presente che non è stato allegato alcun elaborato grafico contenente la Legenda del P.R.G.C., necessario per agevolare l'istruttoria della presente Variante Parziale. Si evidenzia, peraltro, la presenza, negli elaborati grafici di variante, di un tratteggio di colore rosso che, si presume, possa corrispondere alla perimetrazione di Centro Abitato redatta ai sensi della L.R. 56/77, assente sia nelle tavole del vigente P.R.G.C., sia nella relativa Legenda. Si invita il Comune a puntuale verifica in merito.	La legenda delle tavole di P.R.G.C. vigente risulta in un elaborato a parte rispetto alla cartografia vera e propria. La legenda non ha subito variazioni e pertanto tale elaborato non viene rieditato dalla presente variante. Relativamente alla perimetrazione segnalata la stessa corrisponde effettivamente a quella approvata di Centro Abitato ai sensi della LR 56/77. Per un mero errore materiale tale perimetrazione era sovrapposta alla cartografia di piano regolatore nel progetto preliminare; la cartografia del progetto definitivo ha corretto tale svista.
A.1) Modifiche di carattere normativo e B) Misure di sostenibilità ambientale	

Si rileva che non tutte le variazioni proposte risultano strettamente riconducibili al solo adeguamento normativo ma alcune di queste (Art. 16, comma 1 bis - Art. 28, comma 2, Art. 36) comportano modifiche di carattere generale, con ricadute sul territorio comunale che potrebbero configurare modifica all'impianto strutturale del PRG vigente. Pertanto, considerata l'estensione degli ambiti di applicazione, si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a ricondurre la formulazione dell'art. 16, comma 1 bis e dell'art. 28, comma 2 alla dicitura del PRGC vigente ante variante. Relativamente all'introduzione dell'art. 36 nella normativa di piano, invece, si controdeduce quanto segue. La parte A) dell'articolo 36, relativa alle misure mitigative, risulta in buona parte mutuata dalla norma già vigente di piano regolatore, opportunamente integrata al fine di un aggiornamento di alcuni riferimenti normativi nonché delle specifiche applicative di singole parti. Le modifiche non introducono un nuovo testo normativo generalizzato, ma si muovono nell'articolazione esistente delle norme di attuazione. La parte B) dell'art. 36, invece, è stata inserita ex novo dalla presente variante, ma le opere di compensazione previste, eccezion fatta per gli interventi della variante stessa, non si attuano in via generale all'intero territorio comunale ma sono limitate alle aree di nuovo impianto e agli interventi nelle aree agricole di superficie coperta superiore a 500 mq. Nello specifico ad oggi risulta un solo strumento urbanistico non ancora convenzionato, l'area R5.9 di Levaldigi, mentre la superficie coperta inserita quale riferimento per l'intervento nell'area agricola limita l'applicazione della norma a interventi puntuali sul territorio. Si specifica che l'art. 36 è stato integrato in sede di progetto definitivo a seguito del parere motivato OTC che ha recepito le prescrizioni formulate da ARPA Piemonte.
Relativamente alla modifica del rimando normativo contenuto nell'art. 31 bis, comma 7 [...] si ritiene detta variazione non attuabile alla luce delle rilevanti modifiche operate all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 con L.R. 3/2013, art. 34, comma 1. Si suggerisce al Comune di eliminare il riferimento alla tipologia di variante da adottare nei casi previsti al citato art. 31 bis, comma 7 delle Norme di Attuazione.	Si accoglie quanto suggerito dall'Ente, modificando in tal senso l'art. 31bis, comma 7.
A.2) Modifiche di carattere cartografico	
Nel prendere atto delle modifiche cartografiche previste, in merito all'aggiornamento delle fasce di rispetto cimiteriale, si invita il Comune ad aggiornare altresì il comma 1 dell'art. 27 "Fasce di rispetto, edifici ricadenti nelle fasce di rispetto" in quanto, l'indicazione presente al primo capoverso "Il P.R.G.,, prevede nelle aree agricole: fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri o a minor distanza regolarmente approvata" non risulterebbe coerente con il suddetto aggiornamento.	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a modificare il comma 1 dell'art. 27 come richiesto.
C.1) Complessi aventi valore documentario	
Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto. Si rileva che l'integrazione prevista all'art. 8, comma 5.2 coinvolge non solo i complessi aventi	La modifica proposta si configura quale adeguamento normativo ai disposti del DPR 380/01 specificandone meglio l'ambito applicativo. La stessa per altro si applica solo agli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia come individuati nelle specifiche schede, che costituiscono solo una porzione del totale dei fabbricati aventi valore documentario, quasi esclusivamente relativa a parti di fienili o ex stalle

valore documentario così come da descrizione presente nella Relazione illustrativa (per i quali si richiede comunque opportuna un'approfondita valutazione del valore storico artistico dei fabbricati oggetto di tale variazione) ma anche i beni culturali ambientali di cui all'art. 31 e 31 bis delle N.T.A., individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si ritiene che tale modifica normativa generalizzata a fabbricati individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. possa configurare modifica alle norme di tutela e salvaguardia di detti ambiti e pertanto non soddisfare la condizione prevista per le varianti parziali all'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i..	definiti già 20 anni fa in cattivo stato manutentivo, in quanto l'edificio patronale e più in generale i fabbricati sui quali il piano regolatore vigente ha riconosciuto un interesse da tutelare non sono mai soggetti a ristrutturazione edilizia, bensì a restauro e risanamento conservativo. Si ritiene pertanto che tali indicazioni risultino puntualmente definite e non generalizzate. Relativamente alla seconda osservazione si fa presente che il piano regolatore vigente esplicita in maniera univoca all'art. 32, comma 2 che i complessi aventi valore documentario "non sono definiti di interesse storico-artistico". L'Amministrazione ha comunque posto attenzione alla loro salvaguardia limitando l'applicazione della ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, oggi già ammessa dal DPR 380/01. Poiché lo stesso decreto ammette anche in taluni casi la demolizione e ricostruzione con uguale sagoma, volume e prospetto del fabbricati art. 24, la variante intendeva adeguare la normativa di piano ad una facoltà già ammessa dalla norma nazionale, ed in ogni caso prevalente. Stante però la lettura letterale dell'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77, l'Amministrazione comunale ha deciso di adeguarsi a quanto richiesto dalla Provincia stralciando dalle modifiche alla norma di piano regolatore i riferimenti agli articoli 31 e 31bis.
C.2) Nota 3 alle Tabelle di Zona	
Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto.	Gli approfondimenti effettuati a seguito dell'osservazione specifica hanno confermato come la puntualizzazione normativa della presente variante risulti perfettamente in linea con la normativa del piano vigente. Infatti la modifica in oggetto è stata introdotta con la Variante 2001 e aveva come unico obiettivo l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora vigente (versione 1999). Nella relazione della Variante 2001 è chiaramente esplicitato che: "La possibilità introdotta di considerare ai fini della verifica dell'altezza massima un incremento di 1,70 m deriva unicamente dal nuovo modo di misurare l'altezza introdotta dal RE. Questi infatti obbliga a comprendere nell'altezza media del fabbricato, nel caso in cui questo sia abitabile o agibile, anche l'altezza media del sottotetto, mentre con il sistema di calcolo precedente l'altezza dello stesso fabbricato era determinata considerando il soffitto dell'ultimo piano o la gronda". La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione del 1,70m aggiuntivo è facilmente ricavabile, in quanto se si considera una manica di fabbricato media pari a 11 m e un'inclinazione tradizionale della falda pari al 33% si ottiene

	esattamente un'altezza media della porzione sottotetto pari a 1,70 m. Pertanto appare geometricamente indiscutibile la tipologia di copertura per la quale, e unicamente per quella tipologia, era stata pensata e introdotta la modifica della Variante 2001. A ulteriore dimostrazione che la modifica era volta solo ad un mero adeguamento tecnico è il fatto che nonostante l'incremento delle altezze di piano regolatore non è stata richiesta dagli Enti una quantificazione della CIRT aggiuntiva né è mai stata fatta una verifica in tal senso. La norma, come esplicitato nella relazione della presente variante, è stata però utilizzata negli anni distorcendone lo spirito originario e dando vita a fabbricati con tetti piani che hanno portato a edifici con di fatto un piano in più, piano che non è mai stato previsto né conteggiato dal piano regolatore. La presente variante parziale non introduce limitazioni generalizzate alla norma di piano, ma la puntualizza al fine di evitare applicazioni del tutto incoerenti con quanto a suo tempo approvato in Consiglio Comunale, richiamandone i principi generativi. Relativamente alla specifica normativa introdotta volta a non poter sommare l'incremento del 1,70 m in caso di interventi che si avvalgano di norme deroghe regionali o statali inerenti l'altezza dei fabbricati o il numero dei piani, la stessa va di nuovo nella direzione di puntualizzarne l'applicazione. Si ricorda al riguardo i diversi "piani casa" e leggi deroga prevedono per il Comune di limitare l'applicazione della legge in alcuni casi specifici individuati con delibera di consiglio comunale. L'Amministrazione di Savigliano ha ritenuto che l'approvazione formale di una modifica allo strumento urbanistico, che ben due volte viene deliberato dal Consiglio, vada in tale direzione.
D.2) Levaldigi: Aree R5.10 – P1.3*	
In merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si evidenzia che l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto e pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti.	Dalle verifiche effettuate l'area in oggetto non ricade in un "corridoio infrastrutturale" del PTCP in quanto nelle tavole dello strumento approvato il corridoio non si sovrappone alla zonizzazione urbanistica della città di Levaldigi, né all'aeroporto. Sarebbe per altro tecnicamente impossibile una traslazione verso l'abitato di Levaldigi del progetto della viabilità in quanto il tessuto edificato esistente, e continuo, è posto a circa 10m dalla nuova strada provinciale. La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita anche sulle porzioni in completamento dell'area urbanistica P1.3* una fascia di rispetto di 30m, espressamente richiamata anche nelle norme di attuazione, al fine di salvaguardare l'infrastruttura in progetto. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela

