

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASTELLETTO STURA
PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 47-34668 DEL 16/01/1990)

VARIANTE PARZIALE N. 15

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR. 2 DEL 14/03/2018
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR. 675 DEL 15/05/2018
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR. 18 DEL 26/06/2018

Sindaco:
 Battistino PECOLLO

Segretario Comunale:
 Dott. Enzo PELUSO

Responsabile del Procedimento:
 Arch. Gemma REVELLI

PROGETTO

Direttore tecnico
 Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
 Arch. Fabio GALLO

INDICE

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	6
3.1	Stralcio parziale di area residenziale esistente.....	pag.	7
3.2	Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree residenziali esistenti.....	pag.	9
3.3	Individuazione nuove aree residenziali	pag.	10
3.4	Assegnazione volumetria in aree esistenti di piano	pag.	11
3.5	Cambio tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale	pag.	12
3.6	Modifiche e precisazioni di carattere normativo.....	pag.	14
3.7	Correzione errori cartografici e aggiornamenti documentazione di P.R.G.	pag.	15
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	17
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	43
5.1	Premessa	pag.	43
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	43
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	44
5.4	Conclusioni.....	pag.	44
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	47
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	50

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag. 55
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 55
1.2	Le norme regionali	pag. 55
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 56
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 58
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 58
2.2	Generalità	pag. 58
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 59
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 99
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 101
2.6	Misure di mitigazione	pag. 102

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI VAS ED ALLA FA- SE DI PUBBLICAZIONE	pag. 103
------------------------------------------------------------------------------------------	----------

ALLEGATI	pag. 111
----------------	----------

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Castelletto Stura, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune specifiche necessità legate principalmente al settore residenziale o ad esso connesse. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di una previsione dello strumento urbanistico tale da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Castelletto Stura è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. 47-34668 del 16.01.1990 e di due successive varianti formate ai sensi dell'art. 17 della LUR prima delle modifiche introdotte dalla L.R. n. 41/97.

Le due varianti furono approvate rispettivamente con D.G.R. 100-34794 del 16.05.1994 e D.G.R. 56-13269 del 28.10.1996.

Successivamente venne formata una terza variante, denominata variante 1999, per far fronte a due ordini di esigenze: in primo luogo quella di adeguare il P.R.G. a previsioni e piani di carattere sovraordinato al livello comunale, quali il progetto del tronco autostradale Massimini-Cuneo, i progetti di miglioramento della viabilità provinciale ed il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; in secondo luogo quella di adeguare le previsioni di piano generalmente esaurite.

La variante 1999, approvata con D.G.R. 11-7689 del 18.11.2002, costituisce variante di adeguamento al "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Po", comunemente denominato P.A.I.

Precedentemente, durante l'iter formativo ed approvativo della variante '99, il Comune approvò, con D.C. n. 19 del 29.05.2000, la prima variante parziale per risolvere una specifica problematica normativa, attinente agli allevamenti zootecnici in zona agricola.

L'esigenza derivante dalla rilocalizzazione di una zona produttiva indusse, poi, l'Amministrazione ad avviare le procedure per la formazione della seconda variante parziale, approvata con d.c. n. 16 del 30.06.2003.

Successivamente venne predisposta la terza variante parziale al fine di soddisfare alcune specifiche esigenze del settore residenziale.

La quarta variante parziale, approvata con d.c. n. 11 del 26.04.2004, venne formata al fine di ottemperare alle disposizioni della L.R. 19/99 adeguando il testo normativo ai contenuti del R.E. precedentemente approvato.

L'esigenza di adeguare lo strumento urbanistico vigente in ragione della avvenuta attuazione di parte delle sue previsioni strutturali ed anche per ripensare ad alcune scelte che non si sono rivelate totalmente soddisfacenti, ha imposto la formazione della variante strutturale convenzionalmente denominata "Variante 2005" adottata definitivamente con D.G.R. nr.36-7563 del 26/11/2007. Nel contempo si è assolto agli obblighi di legge conseguenti alla riforma della disciplina sul commercio adeguando lo strumento urbanistico ai sensi del D.Lgs.114/98 ed in conformità con la D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/06.