	evidenziata dall'Ente provinciale.
D.3) Levaldigi: Ridelimitazione area produttiva area P1.4	
L'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto. Tuttavia, in considerazione della modifica operata (da area produttiva ad area agricola E2 di rispetto degli abitati) si ritiene la stessa compatibile con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale a condizione che sia salvaguardata e mantenuta la fascia di rispetto prevista dal citato corridoio infrastrutturale.	La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita una fascia di rispetto di 30m anche sulle porzioni agricole e sulle altre aree produttive di completamento. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela evidenziata dall'Ente provinciale.
D.8) Eliminazione previsione viabilità in progetto	
Considerato che la previsione di viabilità ha funzione di collegamento fra la S.P. 166 e la Strada di competenza Anas S.S. 662, si invita il Comune a valutare attentamente la potenziale funzionalità della stessa e le eventuali ricadute della modifica proposta a livello sovracomunale, nel rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17 comma 5, lettera b ("non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale").	L'Amministrazione comunale di Savigliano ritiene di specificare meglio le motivazioni a supporto della scelta operata dalla Variante, di seguito esplicitate. 1. La previsione della nuova viabilità riportata all'interno del piano regolatore vigente fu inserita oltre venticinque anni fa dall'allora Amministrazione comunale, ma la stessa negli anni non ha mai trovato attuazione. Il vincolo preordinato all'esproprio connesso all'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'opera non risulta più in vigore essendo trascorsi ben più di cinque anni dall'imposizione dello stesso e non essendo stato formalmente reiterato. Ad oggi il Comune di Savigliano non ha a bilancio le somme necessarie per remunerare l'indennità di espropriazione, né ha ravvisato un interesse pubblico nella realizzazione di detto collegamento viabilistico, pertanto non sarebbe possibile l'imposizione di un nuovo vincolo espropriativo. 2. La viabilità in progetto, così come disegnata sulle tavole di piano regolatore vigente, prevede un innesto diretto della nuova strada sulla S.S. 662, che molto difficilmente potrà essere autorizzato dall'ANAS, né è possibile in tale posizione la realizzazione di una rotatoria in quanto la stessa disterebbe meno di 500 m da quella già realizzata lungo la statale stessa in direzione dell'urbanizzato. 3. Il tracciato in progetto di tale viabilità non è riportato all'interno della pianificazione provinciale, né regionale. 4. Le recenti previsioni urbanistiche riguardanti la localizzazione di un nuovo polo ospedaliero lungo la strada statale 662 determinano la necessità di rivedere con Anas, Enti regionali e provinciali le eventuali previsioni viabilistiche di circonvallazione dell'abitato di Savigliano, per le quali l'Amministrazione comunale si rende fin d'ora disponibile a un confronto specifico. Tutto ciò premesso l'Amministrazione comunale ha ritenuto tuttavia di adeguarsi a quanto suggerito dall'Ente stralciando la modifica specifica dai temi della presente variante parziale.

D.10) Individuazione distributore di carburante esistente	
Si fa presente che, in merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria - Assi di Progetto e, pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti. [...] In considerazione del vincolo esistente, si richiede di rivalutare la proposta di variante rivedendo quantomeno la classificazione attribuita ai sensi dell'art. 26, commi 5.2 e 5.3 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.	Al fine di ottemperare a quanto richiesto è stato riclassificato l'impianto di carburante esistente come di tipo "A" in luogo che di tipo "C".
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
Considerata l'estensione dell'ambito di applicazione della norma, si invita il Comune a verificare attentamente che le variazioni introdotte non comportino modifica all'impianto strutturale del Piano, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e, se del caso.	Secondo i dati disponibili in possesso all'ufficio tecnico la norma inserita all'art. 20 si potrà applicare solo a edifici esistenti corrispondenti a due/tre casi sull'intero territorio e pertanto la portata di tale modifica è molto limitata.
D.13) Modifiche Articolo 34 delle norme di attuazione	
Si invita a valutare attentamente la prevista estensione dell'attuale normativa agli strumenti urbanistici esecutivi vigenti che verranno attuati in tempi successivi all'approvazione della presente variante.	La modifica introdotta è proprio volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate.

SETTORE VIABILITÀ CUNEO-SALUZZO

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Modifiche Articolo 26 delle norme di attuazione	
Visto l'art. 26 delle Norme, si ritiene precisare che le distanze minime dalle strade si misurano dal confine stradale e non dal ciglio stradale, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.). Inoltre, sembra utile richiamare all'interno delle Norme il suddetto art. 26 del Regolamento.	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 26 delle norme di attuazione.
Visto quanto riportato nelle norme di Piano (Art. 26 comma 4), si rimarca, inoltre, che per quanto riguarda le aree fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili riconosciute dal PRG, valgono le fasce di rispetto stabilite dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada: 30 m per le strade di tipo A; 20 m per le strade di tipo B; 10 m per le strade di tipo C.	Si è provveduto a integrare l'art. 26 delle norme di attuazione, richiamando i disposti dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada.
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
Si richiama quanto già osservato per la Variante Parziale 38, "..... le concimaie o le vasche liquami mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti.", le concimaie, vasche liquami e i silos a trincea dovranno essere realizzate fuori dalla fascia di rispetto, se prospicienti a strade di competenza provinciale, indipendentemente dalla loro dimensione o altezza.	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 20, comma 5 delle norme di attuazione.

DI DARE ATTO CHE risultano pervenute complessivamente n° 7 osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 39, formulate dai privati e di cui si riportano le specifiche

controdeduzioni.

1. Prot. 20128 del 14/05/2025 – BOSIO Beatrice – NON ACCOLTA

Si specifica che la norma introdotta all'art. 32 delle norme di attuazione non è volta a impedire l'edificabilità del lotto di pertinenza e dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare è opportuno sia garantita la lettura del complesso, sia preservandone l'immediato intorno sia assicurandone la percezione dallo spazio pubblico, indipendentemente dal contesto agricolo o urbano dello stesso.

Eventuali opportune valutazioni sui singoli fabbricati oggetti delle schede andranno effettuate in una futura variante strutturale al PRGC, ma non risulta possibile in tale sede fare valutazioni specifiche in merito. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile con le finalità perseguite dalla presente variante.

2. Prot. 20139 del 14/05/2025 – TESTA Giovanni Battista – NON ACCOLTA

Pur ritenendo condivisibile la richiesta di modifica alle Norme di attuazione formulata dall'osservante, la stessa non può trovare riscontro in sede di definizione del progetto definitivo della presente variante in quanto i fontanili costituiscono un vincolo sovraordinato, tutelato per legge dal Piano paesaggistico regionale e di rilevanza regionale.

L'aggiornamento cartografico e la proposta di modifica normativa esulano dai limiti imposti alla variante parziale dalla legge regionale vigente e pertanto gli stessi verranno valutati in sede di una futura variante strutturale al PRGC vigente. L'osservazione risulta non accolta.

3. Prot. 20159 del 15/05/2025 – CANELLI Margherita, MILANESIO Davide e BUTTIERI Luca – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione formulata è articolata in più punti di cui si ripropone nella controdeduzione la stessa articolazione al fine di una maggiore comprensione, specificando di seguito quali punti risultano accolti o meno. Si sottolinea che solo alcune delle osservazioni formulate hanno le caratteristiche tecniche per essere ammissibili alla valutazione controdeduttiva urbanistica, in quanto diversi punti toccano temi che non rivestono ambiti di interesse pubblico, condizione esclusiva per l'ammissibilità dell'osservazione, bensì di interesse privato; nonostante ciò l'Amministrazione comunale ha ritenuto di ammettere tutte le osservazioni alla valutazione controdeduttiva e ne ha dato puntuale risposta.

- 1) Si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 2) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 3) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 4) la scelta operata dalla Variante, e condivisa con l'Ufficio tecnico, è stata quella di evitare laddove possibile lo "sdoppiamento della norma", non riportando parti di norme sovraordinate che potrebbero subire ulteriori modifiche nel tempo. In particolare, come specificato al comma 1 dell'art. 8 delle norme di attuazione "gli interventi edilizi, fatto salvo quanto previsto nel Glossario per Edilizia libera (DM 2 marzo 2018), si intendono classificati e definiti come normato dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.". Pertanto a tali definizioni è opportuno fare riferimento anche per il restauro conservativo o scientifico. Si sottolinea infatti che il decreto ministeriale non definisce specificatamente il "restauro conservativo o restauro scientifico": la dizione pur ricondotta a definizioni architettoniche acclarate, non è prevista dalla normativa vigente, pertanto è stata mantenuta nella normativa di piano regolatore esclusivamente al fine di non disarticolare la struttura della norma del PRGC. Il punto risulta non accolto;
- 5) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

- 6) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 7) si corregge l'errore materiale segnalato. Relativamente alla scelta pianificatoria si ricorda che la variante non ha modificato i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, che risultano sempre normati dalle schede specifiche del piano vigente, ma ha introdotto un'ulteriore tutela prevedendo in prima battuta che per quel tipo di fabbricati non sia consentita la demolizione e ricostruzione o, in secondo ordine, laddove si attestino documentate problematiche strutturali, l'intervento sul fabbricato, che si ricorda non è identificato quale bene articolo 24 ai sensi della LR 56/77, sia soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio. Preme ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono oggi già ammessi dalla normativa nazionale, sempre prevalente, indipendentemente dal fatto che la strumentazione locale sia adeguata alla stessa. Si condivide il fatto che a distanza di molti anni dalla loro formulazione potrebbe essere utile una ridefinizione delle schede operative specifiche, ma tale operazione dovrà essere condotta all'interno di un procedimento strutturale di variante allo strumento urbanistico.
- Si sottolinea ancora che le schede operative vigenti prevedono solo per alcuni edifici la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia totale e gli stessi corrispondono quasi esclusivamente ad ex stalle o fienili, che già le schede formulate venticinque anni orsono indicavano come ammalorati e in cattivo stato di manutenzione. Per gli edifici padronali o per quei fabbricati nei quali la scheda riconosce elementi meritevoli di tutela non è infatti mai prevista la ristrutturazione edilizia totale e pertanto quanto asserito dall'osservante non trova riscontro né nella norma di piano regolatore né in quella nazionale. Si ribadisce che l'attenzione normativa inserita dalla variante è, a differenza di quanto osservato, volta proprio a preservare i complessi, rispettando la normativa nazionale e garantendo un inserimento integrato nel contesto.
- Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;
- 8) sulla base della normativa nazionale vigente, il comma in oggetto è stato parzialmente modificato a seguito dell'osservazione dell'ufficio tecnico richiamando quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativo alla distanza tra le costruzioni dai fondi finitimi. Si è modificato il richiamo normativo dell'art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 come suggerito.
- Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;
- 9) sulla base della normativa nazionale vigente, il comma in oggetto è stato parzialmente modificato a seguito dell'osservazione dell'ufficio tecnico richiamando quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativo alla distanza tra le costruzioni dai fondi finitimi.
- Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;
- 10) l'osservante non motiva il perché la scelta operata dalla variante sia in contrasto con l'interesse pubblico, ma parla in generale di un'impresata "qualità urbanistica/architettonica", determinata dalla possibilità di consentire che i futuri edifici all'interno di un PEC possano essere costruiti in deroga alle distanze, con i conseguenti e ben prevedibili problemi legati alla mancanza di luce e al rumore, nonché a una scarsa qualificazione urbana del territorio, e ipotizza che la variazione proposta sottragga a future "Amministrazioni in carica" la possibilità di valutare se consentire tale riduzione delle distanze.
- È opportuno precisare che la modifica introdotta riflette una precisa scelta pianificatoria, la cui competenza e onere è esclusivamente in capo all'Amministrazione comunale, ed è volta a garantire il benessere dei futuri occupanti degli edifici realizzati all'interno di piani di lottizzazione. Si ricorda che qualora una futura Amministrazione valuti secondario tale aspetto potrà sempre e in ogni momento procedere a una modifica della normativa secondo quanto previsto dalla legge, specificando se possibile l'interesse pubblico, e non privatistico,

che sottende tale scelta. Il punto risulta non accolto;

- 11) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 12) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 13) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 14) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
le modifiche apportate sono coerenti con la struttura normativa del piano che risulta perfettamente leggibile. Si rimanda a tal proposito a quanto controdedotto al precedente punto 4). Il punto non è accolto;
- 15) l'osservante ritiene erroneamente che ad oggi il piano regolatore impedisca per tutti i complessi avente valore documentario la possibilità di edificazione nell'area di pertinenza degli stessi. Tale percezione non corrisponde a quanto previsto dalla normativa vigente. L'ipotesi eventualmente di limitare l'edificabilità in tali ambiti potrà essere valutata se l'Amministrazione deciderà di procedere, con una futura variante strutturale, alla revisione delle schede operative dei beni di carattere documentario. Il punto risulta non accolto;
- 16) si precisa che la norma inserita non si configura quale limitazione all'edificabilità dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma è volta a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare la norma prevede che sia garantita la lettura del complesso e tale indicazione pone un'attenzione paesaggistica a tali fabbricati, attenzione più volte segnalata dall'osservante stesso in altri punti della sua osservazione, ma che nel caso specifico viene inspiegabilmente meno. Il punto risulta non accolto;
- 17) la modifica introdotta dalla variante è volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate. Nessuna norma di piano regolatore può cristallizzare la pianificazione territoriale, che per sua natura ha efficacia temporale secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale. Il punto risulta non accolto;
- 18) non si ritiene proficuo rispondere alla voluta provocazione contenuta nell'osservazione, che per altro riguarda prescrizioni del piano vigente e non introdotte dalla presente variante e per tanto l'osservazione risulta non ammissibile. Si rammenta ad ogni modo che la presenza di filari alberati non ha unicamente funzione di "mascheramento" e si suggerisce, per meglio comprendere gli aspetti ambientali legati a tale tipologia di opera, di approfondire il tema diffusamente trattato nelle pubblicazioni scientifiche specialistiche, quali ad esempio le "Linee guida delle Green&Blue Infrastructure" della Regione Piemonte.
La valutazione della superficie vetrata potenzialmente critica per l'avifauna dovrà essere valutata in base alla tipologia di fabbricato e al contesto, in particolare se limitrofo ad ampi spazi aperti, non potendosi definire una percentuale univoca a priori.
Il punto risulta non accolto;
- 19) si ritiene opportuno precisare che già il piano vigente parla di permeabilità in profondità, mentre quanto richiamato dall'osservante risulta legato a un concetto di drenaggio. Ad ogni modo l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere parzialmente quanto richiesto ripristinando per le aree residenziali le deroghe già previste dal piano regolatore vigente, specificandone meglio l'ammissibilità. Il punto risulta parzialmente accolto;
- 20) la Variante approvata e pubblicata risulta pienamente efficace secondo la normativa vigente. L'applicabilità operativa della stessa sarà decisa dall'Ufficio competente. Il punto risulta non accolto;
- 21) si precisa che la modifica introdotta dalla Variante ha puntualizzato la norma del PRGC vigente secondo la genesi della stessa, sulla cui base era stata approvata dagli Enti tale variazione. In particolare l'obiettivo della modifica era all'epoca esclusivamente l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora

vigente (versione 1999), che comprende nell'altezza media del fabbricato, a differenza di prima, anche l'altezza media del sottotetto. La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione del 1,70m aggiuntivo è facilmente e geometricamente ricavabile e dimostra che la variazione era stata prevista per la tipologia di copertura tradizionale, e unicamente per quella tipologia. L'Amministrazione non ritiene di valutare positivamente ulteriori modifiche alle tipologie e inclinazioni delle falde proposte e conferma quanto già adottato in sede di progetto preliminare della variante.

Viene inserito il richiamo normativo suggerito all'interno della normativa. Il punto risulta parzialmente accolto;

22) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

23) la viabilità in oggetto non è tra i temi della presente variante parziale e pertanto la richiesta risulta non ammissibile. Si ricorda ad ogni modo che tale indicazione è contenuta all'interno del piano provinciale ed è, come tale, prescrittiva e non modificabile all'interno di uno strumento urbanistico comunale. Si precisa che già da tempo l'Amministrazione sta interloquendo con la Provincia per capire gli eventuali sviluppi pianificatori di tale previsione infrastrutturale.

Il punto risulta non accolto.

4. Prot. 20368 del 16/05/2025 – PROFESSIONISTI VARI – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione risulta identica nella forma e nei contenuti a quella presentata con prot. 20159, alla quale si rimanda interamente per l'analisi degli aspetti controdeduttivi.

5. Prot. 20369 del 16/05/2025 – UFFICIO TECNICO – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione formulata è articolata in più punti di cui si ripropone nella controdeduzione la stessa articolazione al fine di una maggiore comprensione, specificando di seguito quali punti risultano accolti o meno:

1) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

2) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

3) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

4) la modifica specifica, è stata inserita dall'Amministrazione al fine di adeguare le definizioni dei tipi di interventi a quanto disciplinato dal DPR 380/01.

Si ricorda che la variante non ha modificato i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, che risultano sempre normati dalle schede specifiche del piano vigente, ma ha introdotto un'ulteriore tutela prevedendo in prima battuta che per quel tipo di fabbricati non sia consentita la demolizione e ricostruzione o, in secondo ordine, laddove si attestino documentate problematiche strutturali, l'intervento sul fabbricato, che si ricorda non è identificato quale bene articolo 24 ai sensi della LR 56/77, sia soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio. Preme ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono oggi già ammessi dalla normativa nazionale, sempre prevalente, indipendentemente dal fatto che la strumentazione locale sia adeguata alla stessa.

Si sottolinea ancora che le schede operative vigenti prevedono solo per alcuni edifici la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia totale e gli stessi corrispondono quasi esclusivamente ad ex stalle o fienili, che già le schede formulate venticinque anni orsono indicavano come ammalorati e in cattivo stato di manutenzione. Per gli edifici padronali o per quei fabbricati nei quali la scheda riconosce elementi meritevoli di tutela non è infatti mai prevista la ristrutturazione edilizia totale.

Si ribadisce che l'attenzione normativa inserita dalla variante è volta proprio a preservare i complessi, rispettando la normativa nazionale e garantendo un inserimento integrato nel contesto.

Il punto risulta non accolto;

- 5) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 6) si modifica il comma specifico introducendo il richiamo a quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativamente alla distanza tra le costruzioni dei fondi finitimi. Il punto risulta parzialmente accolto;
 - 7) si corregge la dizione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta parzialmente accolto;
 - 8) si ritiene che la dizione utilizzata in sede di progetto preliminare della variante risulti meno adatta a possibili fraintendimenti e pertanto se ne conferma la stesura. Il punto risulta non accolto;
 - 9) si corregge la dizione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta accolto;
 - 10) si corregge e integra la formulazione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta accolto;
 - 11) la parte osservata risulta afferente a una norma del piano regolatore vigente. Tuttavia si ritiene che al fine di agevolare la comprensione del testo normativo sia possibile una sua precisazione anche in sede di progetto definitivo della variante. Il punto risulta accolto;
 - 12) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 13) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 14) pur ritenendo condivisibile la richiesta di modifica alle Norme di attuazione formulata dall'osservante, la stessa non può trovare riscontro in sede di definizione del progetto definitivo della presente variante in quanto i fontanili costituiscono un vincolo sovraordinato, tutelato per legge dal Piano paesaggistico regionale e di rilevanza regionale; per tale motivo il punto risulta non accolto;
 - 15) le modifiche relative alle aree di salvaguardia del pozzo CNP16729 ad uso idropotabile, ubicato presso via Chicchignetto, inserite nel progetto preliminare della variante sono state stralciate dal progetto definitivo in quanto non risulta ad oggi ancora conclusa la procedura per la definizione delle stesse. Per tale motivo il punto risulta non accolto;
 - 16) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 17) l'Amministrazione comunale intende confermare quanto adottato in sede di progetto preliminare della variante e pertanto il punto risulta non accolto;
 - 18) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 19) si precisa che la norma inserita, non si configura quale limitazione all'edificabilità dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma è volta a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare la norma prevede che sia garantita la lettura del complesso e tale indicazione pone un'attenzione paesaggistica a tali fabbricati, che l'Amministrazione comunale ha inteso confermare in sede di progetto definitivo. Il punto risulta non accolto;
 - 20) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 21) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 22) si evidenzia che la dismissione o monetizzazione, complessive o parziali, delle aree a standard così come conteggiate in sede di progetto di variante sono casistiche già previste anche all'interno della normativa di piano regolatore vigente, proprio al citato articolo 3, comma 4 e seguenti.
- Il punto risulta non accolto.

6. Prot. 20560 del 19/05/2025 – ZAMPEDRI Stefano – ACCOLTA

In accoglimento a quanto richiesto dall'osservante, in coerenza con quanto osservato anche dalla provincia di Cuneo – Settore Viabilità, si è provveduto ad indicare quale limite per la misura delle distanze stradali il "confine stradale" in luogo del "ciglio", così come previsto dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada. Si è pertanto aggiornato l'articolo 26 delle NdA.

L'osservazione risulta accolta.

7. Prot. 20367 del 16/05/2025 - BERTONE Giovanna – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'Amministrazione comunale ritiene accoglibile quanto richiesto dall'osservante relativamente all'esclusione del fabbricato terziario/residenziale, posto all'angolo tra Corso Vittorio Veneto e via Sclaverani, dallo strumento urbanistico individuato sul suo lotto in proprietà. Si è proceduto pertanto a una sua ridefinizione in area R4.