Parallelamente all'iter di approvazione della "Variante 2005" si sono predisposte altre due varianti parziali: la nr.5 approvata con d.c. nr.13 del 12/05/05 finalizzata al perfezionamento delle norme che regolano l'attività edilizia all'interno delle aree produttivo - residenziali e la nr.6 approvata con d.c. 30 del 19/12/05 redatta per soddisfare esigenze del

settore residenziale, provvedendo alla rilocalizzazione di interventi che non hanno trovato attuazione nel tempo.

In seguito sono state formate sei ulteriori varianti parziali la nr.7, approvata con d.c.14 del 25/09/08; la var. nr. 8, approvata con d.c. 3 del 09/02/2009, la nr. 9, approvata con d.c. 25 del 03/08/10; la nr. 10, approvata con d.c. 13 del 30/08/2011; la nr. 11, approvata con d.c. 9 del 26/06/2012; la n. 12 approvata con D.C. 2 del 26/03/2013; la n. 13 approvata con d.c. 11 del 16/07/2013 e la n. 14 approvata con d.c. 2 del 14/03/2014.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione a specifiche necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano principalmente il settore residenziale. Come si vedrà in seguito le previsioni di variante comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esi-

genze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante poiché predisposta successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013, necessita, come si vedrà successivamente nel dettaglio, la previsione di puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Stralcio parziale di area residenziale esistente (estratto 2)

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo particolare il settore residenziale prevedendo alcuni interventi riguardanti questo ambito. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma anche una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. E' infatti, come precisato precedentemente, pervenuta all'Amministrazione Comunale una puntuale richiesta di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni

e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

Quale tipologia di modifica riguardante il settore residenziale, si ha lo stralcio parziale di un'area attualmente inserita in ambito R4.3 "Aree di completamento e di nuovo impianto". L'area in oggetto di stralcio si trova a sud dell'abitato lungo Via Circonvallazione ed insiste sui mappali n. 87 e 236 e su parte dei n. 256 e 520, censiti al foglio 7 del catasto del comune di Castelletto Stura. Su tali terreni non vi è attualmente presenza di alcun tipo di fabbricato residenziale o produttivo e ne viene dunque richiesta dai proprietari la riconversione a destinazione agricola di rispetto degli abitati (H2), in quanto l'area possiede caratteristiche di terreno agricolo, che nel breve periodo per motivi economici non si ritiene di sfruttare in modo differente.

Dallo stralcio di questa porzione dell'area R4.3 vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo di rispetto degli abitati (H2) mq 22.000 e, a fronte di un indice di densità territoriale prevista pari a mc/mq 0,504 si recuperano mc 11.088 di volume realizzabile da poter sfruttare per future esigenze di settore, come già si renderà necessario con la presente variante.

Relativamente ai calcoli volumetrici si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

3.2 Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree residenziali esistenti (estratti 1 e 4)

Come descritto ai punti precedenti, con alcune modifiche che si sono apportate, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata, che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale, mantenendo dunque la dotazione complessiva inalterata e priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale.

Le modifiche apportate al presente punto, come ai punti successivi, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre tutte le aree esaminate risultano essere adiacenti ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013), ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Castelletto Stura si è già dotato di tale strumento ricomprendendo gli ambiti in oggetto in tale perimetrazione (D.C.C. n. 24 del 24/07/2014).