Si conferma la classificazione quale area urbanistica di tipo R3 per la restante porzione del lotto in quanto sull'ambito è necessario prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica, puntualmente identificato, che disciplini l'attuazione e le dismissioni specifiche. La zona normativa di piano regolatore vigente R4 è relativa ad un tessuto residenziale consolidato, non attinente il caso di specie, e nella quale il piano regolatore vigente non pianifica nuovi tessuti urbani, né disciplina singolarmente i parametri edilizi e urbanistici, essendo i medesimi per tutte le aree R4. Relativamente alla mancata individuazione della sagoma massima per l'area R3, si fa notare che il progetto di variante ha innanzitutto pianificato la città pubblica, determinando per differenza la porzione fondiaria soggetta a trasformazione, ma senza voler imporre ulteriori limiti specifici alla proprietà, se non il rispetto dei parametri stabiliti in tabella.

Al fine di consentire una sostenibilità dell'intervento l'Amministrazione ha ritenuto di ammettere, come richiesto, un incremento della volumetria localizzabile sul lotto rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare, elevandola a 27.000 m³ e adeguando di conseguenza anche i rispettivi parametri edilizi.

Relativamente alla determinazione delle aree a standard, evidenziando come il calcolo della relazione illustrativa costituisca un'ipotesi di simulazione dell'attuazione di piano regolatore, si ribadisce che la variante opera nel pieno rispetto della normativa vigente ed eventuali quote a servizi deducibili saranno dimostrate dalla proprietà in sede di definizione puntuale dello strumento urbanistico esecutivo.

In ultimo si evidenzia come l'Amministrazione abbia individuato nella porzione nord del lotto la maggior concentrazione di aree a servizi in dismissione, funzionali alla realizzazione di uno spazio a verde e a parcheggio a servizio della stazione ferroviaria e delle vicine scuole. Tuttavia ritiene ammissibile una parziale modifica al disegno proposto nel progetto preliminare prevedendo la realizzazione di una nuova viabilità e la localizzazione di parte delle aree a parcheggio lungo le strade pubbliche esistenti e in progetto.

L'osservazione risulta complessivamente parzialmente accolta.

DI APPROVARE in via definitiva la Variante Parziale n. 39 al PRGC vigente ai sensi dell'articolo 17 commi 5 e seguenti della LR 56/77 e s.m.i., redatto dall'ing. FERRATO e costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Relazione Illustrativa
- 2 Norme di Attuazione e Tabelle di zona
- 3 Schede operative (stralcio delle schede oggetto di Variante)
- TAV. 2.09 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.15 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.16 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.17 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.23 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.24 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.25 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.57 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.83 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000

- TAV. 2.87 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 5.1 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.2 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.3 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.4 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000

DI DARE ATTO CHE:

- Nella relazione sono illustrate nel dettaglio le modifiche apportate dalla variante ed è verificata la classificazione della variante quale “*parziale*” ai sensi del 5° comma dell’art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e il dimensionamento del Piano Regolatore. In particolare la variante in esame soddisfa tutte le condizioni del comma sopra citato:
 - a) non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modificano in modo significativo le funzionalità di infrastrutture e rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi previsti dalla legge;
 - d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

Per la verifica di cui alle precedenti lettere c) e d) del comma 5 dell’art. 17 della L.R. 56/1977 sono stati considerati gli effetti sulla dotazione complessiva di aree per servizi di cui all’art. 21 e 22 della L.R. 56/1977 prodotti dalla presente Variante e dal complesso delle precedenti varianti.

La verifica di cui al comma 5 dell’art. 17 è pertanto effettuata sulla base dei seguenti parametri:

- CIRT di piano regolatore: 25.000 abitanti
- Massimo incremento ammesso per le aree a servizi: $25.000 \times 0,5 \text{ m}^2 = 12.500 \text{ m}^2$
- Massimo decremento ammesso aree a servizi: $25.000 \times -0,5 \text{ m}^2 = -12.500 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Piani Urbanistici	Variazione aree a servizi artt. 21/22 L.R. 56/77
Var. parziale n. 10, DCC n. 45 del 19/09/2005	- 5.816
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	- 168
Var. parziale n. 13, DCC n. 48 del 19/09/2006	+ 98
Var. parziale n. 17, DCC n. 57 del 31/10/2007	- 1.098
Piano Alienazioni, DCC n. 71 del 22/12/2008	- 143
Var. parziale n. 23, DCC n. 19 del 29/04/2010	+ 7.467
Var. parziale n. 26, DCC n. 37 del 22/09/2010	+ 2.671
Var. parziale n. 27, DCC n. 9 del 24/03/2011	- 4.136
Var. parziale n. 28, DCC n. 41 del 19/10/2011	+ 4.798

Var. parziale n. 29, DCC n. 50 del 22/12/2011	- 2.400
Var. parziale n. 32, DCC n. 40 del 29/10/2012	+ 379
Var. parziale n. 39	+ 645
Totale	+ 2.297

La somma delle modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e con la presente varianti è pari a +2.297 m²; la variazione risulta al di sotto del massimo ammesso (12.500 m²): la Variante è pertanto coerente con l'art. 17, comma 5, lettere c) ed e) della L.r. 56/1977.

- e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

La Capacità insediativa residenziale teorica risultante dagli atti della variante strutturale 2001 è pari a 25.000 abitanti. La presente variante riduce tale capacità edificatoria di -216 abitanti, risultando pertanto coerente con il disposto normativo.

- f) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

Per la verifica di cui alla lettera f) del comma 5 dell'art. 17 della l.r. 56/1977 sono stati considerati gli effetti prodotti dal complesso delle precedenti varianti.

In particolare la flessibilità normativa, riferita ai valori del Piano regolatore, risulta la seguente:

- ST: $2.104.175 \times 2\% = 42.084 \text{ m}^2$
- SUL: $1.225.560 \times 2\% = 25.511 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Varianti urbanistiche	Variazione superfici produttive [m²]	Variazione SUL [m²]
Var. parziale n. 4, DCC n. 22 del 19/04/1999	+ 12.470	+ 6.733
Var. parziale n. 5, DCC n. 51 del 23/07/1999	+ 7.150	+ 5.825
Var. parziale n. 6, DCC n. 14 del 14/02/2000	+ 43.000	+ 24.208
Var. parziale n. 8, DCC n. 21 del 20/04/2001	- 23.500	- 34.300
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	0	- 53
Var. parziale n. 39	+ 471	+ 330
Totale	+ 39.591	+ 2.743

Le modifiche apportate con la sommatoria di tutte le varianti parziali al piano regolatore rispettano i limiti previsti dalla legge regionale.

- g) Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

DI DARE ATTO CHE:

- con la delibera di Consiglio Comunale numero 9 del 07/04/2025, è stato adottato preliminarmente il progetto di variante parziale n. 39 e posto in pubblicazione a norma di legge e, non ricorrendo le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., è stata assoggettata al procedimento di VAS, mediante la predisposizione del "Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica", contemporaneamente all'adozione preliminare della variante parziale;
- a seguito dell'adozione del progetto preliminare di variante è stato dunque richiesto (in data 16/04/2025 prot. 16441) ai soggetti con competenza in materia ambientale individuati (il Settore competente della Provincia di Cuneo, l'A.S.L. CN1, l'A.R.P.A. Piemonte e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo) il parere ambientale ai sensi del c.2, art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;
- con provvedimento reg. gen. n. 1229 del 24/10/2025 il Dirigente dell'Area 2 ha determinato di prendere atto del verbale di verifica dell'Organo Tecnico Comunale, istituito ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/23, redatto in data 23/10/2025 e di escludere ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. dalla procedura di valutazione la presente variante urbanistica, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni espresse nei pareri tecnici pervenuti e alle ulteriori prescrizioni/specificazioni contenute nel citato verbale;
- il PRG del Comune di Savigliano risulta adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). La presente variante non interviene su temi di carattere idrogeologico, né prevede modifiche alla zonizzazione di PRGC vigente, e pertanto risulta compatibile con la strumentazione di settore approvata;
- ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della Legge 26/10/1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della L.R. 20/10/2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e seguendo le recenti indicazioni regionali, il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/09/2023. I temi di variante non generano incompatibilità con il piano di classificazione acustica comunale;
- a seguito di quanto controdedotto alle osservazioni dell'Ente Provinciale, si ritiene che il Progetto Definitivo della Variante parziale n. 39 abbia apportato le opportune modifiche e integrazione volte a garantire la piena compatibilità dello strumento con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti e la normativa sovracomunali, superando pertanto le criticità evidenziate dal parere;
- la Variante rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836;
- gli elaborati della Variante non comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni, in quanto l'oggetto di variante non contiene previsioni insediative di cui all'art. 17 comma 6 secondo periodo della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- ai sensi e per gli effetti della Legge 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del geom. Tommaso FERRERO, Responsabile del Settore, cui si dà mandato per i successivi adempimenti.

Successivamente, con separata votazione palese, stante l'urgenza dell'adozione dei provvedimenti consequenziali, si propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. n° 267/2000 e s.m.i.

PRESIDENTE: dà la parola al Sindaco.

INTERVENGONO: i consiglieri ACTIS Massimo, GARAVENTA Silvia, BERTOLA Matteo, TESIO Paolo ed il Sindaco.

Si dà atto che entra nell'aula l'assessora GIORDANO Anna

La registrazione degli interventi è conservata agli atti del Segretario comunale su supporto informatico, ai sensi dell'art. 62 del regolamento del Consiglio Comunale.

Nessun altro avendo chiesto la parola;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto;

Richiamati:

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo n° 267 del 18.08.2000;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento del Consiglio Comunale;

Vista la seguente votazione, espressa in forma palese:

Presenti in aula: 15

Votanti: 15

Voti favorevoli: 11 (ACTIS Massimo, AMBROGIO Clotilde, BERTOLA Matteo, GANDOLFO Luciano, GARAVENTA Silvia, GIORDANO Mattia, GIORGIS Claudia, LONGO Tiziana Claudia, PETTAVINO Alberto, PORTERA Antonello, RUBIOLO Piergiorgio)

Voti contrari: 0

Voti astenuti: 4 (AMBROGGIO Giulio, CALCAGNO Giacomo, SELIAK Giorgia, TESIO Paolo)

D E L I B E R A

DI RICHIAMARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI DARE ATTO CHE:

Il Progetto Preliminare della Variante parziale n. 39 è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi, dal 16 aprile al 16 maggio 2025 compresi, sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale nella competente sezione Amministrazione trasparente del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale ed esposto in pubblica visione. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque ha potuto formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

Con Determina dirigenziale n. 736 del 19/05/2025 il Dirigente di Settore Presidio del Territorio della Provincia di Cuneo ha espresso, "ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LL.RR. 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n. 17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 39" al PRGC del Comune di SAVIGLIANO [...], con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatto salvo quanto osservato in merito alle modifiche previste ai precedenti punti D.2), D.3) e D.10)".