L'intervento preso in esame riguarda la riperimetrazione con parziale ampliamento dell'area residenziale di completamento R3.18. Viene infatti richiesto da parte dei proprietari del mappale n.1.143, censito al foglio 7 ed attualmente riconosciuto nella sua totalità come area agricola di rispetto degli abitati (H2), l'inserimento di una porzione di tale terreno all'interno dell'area residenziale R3.18. La zona interessata si trova a nord dell'abitato in Via Montanera (Strada Provinciale n. 3) ed interessa una superficie di mq. 1.574. Tale riperimetrazione implica un incremento del volume realizzabile in zona R3.18 di mc. 787, a fronte di un indice fondiario di mc./mq. 0,5. Si coglie anche l'occasione per

effettuare un aggiornamento cartografico riguardante la corretta individuazione dei mappali limitrofi all'area di intervento, che permette di individuare correttamente un'area a verde privato all'interno della suddetta area e di rendere lo strumento di piano più preciso e completo.

Descritto tale intervento riguardante il settore residenziale si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, così da non determinare incongruenze tipologico- costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda al successivo punto quattro ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R..

3.3 Individuazione nuove aree residenziali (estratti 1 e 3)

Al presente punto si intende descrivere l'individuazione di nuovi ambiti residenziali, che, come detto, risulta possibile grazie al meccanismo di rilocalizzazione e che lo strumento della variante parziale consente insieme alla possibilità di sfruttare i volumi residui messi a disposizione con varianti precedenti (a tal proposito si ricorda che con precedenti varianti –VP11– si sono operate riduzioni di capacità edificatoria in ambiti residenziali non impiegate e dunque si hanno ancora a disposizione mq. 1.490 e che con la presente variante si effettua una riduzione di volumetria in progetto di mc. 11.088). Le modifiche apportate al presente punto, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre tutte le aree individuate risultano essere adiacenti ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Inoltre, come descritto al punto precedente, per l'impiego delle varianti parziali è fondamentale soddisfare un altro requisito imposto dalla Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013), cioè l'ammissione di nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati.

Il primo caso analizzato riguarda l'individuazione di un'area residenziale in coincidenza dei mappali n. 1.162, 1.166, 1.170 e 1.178 siti a est dell'abitato, presso Via Torretta, e censiti al foglio 2 del catasto. La nuova area, la cui superficie è attualmente riconosciuta come appartenente alle aree agricole H1 e che si andrà a denominare come R3.22, misura una superficie territoriale di mq. 4.231 e con il cambio di destinazione d'uso richiesto comporterà una cubatura in progetto di mc. 2.962 a fronte di un indice di densità territoriale di mc./mq. 0,70.

Il secondo caso specifico trattasi dell'individuazione di una nuova area residenziale che si andrà a denominare come R3.23, incidente sul mappale n. 641 del foglio n. 2 del catasto comunale, a sud del concentrico in Via Bisalta, ad oggi facente parte delle aree agricole di rispetto degli abitati H2 e sulle quali è attualmente prevista anche una piccola

parte di viabilità in progetto. L'area individuata misura una superficie territoriale di mq. 3.689 e le verrà assegnata una cubatura realizzabile di mc. 2.582 a fronte di un indice di densità territoriale prevista di mc./mq. 0,70.

Come descritto nei punti precedenti, si specifica che la redazione della presente variante permette di cogliere l'occasione per effettuare un aggiornamento cartografico riguardante la corretta individuazione dei mappali limitrofi alle aree di intervento interessate, al fine di rendere il Piano più preciso e completo.

Per le verifiche quantitative relative al presente ed ai successivi interventi relativi alle aree residenziali si rimanda al successivo punto quattro.

3.4 Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano (estratti 2 e 4)

Riprendendo il discorso approfondito con attenzione al punto precedente, si evidenzia come spesso si possano individuare interventi, attuabili tramite il meccanismo della variante parziale, per i quali è sufficiente una semplice assegnazione volumetrica senza che si renda necessaria alcuna modifica della superficie delle aree interessate. I maggiori volumi, infatti, non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero, posto a confine con gli ambiti urbani, applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

Nel primo caso specifico la modifica consiste sostanzialmente nell'assegnazione di una cubatura edificabile supplementare su un ambito residenziale "di completamento e di nuovo impianto" R4.2 sito nei pressi dell'abitato in Via dei Saraceni, che possiede già un volume in progetto di mc. 931 e che si porta, con la presente variante, ad un incremento di volumetria realizzabile di circa mc. 450 richiesto dalla proprietà al fine di poter realizzare un edificio plurifamiliare composto da quattro unità immobiliari. L'area interessata è composta dai mappali n. 538, 540, 545, 547 e 552 censiti al foglio n. 7 del catasto comunale.