In particolare:

- "la modifica di cui al punto D.2) non risulta compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale in quanto interessa un'area di salvaguardia per il potenziamento delle

- infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto del Piano Territoriale Provinciale;
- le modifiche di cui ai punti D.3) e D.10) interessano aree di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto;
 - relativamente alle modifiche descritte ai punti A.1), B), C.1), C.2) e D.12) occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera a) dell’art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
 - relativamente alla modifica descritta al punto D.8), occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera b) dell’art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
 - relativamente alle modifiche normative descritte ai punti B) e C.2), riguardanti Beni Culturali Ambientali individuati dal PRGC ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel richiamare le osservazioni sopra formulate, si demandano al Comune eventuali ulteriori approfondimenti, in quanto si ritiene che le stesse possano costituire modifica delle norme di tutela e salvaguardia afferenti ad ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 e pertanto non soddisfare la condizione prevista all’art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i.”

Le osservazioni specifiche formulate dal parere vengono puntualmente controdedotte:

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Si rileva che non risulta pervenuta a questo Settore la Delibera di approvazione della variante parziale precedente a quella in argomento (VP 38), unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.C..	Si provvederà a inviare la Delibera e gli elaborati aggiornati al Settore, come prescritto dalla normativa.
Si fa presente che non è stato allegato alcun elaborato grafico contenente la Legenda del P.R.G.C., necessario per agevolare l'istruttoria della presente Variante Parziale. Si evidenzia, peraltro, la presenza, negli elaborati grafici di variante, di un tratteggio di colore rosso che, si presume, possa corrispondere alla perimetrazione di Centro Abitato redatta ai sensi della L.R. 56/77, assente sia nelle tavole del vigente P.R.G.C., sia nella relativa Legenda. Si invita il Comune a puntuale verifica in merito.	La legenda delle tavole di P.R.G.C. vigente risulta in un elaborato a parte rispetto alla cartografia vera e propria. La legenda non ha subito variazioni e pertanto tale elaborato non viene rieditato dalla presente variante. Relativamente alla perimetrazione segnalata la stessa corrisponde effettivamente a quella approvata di Centro Abitato ai sensi della LR 56/77. Per un mero errore materiale tale perimetrazione era sovrapposta alla cartografia di piano regolatore nel progetto preliminare; la cartografia del progetto definitivo ha corretto tale svista.
A.1) Modifiche di carattere normativo e B) Misure di sostenibilità ambientale	

Si rileva che non tutte le variazioni proposte risultano strettamente riconducibili al solo adeguamento normativo ma alcune di queste (Art. 16, comma 1 bis - Art. 28, comma 2, Art. 36) comportano modifiche di carattere generale, con ricadute sul territorio comunale che potrebbero configurare modifica all'impianto strutturale del PRG vigente. Pertanto, considerata l'estensione degli ambiti di applicazione, si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a ricondurre la formulazione dell'art. 16, comma 1 bis e dell'art. 28, comma 2 alla dicitura del PRGC vigente ante variante. Relativamente all'introduzione dell'art. 36 nella normativa di piano, invece, si controdeduce quanto segue. La parte A) dell'articolo 36, relativa alle misure mitigative, risulta in buona parte mutuata dalla norma già vigente di piano regolatore, opportunamente integrata al fine di un aggiornamento di alcuni riferimenti normativi nonché delle specifiche applicative di singole parti. Le modifiche non introducono un nuovo testo normativo generalizzato, ma si muovono nell'articolazione esistente delle norme di attuazione. La parte B) dell'art. 36, invece, è stata inserita ex novo dalla presente variante, ma le opere di compensazione previste, eccezion fatta per gli interventi della variante stessa, non si attuano in via generale all'intero territorio comunale ma sono limitate alle aree di nuovo impianto e agli interventi nelle aree agricole di superficie coperta superiore a 500 mq. Nello specifico ad oggi risulta un solo strumento urbanistico non ancora convenzionato, l'area R5.9 di Levaldigi, mentre la superficie coperta inserita quale riferimento per l'intervento nell'area agricola limita l'applicazione della norma a interventi puntuali sul territorio. Si specifica che l'art. 36 è stato integrato in sede di progetto definitivo a seguito del parere motivato OTC che ha recepito le prescrizioni formulate da ARPA Piemonte.
Relativamente alla modifica del rimando normativo contenuto nell'art. 31 bis, comma 7 [...] si ritiene detta variazione non attuabile alla luce delle rilevanti modifiche operate all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 con L.R. 3/2013, art. 34, comma 1. Si suggerisce al Comune di eliminare il riferimento alla tipologia di variante da adottare nei casi previsti al citato art. 31 bis, comma 7 delle Norme di Attuazione.	Si accoglie quanto suggerito dall'Ente, modificando in tal senso l'art. 31bis, comma 7.
A.2) Modifiche di carattere cartografico	
Nel prendere atto delle modifiche cartografiche previste, in merito all'aggiornamento delle fasce di rispetto cimiteriale, si invita il Comune ad aggiornare altresì il comma 1 dell'art. 27 "Fasce di rispetto, edifici ricadenti nelle fasce di rispetto" in quanto, l'indicazione presente al primo capoverso "Il P.R.G.,, prevede nelle aree agricole: fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri o a minor distanza regolarmente approvata" non risulterebbe coerente con il suddetto aggiornamento.	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a modificare il comma 1 dell'art. 27 come richiesto.
C.1) Complessi aventi valore documentario	
Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto. Si rileva che l'integrazione prevista all'art. 8, comma 5.2 coinvolge non solo i complessi aventi	La modifica proposta si configura quale adeguamento normativo ai disposti del DPR 380/01 specificandone meglio l'ambito applicativo. La stessa per altro si applica solo agli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia come individuati nelle specifiche schede, che costituiscono solo una porzione del totale dei fabbricati aventi valore documentario, quasi esclusivamente relativa a parti di fienili o ex stalle

valore documentario così come da descrizione presente nella Relazione illustrativa (per i quali si richiede comunque opportuna un'approfondita valutazione del valore storico artistico dei fabbricati oggetto di tale variazione) ma anche i beni culturali ambientali di cui all'art. 31 e 31 bis delle N.T.A., individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si ritiene che tale modifica normativa generalizzata a fabbricati individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. possa configurare modifica alle norme di tutela e salvaguardia di detti ambiti e pertanto non soddisfare la condizione prevista per le varianti parziali all'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i..	definiti già 20 anni fa in cattivo stato manutentivo, in quanto l'edificio patronale e più in generale i fabbricati sui quali il piano regolatore vigente ha riconosciuto un interesse da tutelare non sono mai soggetti a ristrutturazione edilizia, bensì a restauro e risanamento conservativo. Si ritiene pertanto che tali indicazioni risultino puntualmente definite e non generalizzate. Relativamente alla seconda osservazione si fa presente che il piano regolatore vigente esplicita in maniera univoca all'art. 32, comma 2 che i complessi aventi valore documentario "non sono definiti di interesse storico-artistico". L'Amministrazione ha comunque posto attenzione alla loro salvaguardia limitando l'applicazione della ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, oggi già ammessa dal DPR 380/01. Poiché lo stesso decreto ammette anche in taluni casi la demolizione e ricostruzione con uguale sagoma, volume e prospetto del fabbricati art. 24, la variante intendeva adeguare la normativa di piano ad una facoltà già ammessa dalla norma nazionale, ed in ogni caso prevalente. Stante però la lettura letterale dell'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77, l'Amministrazione comunale ha deciso di adeguarsi a quanto richiesto dalla Provincia stralciando dalle modifiche alla norma di piano regolatore i riferimenti agli articoli 31 e 31bis.
C.2) Nota 3 alle Tabelle di Zona	
Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto.	Gli approfondimenti effettuati a seguito dell'osservazione specifica hanno confermato come la puntualizzazione normativa della presente variante risulti perfettamente in linea con la normativa del piano vigente. Infatti la modifica in oggetto è stata introdotta con la Variante 2001 e aveva come unico obiettivo l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora vigente (versione 1999). Nella relazione della Variante 2001 è chiaramente esplicitato che: "La possibilità introdotta di considerare ai fini della verifica dell'altezza massima un incremento di 1,70 m deriva unicamente dal nuovo modo di misurare l'altezza introdotta dal RE. Questi infatti obbliga a comprendere nell'altezza media del fabbricato, nel caso in cui questo sia abitabile o agibile, anche l'altezza media del sottotetto, mentre con il sistema di calcolo precedente l'altezza dello stesso fabbricato era determinata considerando il soffitto dell'ultimo piano o la gronda". La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione del 1,70m aggiuntivo è facilmente ricavabile, in quanto se si considera una manica di fabbricato media pari a 11 m e un'inclinazione tradizionale della falda pari al 33% si ottiene

	esattamente un'altezza media della porzione sottotetto pari a 1,70 m. Pertanto appare geometricamente indiscutibile la tipologia di copertura per la quale, e unicamente per quella tipologia, era stata pensata e introdotta la modifica della Variante 2001. A ulteriore dimostrazione che la modifica era volta solo ad un mero adeguamento tecnico è il fatto che nonostante l'incremento delle altezze di piano regolatore non è stata richiesta dagli Enti una quantificazione della CIRT aggiuntiva né è mai stata fatta una verifica in tal senso. La norma, come esplicitato nella relazione della presente variante, è stata però utilizzata negli anni distorcendone lo spirito originario e dando vita a fabbricati con tetti piani che hanno portato a edifici con di fatto un piano in più, piano che non è mai stato previsto né conteggiato dal piano regolatore. La presente variante parziale non introduce limitazioni generalizzate alla norma di piano, ma la puntualizza al fine di evitare applicazioni del tutto incoerenti con quanto a suo tempo approvato in Consiglio Comunale, richiamandone i principi generativi. Relativamente alla specifica normativa introdotta volta a non poter sommare l'incremento del 1,70 m in caso di interventi che si avvalgano di norme deroghe regionali o statali inerenti l'altezza dei fabbricati o il numero dei piani, la stessa va di nuovo nella direzione di puntualizzarne l'applicazione. Si ricorda al riguardo i diversi "piani casa" e leggi deroga prevedono per il Comune di limitare l'applicazione della legge in alcuni casi specifici individuati con delibera di consiglio comunale. L'Amministrazione di Savigliano ha ritenuto che l'approvazione formale di una modifica allo strumento urbanistico, che ben due volte viene deliberato dal Consiglio, vada in tale direzione.
D.2) Levaldigi: Aree R5.10 – P1.3*	
In merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si evidenzia che l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto e pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti.	Dalle verifiche effettuate l'area in oggetto non ricade in un "corridoio infrastrutturale" del PTCP in quanto nelle tavole dello strumento approvato il corridoio non si sovrappone alla zonizzazione urbanistica della città di Levaldigi, né all'aeroporto. Sarebbe per altro tecnicamente impossibile una traslazione verso l'abitato di Levaldigi del progetto della viabilità in quanto il tessuto edificato esistente, e continuo, è posto a circa 10m dalla nuova strada provinciale. La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita anche sulle porzioni in completamento dell'area urbanistica P1.3* una fascia di rispetto di 30m, espressamente richiamata anche nelle norme di attuazione, al fine di salvaguardare l'infrastruttura in progetto. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela

	evidenziata dall'Ente provinciale.
D.3) Levaldigi: Ridelimitazione area produttiva area P1.4	
L'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto. Tuttavia, in considerazione della modifica operata (da area produttiva ad area agricola E2 di rispetto degli abitati) si ritiene la stessa compatibile con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale a condizione che sia salvaguardata e mantenuta la fascia di rispetto prevista dal citato corridoio infrastrutturale.	La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita una fascia di rispetto di 30m anche sulle porzioni agricole e sulle altre aree produttive di completamento. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela evidenziata dall'Ente provinciale.
D.8) Eliminazione previsione viabilità in progetto	
Considerato che la previsione di viabilità ha funzione di collegamento fra la S.P. 166 e la Strada di competenza Anas S.S. 662, si invita il Comune a valutare attentamente la potenziale funzionalità della stessa e le eventuali ricadute della modifica proposta a livello sovracomunale, nel rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17 comma 5, lettera b ("non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale").	L'Amministrazione comunale di Savigliano ritiene di specificare meglio le motivazioni a supporto della scelta operata dalla Variante, di seguito esplicitate. 1. La previsione della nuova viabilità riportata all'interno del piano regolatore vigente fu inserita oltre venticinque anni fa dall'allora Amministrazione comunale, ma la stessa negli anni non ha mai trovato attuazione. Il vincolo preordinato all'esproprio connesso all'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'opera non risulta più in vigore essendo trascorsi ben più di cinque anni dall'imposizione dello stesso e non essendo stato formalmente reiterato. Ad oggi il Comune di Savigliano non ha a bilancio le somme necessarie per remunerare l'indennità di espropriazione, né ha ravvisato un interesse pubblico nella realizzazione di detto collegamento viabilistico, pertanto non sarebbe possibile l'imposizione di un nuovo vincolo espropriativo. 2. La viabilità in progetto, così come disegnata sulle tavole di piano regolatore vigente, prevede un innesto diretto della nuova strada sulla S.S. 662, che molto difficilmente potrà essere autorizzato dall'ANAS, né è possibile in tale posizione la realizzazione di una rotatoria in quanto la stessa disterebbe meno di 500 m da quella già realizzata lungo la statale stessa in direzione dell'urbanizzato. 3. Il tracciato in progetto di tale viabilità non è riportato all'interno della pianificazione provinciale, né regionale. 4. Le recenti previsioni urbanistiche riguardanti la localizzazione di un nuovo polo ospedaliero lungo la strada statale 662 determinano la necessità di rivedere con Anas, Enti regionali e provinciali le eventuali previsioni viabilistiche di circonvallazione dell'abitato di Savigliano, per le quali l'Amministrazione comunale si rende fin d'ora disponibile a un confronto specifico. Tutto ciò premesso l'Amministrazione comunale ha ritenuto tuttavia di adeguarsi a quanto suggerito dall'Ente stralciando la modifica specifica dai temi della presente variante parziale.

D.10) Individuazione distributore di carburante esistente	
Si fa presente che, in merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto e, pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti. [...] In considerazione del vincolo esistente, si richiede di rivalutare la proposta di variante rivedendo quantomeno la classificazione attribuita ai sensi dell'art. 26, commi 5.2 e 5.3 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.	Al fine di ottemperare a quanto richiesto è stato riclassificato l'impianto di carburante esistente come di tipo "A" in luogo che di tipo "C".
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
Considerata l'estensione dell'ambito di applicazione della norma, si invita il Comune a verificare attentamente che le variazioni introdotte non comportino modifica all'impianto strutturale del Piano, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e, se del caso.	Secondo i dati disponibili in possesso all'ufficio tecnico la norma inserita all'art. 20 si potrà applicare solo a edifici esistenti corrispondenti a due/tre casi sull'intero territorio e pertanto la portata di tale modifica è molto limitata.
D.13) Modifiche Articolo 34 delle norme di attuazione	
Si invita a valutare attentamente la prevista estensione dell'attuale normativa agli strumenti urbanistici esecutivi vigenti che verranno attuati in tempi successivi all'approvazione della presente variante.	La modifica introdotta è proprio volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate.

SETTORE VIABILITÀ CUNEO-SALUZZO

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Modifiche Articolo 26 delle norme di attuazione	
Visto l'art. 26 delle Norme, si ritiene precisare che le distanze minime dalle strade si misurano dal confine stradale e non dal ciglio stradale, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.). Inoltre, sembra utile richiamare all'interno delle Norme il suddetto art. 26 del Regolamento.	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 26 delle norme di attuazione.
Visto quanto riportato nelle norme di Piano (Art. 26 comma 4), si rimarca, inoltre, che per quanto riguarda le aree fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili riconosciute dal PRG, valgono le fasce di rispetto stabilite dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada: 30 m per le strade di tipo A; 20 m per le strade di tipo B; 10 m per le strade di tipo C.	Si è provveduto a integrare l'art. 26 delle norme di attuazione, richiamando i disposti dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada.
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
Si richiama quanto già osservato per la Variante Parziale 38, "..... le concimaie o le vasche liquami mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti.", le concimaie, vasche liquami e i silos a trincea dovranno essere realizzate fuori dalla fascia di rispetto, se prospicienti a strade di competenza provinciale, indipendentemente dalla loro dimensione o altezza.	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 20, comma 5 delle norme di attuazione.

DI DARE ATTO CHE risultano pervenute complessivamente n° 7 osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 39, formulate dai privati e di cui si riportano le specifiche

controdeduzioni.

1. Prot. 20128 del 14/05/2025 – BOSIO Beatrice – NON ACCOLTA

Si specifica che la norma introdotta all'art. 32 delle norme di attuazione non è volta a impedire l'edificabilità del lotto di pertinenza e dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare è opportuno sia garantita la lettura del complesso, sia preservandone l'immediato intorno sia assicurandone la percezione dallo spazio pubblico, indipendentemente dal contesto agricolo o urbano dello stesso.

Eventuali opportune valutazioni sui singoli fabbricati oggetti delle schede andranno effettuate in una futura variante strutturale al PRGC, ma non risulta possibile in tale sede fare valutazioni specifiche in merito. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile con le finalità perseguite dalla presente variante.

2. Prot. 20139 del 14/05/2025 – TESTA Giovanni Battista – NON ACCOLTA

Pur ritenendo condivisibile la richiesta di modifica alle Norme di attuazione formulata dall'osservante, la stessa non può trovare riscontro in sede di definizione del progetto definitivo della presente variante in quanto i fontanili costituiscono un vincolo sovraordinato, tutelato per legge dal Piano paesaggistico regionale e di rilevanza regionale.

L'aggiornamento cartografico e la proposta di modifica normativa esulano dai limiti imposti alla variante parziale dalla legge regionale vigente e pertanto gli stessi verranno valutati in sede di una futura variante strutturale al PRGC vigente. L'osservazione risulta non accolta.

3. Prot. 20159 del 15/05/2025 – CANELLI Margherita, MILANESIO Davide e BUTTIERI Luca – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione formulata è articolata in più punti di cui si ripropone nella controdeduzione la stessa articolazione al fine di una maggiore comprensione, specificando di seguito quali punti risultano accolti o meno. Si sottolinea che solo alcune delle osservazioni formulate hanno le caratteristiche tecniche per essere ammissibili alla valutazione controdeduttiva urbanistica, in quanto diversi punti toccano temi che non rivestono ambiti di interesse pubblico, condizione esclusiva per l'ammissibilità dell'osservazione, bensì di interesse privato; nonostante ciò l'Amministrazione comunale ha ritenuto di ammettere tutte le osservazioni alla valutazione controdeduttiva e ne ha dato puntuale risposta.

- 1) Si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 2) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 3) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 4) la scelta operata dalla Variante, e condivisa con l'Ufficio tecnico, è stata quella di evitare laddove possibile lo "sdoppiamento della norma", non riportando parti di norme sovraordinate che potrebbero subire ulteriori modifiche nel tempo. In particolare, come specificato al comma 1 dell'art. 8 delle norme di attuazione "gli interventi edilizi, fatto salvo quanto previsto nel Glossario per Edilizia libera (DM 2 marzo 2018), si intendono classificati e definiti come normato dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.". Pertanto a tali definizioni è opportuno fare riferimento anche per il restauro conservativo o scientifico. Si sottolinea infatti che il decreto ministeriale non definisce specificatamente il "restauro conservativo o restauro scientifico": la dizione pur ricondotta a definizioni architettoniche acclarate, non è prevista dalla normativa vigente, pertanto è stata mantenuta nella normativa di piano regolatore esclusivamente al fine di non disarticolare la struttura della norma del PRGC. Il punto risulta non accolto;
- 5) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