Secondo caso che si intende analizzare riguarda un'assegnazione di cubatura aggiuntiva di mc. 130 interessante, come nel caso precedente, l'area residenziale R4.2 e più precisamente i mappali n. 511, 542 e 549 del foglio n. 7 del catasto. L'area di intervento è situata in vicinanza del concentrico lungo Via Borgo Nuovo.

Altro caso di assegnazione di volumetria aggiuntiva su un ambito residenziale esistente riguarda una zona compresa nell'area R2, situata a nord dell'abitato tra Via Montanera (Strada Provinciale n. 3) e Via Argentera. I lotti interessati da tale assegnazione sono i numeri 669 e 672 censiti al catasto al foglio n. 2 e la quantità di cubatura in oggetto è di mc. 1.200.

Gli interventi descritti al presente punto riguardano, come detto, assegnazioni di volumetrie aggiuntive su aree residenziali esistenti che si rendono possibili anche grazie alla parziale rinuncia di fabbricabilità riguardante l'area R4.3 confinante, descritta al primo punto del presente capitolo. Anche in questi casi dunque non si determina nuovo consumo di suolo, ma si interviene con il meccanismo della rilocalizzazione di volumetria, riutilizzando cubatura messa a disposizione in seguito ad uno stralcio effettuato nel corso della presente variante.

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

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda al successivo punto quattro ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R..

3.5 Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale (estratto 3)

Sono pervenute all'Amministrazione Comunale alcune richieste da parte di soggetti privati riguardanti la tipologia di intervento ammessa su complessi edilizi ubicati all'interno dell'area residenziale di interesse storico ambientale R1.

La prima richiesta riguarda due strutture facenti parte dell'edificio situato in Via Vittorio Veneto, nei pressi del concentrico. Su tali edifici, identificati sul mappale n. 163 censito al foglio 2 del catasto, sono attualmente previsti interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia interna o parziale. Con la presente variante si intende proporre una modifica della tipologia di intervento in modo da permettere sugli immobili sopra citati interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Si veda come molte delle strutture presenti risultino caratterizzate da elementi edilizi che non abbiano alcun pregio e, per tratti di dimensione considerevole, addirittura si connotino quali contrastanti (tipologia produttiva). In sede di riedificazione sarà fatto obbligo di rispettare le disposizioni dettate dalle varie norme ed in particolare del Regolamento Edilizio, ottenendo così un prodotto edilizio finale di qualità. Viene ancora rimarcato che in sede attuativa sarà fatto obbligo di realizzare e cedere al Comune un'area a parcheggio fronte strada (individuato con la sigla D19) sopperendo all'attuale deficit di tali servizi in questa zona centrale fortemente bisognosa e dunque con evidente interesse pubblico. Si evidenzia, infatti, come venga imposto normativamente di riedificare mantenendo un nuovo filo arretrandosi di metri 6 dall'attuale sedime viario, ottenendo altresì un maggiore grado di sicurezza via-

ria in riferimento agli accessi carrai presenti e futuri.