- 6) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 7) si corregge l'errore materiale segnalato. Relativamente alla scelta pianificatoria si ricorda che la variante non ha modificato i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, che risultano sempre normati dalle schede specifiche del piano vigente, ma ha introdotto un'ulteriore tutela prevedendo in prima battuta che per quel tipo di fabbricati non sia consentita la demolizione e ricostruzione o, in secondo ordine, laddove si attestino documentate problematiche strutturali, l'intervento sul fabbricato, che si ricorda non è identificato quale bene articolo 24 ai sensi della LR 56/77, sia soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio. Preme ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono oggi già ammessi dalla normativa nazionale, sempre prevalente, indipendentemente dal fatto che la strumentazione locale sia adeguata alla stessa. Si condivide il fatto che a distanza di molti anni dalla loro formulazione potrebbe essere utile una ridefinizione delle schede operative specifiche, ma tale operazione dovrà essere condotta all'interno di un procedimento strutturale di variante allo strumento urbanistico.
- Si sottolinea ancora che le schede operative vigenti prevedono solo per alcuni edifici la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia totale e gli stessi corrispondono quasi esclusivamente ad ex stalle o fienili, che già le schede formulate venticinque anni orsono indicavano come ammalorati e in cattivo stato di manutenzione. Per gli edifici padronali o per quei fabbricati nei quali la scheda riconosce elementi meritevoli di tutela non è infatti mai prevista la ristrutturazione edilizia totale e pertanto quanto asserito dall'osservante non trova riscontro né nella norma di piano regolatore né in quella nazionale. Si ribadisce che l'attenzione normativa inserita dalla variante è, a differenza di quanto osservato, volta proprio a preservare i complessi, rispettando la normativa nazionale e garantendo un inserimento integrato nel contesto.
- Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;
- 8) sulla base della normativa nazionale vigente, il comma in oggetto è stato parzialmente modificato a seguito dell'osservazione dell'ufficio tecnico richiamando quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativo alla distanza tra le costruzioni dai fondi finitimi. Si è modificato il richiamo normativo dell'art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 come suggerito.
- Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;
- 9) sulla base della normativa nazionale vigente, il comma in oggetto è stato parzialmente modificato a seguito dell'osservazione dell'ufficio tecnico richiamando quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativo alla distanza tra le costruzioni dai fondi finitimi.
- Il punto risulta complessivamente parzialmente accolto;
- 10) l'osservante non motiva il perché la scelta operata dalla variante sia in contrasto con l'interesse pubblico, ma parla in generale di un'impresata "qualità urbanistica/architettonica", determinata dalla possibilità di consentire che i futuri edifici all'interno di un PEC possano essere costruiti in deroga alle distanze, con i conseguenti e ben prevedibili problemi legati alla mancanza di luce e al rumore, nonché a una scarsa qualificazione urbana del territorio, e ipotizza che la variazione proposta sottragga a future "Amministrazioni in carica" la possibilità di valutare se consentire tale riduzione delle distanze.
- È opportuno precisare che la modifica introdotta riflette una precisa scelta pianificatoria, la cui competenza e onere è esclusivamente in capo all'Amministrazione comunale, ed è volta a garantire il benessere dei futuri occupanti degli edifici realizzati all'interno di piani di lottizzazione. Si ricorda che qualora una futura Amministrazione valuti secondario tale aspetto potrà sempre e in ogni momento procedere a una modifica della normativa secondo quanto previsto dalla legge, specificando se possibile l'interesse pubblico, e non privatistico,

che sottende tale scelta. Il punto risulta non accolto;

- 11) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 12) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 13) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
- 14) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
le modifiche apportate sono coerenti con la struttura normativa del piano che risulta perfettamente leggibile. Si rimanda a tal proposito a quanto controdedotto al precedente punto 4). Il punto non è accolto;
- 15) l'osservante ritiene erroneamente che ad oggi il piano regolatore impedisca per tutti i complessi avente valore documentario la possibilità di edificazione nell'area di pertinenza degli stessi. Tale percezione non corrisponde a quanto previsto dalla normativa vigente. L'ipotesi eventualmente di limitare l'edificabilità in tali ambiti potrà essere valutata se l'Amministrazione deciderà di procedere, con una futura variante strutturale, alla revisione delle schede operative dei beni di carattere documentario. Il punto risulta non accolto;
- 16) si precisa che la norma inserita non si configura quale limitazione all'edificabilità dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma è volta a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare la norma prevede che sia garantita la lettura del complesso e tale indicazione pone un'attenzione paesaggistica a tali fabbricati, attenzione più volte segnalata dall'osservante stesso in altri punti della sua osservazione, ma che nel caso specifico viene inspiegabilmente meno. Il punto risulta non accolto;
- 17) la modifica introdotta dalla variante è volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate. Nessuna norma di piano regolatore può cristallizzare la pianificazione territoriale, che per sua natura ha efficacia temporale secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale. Il punto risulta non accolto;
- 18) non si ritiene proficuo rispondere alla voluta provocazione contenuta nell'osservazione, che per altro riguarda prescrizioni del piano vigente e non introdotte dalla presente variante e per tanto l'osservazione risulta non ammissibile. Si rammenta ad ogni modo che la presenza di filari alberati non ha unicamente funzione di "mascheramento" e si suggerisce, per meglio comprendere gli aspetti ambientali legati a tale tipologia di opera, di approfondire il tema diffusamente trattato nelle pubblicazioni scientifiche specialistiche, quali ad esempio le "Linee guida delle Green&Blue Infrastructure" della Regione Piemonte.
La valutazione della superficie vetrata potenzialmente critica per l'avifauna dovrà essere valutata in base alla tipologia di fabbricato e al contesto, in particolare se limitrofo ad ampi spazi aperti, non potendosi definire una percentuale univoca a priori.
Il punto risulta non accolto;
- 19) si ritiene opportuno precisare che già il piano vigente parla di permeabilità in profondità, mentre quanto richiamato dall'osservante risulta legato a un concetto di drenaggio. Ad ogni modo l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere parzialmente quanto richiesto ripristinando per le aree residenziali le deroghe già previste dal piano regolatore vigente, specificandone meglio l'ammissibilità. Il punto risulta parzialmente accolto;
- 20) la Variante approvata e pubblicata risulta pienamente efficace secondo la normativa vigente. L'applicabilità operativa della stessa sarà decisa dall'Ufficio competente. Il punto risulta non accolto;
- 21) si precisa che la modifica introdotta dalla Variante ha puntualizzato la norma del PRGC vigente secondo la genesi della stessa, sulla cui base era stata approvata dagli Enti tale variazione. In particolare l'obiettivo della modifica era all'epoca esclusivamente l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora

vigente (versione 1999), che comprende nell'altezza media del fabbricato, a differenza di prima, anche l'altezza media del sottotetto. La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione del 1,70m aggiuntivo è facilmente e geometricamente ricavabile e dimostra che la variazione era stata prevista per la tipologia di copertura tradizionale, e unicamente per quella tipologia. L'Amministrazione non ritiene di valutare positivamente ulteriori modifiche alle tipologie e inclinazioni delle falde proposte e conferma quanto già adottato in sede di progetto preliminare della variante.

Viene inserito il richiamo normativo suggerito all'interno della normativa. Il punto risulta parzialmente accolto;

22) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

23) la viabilità in oggetto non è tra i temi della presente variante parziale e pertanto la richiesta risulta non ammissibile. Si ricorda ad ogni modo che tale indicazione è contenuta all'interno del piano provinciale ed è, come tale, prescrittiva e non modificabile all'interno di uno strumento urbanistico comunale. Si precisa che già da tempo l'Amministrazione sta interloquendo con la Provincia per capire gli eventuali sviluppi pianificatori di tale previsione infrastrutturale.

Il punto risulta non accolto.

4. Prot. 20368 del 16/05/2025 – PROFESSIONISTI VARI – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione risulta identica nella forma e nei contenuti a quella presentata con prot. 20159, alla quale si rimanda interamente per l'analisi degli aspetti controdeduttivi.

5. Prot. 20369 del 16/05/2025 – UFFICIO TECNICO – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione formulata è articolata in più punti di cui si ripropone nella controdeduzione la stessa articolazione al fine di una maggiore comprensione, specificando di seguito quali punti risultano accolti o meno:

1) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

2) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

3) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;

4) la modifica specifica, è stata inserita dall'Amministrazione al fine di adeguare le definizioni dei tipi di interventi a quanto disciplinato dal DPR 380/01.

Si ricorda che la variante non ha modificato i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, che risultano sempre normati dalle schede specifiche del piano vigente, ma ha introdotto un'ulteriore tutela prevedendo in prima battuta che per quel tipo di fabbricati non sia consentita la demolizione e ricostruzione o, in secondo ordine, laddove si attestino documentate problematiche strutturali, l'intervento sul fabbricato, che si ricorda non è identificato quale bene articolo 24 ai sensi della LR 56/77, sia soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio. Preme ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono oggi già ammessi dalla normativa nazionale, sempre prevalente, indipendentemente dal fatto che la strumentazione locale sia adeguata alla stessa.

Si sottolinea ancora che le schede operative vigenti prevedono solo per alcuni edifici la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia totale e gli stessi corrispondono quasi esclusivamente ad ex stalle o fienili, che già le schede formulate venticinque anni orsono indicavano come ammalorati e in cattivo stato di manutenzione. Per gli edifici padronali o per quei fabbricati nei quali la scheda riconosce elementi meritevoli di tutela non è infatti mai prevista la ristrutturazione edilizia totale.

Si ribadisce che l'attenzione normativa inserita dalla variante è volta proprio a preservare i complessi, rispettando la normativa nazionale e garantendo un inserimento integrato nel contesto.

Il punto risulta non accolto;

- 5) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 6) si modifica il comma specifico introducendo il richiamo a quanto previsto dall'articolo 873 del Codice civile relativamente alla distanza tra le costruzioni dei fondi finitimi. Il punto risulta parzialmente accolto;
 - 7) si corregge la dizione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta parzialmente accolto;
 - 8) si ritiene che la dizione utilizzata in sede di progetto preliminare della variante risulti meno adatta a possibili fraintendimenti e pertanto se ne conferma la stesura. Il punto risulta non accolto;
 - 9) si corregge la dizione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta accolto;
 - 10) si corregge e integra la formulazione del comma rendendola coerente con il corpo normativo dell'articolo 8. Il punto risulta accolto;
 - 11) la parte osservata risulta afferente a una norma del piano regolatore vigente. Tuttavia si ritiene che al fine di agevolare la comprensione del testo normativo sia possibile una sua precisazione anche in sede di progetto definitivo della variante. Il punto risulta accolto;
 - 12) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 13) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 14) pur ritenendo condivisibile la richiesta di modifica alle Norme di attuazione formulata dall'osservante, la stessa non può trovare riscontro in sede di definizione del progetto definitivo della presente variante in quanto i fontanili costituiscono un vincolo sovraordinato, tutelato per legge dal Piano paesaggistico regionale e di rilevanza regionale; per tale motivo il punto risulta non accolto;
 - 15) le modifiche relative alle aree di salvaguardia del pozzo CNP16729 ad uso idropotabile, ubicato presso via Chicchignetto, inserite nel progetto preliminare della variante sono state stralciate dal progetto definitivo in quanto non risulta ad oggi ancora conclusa la procedura per la definizione delle stesse. Per tale motivo il punto risulta non accolto;
 - 16) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 17) l'Amministrazione comunale intende confermare quanto adottato in sede di progetto preliminare della variante e pertanto il punto risulta non accolto;
 - 18) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 19) si precisa che la norma inserita, non si configura quale limitazione all'edificabilità dell'intorno dei complessi aventi valore documentario, ma è volta a garantire un adeguato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riconosciuto dal piano regolatore vigente come meritevole di tutela. In particolare la norma prevede che sia garantita la lettura del complesso e tale indicazione pone un'attenzione paesaggistica a tali fabbricati, che l'Amministrazione comunale ha inteso confermare in sede di progetto definitivo. Il punto risulta non accolto;
 - 20) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 21) si accoglie quanto richiesto dall'osservante;
 - 22) si evidenzia che la dismissione o monetizzazione, complessive o parziali, delle aree a standard così come conteggiate in sede di progetto di variante sono casistiche già previste anche all'interno della normativa di piano regolatore vigente, proprio al citato articolo 3, comma 4 e seguenti.
- Il punto risulta non accolto.

6. Prot. 20560 del 19/05/2025 – ZAMPEDRI Stefano – ACCOLTA

In accoglimento a quanto richiesto dall'osservante, in coerenza con quanto osservato anche dalla provincia di Cuneo – Settore Viabilità, si è provveduto ad indicare quale limite per la misura delle distanze stradali il "confine stradale" in luogo del "ciglio", così come previsto dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada. Si è pertanto aggiornato l'articolo 26 delle NdA.

L'osservazione risulta accolta.

7. Prot. 20367 del 16/05/2025 - BERTONE Giovanna – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'Amministrazione comunale ritiene accoglibile quanto richiesto dall'osservante relativamente all'esclusione del fabbricato terziario/residenziale, posto all'angolo tra Corso Vittorio Veneto e via Sclaverani, dallo strumento urbanistico individuato sul suo lotto in proprietà. Si è proceduto pertanto a una sua ridefinizione in area R4.

Si conferma la classificazione quale area urbanistica di tipo R3 per la restante porzione del lotto in quanto sull'ambito è necessario prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica, puntualmente identificato, che disciplini l'attuazione e le dismissioni specifiche. La zona normativa di piano regolatore vigente R4 è relativa ad un tessuto residenziale consolidato, non attinente il caso di specie, e nella quale il piano regolatore vigente non pianifica nuovi tessuti urbani, né disciplina singolarmente i parametri edilizi e urbanistici, essendo i medesimi per tutte le aree R4. Relativamente alla mancata individuazione della sagoma massima per l'area R3, si fa notare che il progetto di variante ha innanzitutto pianificato la città pubblica, determinando per differenza la porzione fondiaria soggetta a trasformazione, ma senza voler imporre ulteriori limiti specifici alla proprietà, se non il rispetto dei parametri stabiliti in tabella.

Al fine di consentire una sostenibilità dell'intervento l'Amministrazione ha ritenuto di ammettere, come richiesto, un incremento della volumetria localizzabile sul lotto rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare, elevandola a 27.000 m³ e adeguando di conseguenza anche i rispettivi parametri edilizi.

Relativamente alla determinazione delle aree a standard, evidenziando come il calcolo della relazione illustrativa costituisca un'ipotesi di simulazione dell'attuazione di piano regolatore, si ribadisce che la variante opera nel pieno rispetto della normativa vigente ed eventuali quote a servizi deducibili saranno dimostrate dalla proprietà in sede di definizione puntuale dello strumento urbanistico esecutivo.

In ultimo si evidenzia come l'Amministrazione abbia individuato nella porzione nord del lotto la maggior concentrazione di aree a servizi in dismissione, funzionali alla realizzazione di uno spazio a verde e a parcheggio a servizio della stazione ferroviaria e delle vicine scuole. Tuttavia ritiene ammissibile una parziale modifica al disegno proposto nel progetto preliminare prevedendo la realizzazione di una nuova viabilità e la localizzazione di parte delle aree a parcheggio lungo le strade pubbliche esistenti e in progetto.

L'osservazione risulta complessivamente parzialmente accolta.

DI APPROVARE in via definitiva la Variante Parziale n. 39 al PRGC vigente ai sensi dell'articolo 17 commi 5 e seguenti della LR 56/77 e s.m.i., redatto dall'ing. FERRATO e costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Relazione Illustrativa
- 2 Norme di Attuazione e Tabelle di zona
- 3 Schede operative (stralcio delle schede oggetto di Variante)
- TAV. 2.09 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.15 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.16 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.17 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.23 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.24 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.25 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.57 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 2.83 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000

- TAV. 2.87 Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
- TAV. 5.1 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.2 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.3 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 5.4 Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000

DI DARE ATTO CHE:

- Nella relazione sono illustrate nel dettaglio le modifiche apportate dalla variante ed è verificata la classificazione della variante quale “*parziale*” ai sensi del 5° comma dell’art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e il dimensionamento del Piano Regolatore. In particolare la variante in esame soddisfa tutte le condizioni del comma sopra citato:
 - a) non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modificano in modo significativo le funzionalità di infrastrutture e rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi previsti dalla legge;
 - d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

Per la verifica di cui alle precedenti lettere c) e d) del comma 5 dell’art. 17 della L.R. 56/1977 sono stati considerati gli effetti sulla dotazione complessiva di aree per servizi di cui all’art. 21 e 22 della L.R. 56/1977 prodotti dalla presente Variante e dal complesso delle precedenti varianti.

La verifica di cui al comma 5 dell’art. 17 è pertanto effettuata sulla base dei seguenti parametri:

- CIRT di piano regolatore: 25.000 abitanti
- Massimo incremento ammesso per le aree a servizi: $25.000 \times 0,5 \text{ m}^2 = 12.500 \text{ m}^2$
- Massimo decremento ammesso aree a servizi: $25.000 \times -0,5 \text{ m}^2 = -12.500 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Piani Urbanistici	Variazione aree a servizi artt. 21/22 L.R. 56/77
Var. parziale n. 10, DCC n. 45 del 19/09/2005	- 5.816
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	- 168
Var. parziale n. 13, DCC n. 48 del 19/09/2006	+ 98
Var. parziale n. 17, DCC n. 57 del 31/10/2007	- 1.098
Piano Alienazioni, DCC n. 71 del 22/12/2008	- 143
Var. parziale n. 23, DCC n. 19 del 29/04/2010	+ 7.467
Var. parziale n. 26, DCC n. 37 del 22/09/2010	+ 2.671
Var. parziale n. 27, DCC n. 9 del 24/03/2011	- 4.136
Var. parziale n. 28, DCC n. 41 del 19/10/2011	+ 4.798

Var. parziale n. 29, DCC n. 50 del 22/12/2011	- 2.400
Var. parziale n. 32, DCC n. 40 del 29/10/2012	+ 379
Var. parziale n. 39	+ 645
Totale	+ 2.297

La somma delle modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e con la presente varianti è pari a +2.297 m²; la variazione risulta al di sotto del massimo ammesso (12.500 m²): la Variante è pertanto coerente con l'art. 17, comma 5, lettere c) ed e) della L.r. 56/1977.

- e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

La Capacità insediativa residenziale teorica risultante dagli atti della variante strutturale 2001 è pari a 25.000 abitanti. La presente variante riduce tale capacità edificatoria di -216 abitanti, risultando pertanto coerente con il disposto normativo.

- f) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

Per la verifica di cui alla lettera f) del comma 5 dell'art. 17 della l.r. 56/1977 sono stati considerati gli effetti prodotti dal complesso delle precedenti varianti.

In particolare la flessibilità normativa, riferita ai valori del Piano regolatore, risulta la seguente:

- ST: $2.104.175 \times 2\% = 42.084 \text{ m}^2$
- SUL: $1.225.560 \times 2\% = 25.511 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Varianti urbanistiche	Variazione superfici produttive [m²]	Variazione SUL [m²]
Var. parziale n. 4, DCC n. 22 del 19/04/1999	+ 12.470	+ 6.733
Var. parziale n. 5, DCC n. 51 del 23/07/1999	+ 7.150	+ 5.825
Var. parziale n. 6, DCC n. 14 del 14/02/2000	+ 43.000	+ 24.208
Var. parziale n. 8, DCC n. 21 del 20/04/2001	- 23.500	- 34.300
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	0	- 53
Var. parziale n. 39	+ 471	+ 330
Totale	+ 39.591	+ 2.743

Le modifiche apportate con la sommatoria di tutte le varianti parziali al piano regolatore rispettano i limiti previsti dalla legge regionale.

- g) Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

DI DARE ATTO CHE:

- con la delibera di Consiglio Comunale numero 9 del 07/04/2025, è stato adottato preliminarmente il progetto di variante parziale n. 39 e posto in pubblicazione a norma di legge e, non ricorrendo le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., è stata assoggettata al procedimento di VAS, mediante la predisposizione del "Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica", contemporaneamente all'adozione preliminare della variante parziale;
- a seguito dell'adozione del progetto preliminare di variante è stato dunque richiesto (in data 16/04/2025 prot. 16441) ai soggetti con competenza in materia ambientale individuati (il Settore competente della Provincia di Cuneo, l'A.S.L. CN1, l'A.R.P.A. Piemonte e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo) il parere ambientale ai sensi del c.2, art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;
- con provvedimento reg. gen. n. 1229 del 24/10/2025 il Dirigente dell'Area 2 ha determinato di prendere atto del verbale di verifica dell'Organo Tecnico Comunale, istituito ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/23, redatto in data 23/10/2025 e di escludere ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. dalla procedura di valutazione la presente variante urbanistica, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni espresse nei pareri tecnici pervenuti e alle ulteriori prescrizioni/specificazioni contenute nel citato verbale;
- il PRG del Comune di Savigliano risulta adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). La presente variante non interviene su temi di carattere idrogeologico, né prevede modifiche alla zonizzazione di PRGC vigente, e pertanto risulta compatibile con la strumentazione di settore approvata;
- ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della Legge 26/10/1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della L.R. 20/10/2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e seguendo le recenti indicazioni regionali, il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/09/2023. I temi di variante non generano incompatibilità con il piano di classificazione acustica comunale;
- a seguito di quanto controdedotto alle osservazioni dell'Ente Provinciale, si ritiene che il Progetto Definitivo della Variante parziale n. 39 abbia apportato le opportune modifiche e integrazione volte a garantire la piena compatibilità dello strumento con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti e la normativa sovracomunali, superando pertanto le criticità evidenziate dal parere;
- la Variante rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836;
- gli elaborati della Variante non comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni, in quanto l'oggetto di variante non contiene previsioni insediative di cui all'art. 17 comma 6 secondo periodo della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- ai sensi e per gli effetti della Legge 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del geom. Tommaso FERRERO, Responsabile del Settore, cui si dà mandato per i successivi adempimenti.

Successivamente, con voti favorevoli 15 (ACTIS Massimo, AMBROGGIO Giulio, AMBROGIO Clotilde, BERTOLA Matteo, CALCAGNO Giacomo, GANDOLFO Luciano, GARAVENTA Silvia, GIORDANA Mattia, GIORGIS Claudia, LONGO Tiziana Claudia, PETTAVINO Alberto, PORTERA Antonello, RUBIOLO Piergiorgio, SELIAK Giorgia, TESIO Paolo) voti contrari 0 voti astenuti 0 palesemente espressi, stante l'urgenza dell'adozione dei provvedimenti consequenziali, si dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
RUBIOLO Piergiorgio

(Firmato Digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
BACCHETTA Carmelo Mario

(Firmato Digitalmente)