La seconda proposta si articola su due differenti livelli di intervento che riguardano strutture edificate in Via Marconi, individuati sui mappali 182, 183, 184, 564 e 885 del foglio n. 2 del catasto comunale. In primo luogo viene richiesto di permettere su un edificio attualmente prospiciente Via Marconi, che non ha caratteristiche di pregio e versa, anzi, in condizioni statiche precarie, un intervento di demolizione e ricostruzione che possa portare innanzitutto ad un rialzo dell'attuale piano seminterrato a livello strada, per ragioni igienico-sanitarie e soprattutto per adattare la nuova struttura alle condizioni antisismiche necessarie. Inoltre il presente intervento si completa con la richiesta di sopraelevazione del nuovo edificato fino al raggiungimento dell'altezza dei limitrofi edifici fronte strada, in modo da rendere il prospetto d'insieme dell'area più omogeneo, unitario e conforme alla zona. In secondo luogo si richiede di poter intervenire anche su un fabbricato situato nel cortile interno della stessa area che attualmente versa in condizioni statiche critiche e che non presenta, come nel caso precedente, elementi di pregio dal punto di vista architettonico da mantenere. In questo caso si ritiene indispensabile poter effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione in un pieno rispetto della norma antisismica attuale con un adeguamento igienico che preveda un incremento di volumetria del 20% ed una sopraelevazione di cm. 100 al fine di poter ricavare un'unità abitativa autonoma.

Gli interventi descritti sono normati ed inquadrati nelle Norme di Attuazione all'articolo numero 12. Questi due interventi necessitano di una particolare e puntuale analisi e considerazione al fine di sancirne la corretta previsione in sede di procedura di variante parziale. E' infatti ormai consolidata la difficoltà e impossibilità di intervenire nelle aree definite quali centri storici poiché potrebbero venire a generarsi delle disattenzioni di quanto imposto all'art. 17, c.5, let. h) della L.U.R. che impone di non ridurre la tutela delle aree oggetto di riconoscimento ai sensi dell'art. 24 della medesima legge. Nel caso del P.R.G. di Castelletto Stura bisogna porre proprio attenzione a questo aspetto. E' infatti ben chiaro e perfettamente desumibile dalle N. di A. che il richiamo all'art. 24 della L.U.R. nell'area R1 non avvenga genericamente, né tanto meno per identificare tale perimetro ai sensi del primo comma; bensì il riferimento a tale disposto avviene, ed è dunque applicabile, esclusivamente per eventuali interventi che si qualificano come definiti al c. 8 art. 40; al c. 6 art. 41 bis e c. 15 art 49 della L.U.R. (interventi con Piani di Recupero, Piani Particolareggiati) e non configurabili per le presenti precisioni. Per queste considerazioni si può evidenziare la corretta applicazione della procedura e rispetto delle imposizioni della L.R. 56/77 e s. m. i..

3.6 Modifiche e precisazioni di carattere normativo

Al presente punto vengono descritti alcuni interventi di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. E' infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G. di Castelletto Stura bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "non giovinezza" dello strumento urbanistico (approvato nel 2005 e dunque avendo già oltrepassato i dieci anni dopo i quali per legge sarebbe opportuna una revisione) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto anche questi aspetti determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia "ingessato" o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Un aspetto assolutamente importante di cui tener conto sono le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di limitazioni introdotte con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di "controllo" per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo: alla lettera a) "non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C.omissis" e alla lettera b) "...omissis non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale". Come si vedrà in seguito le modifiche introdotte si configurano sicuramente come correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici così da non generare perplessità in tal senso. Pertanto non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale. Nel successivo punto quattro si provvede comunque a richiamare puntualmente le verifiche necessarie.

Iniziando a descrivere le modifiche da quelle evidenziate dall'Ufficio Tecnico Co-

munale, dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto, poiché riscontrate da chi deve quotidianamente gestire, applicare le diverse disposizioni e avente un ruolo di terzietà indiscutibile, si è valutato di intervenire su diversi disposti al fine di migliorarne l'applicazione ed in alcuni casi eliminare delle possibili mal applicazioni derivanti da letture non corrette con il principio normativo.

Gli interventi principali su cui si è intervenuto per mezzo di precisazioni, che rendono lo strumento di piano maggiormente leggibile e correttamente interpretabile, riguardano differenti settori di intervento che spaziano dai distacchi sui fabbricati alle strutture per il risparmio ed approvvigionamento idrico, oltre a specifiche riguardanti, ad esempio, ampliamenti di stalle o strutture correlate ed altri vari e differenti accorgimenti consultabili appunto nelle Norme di Attuazione.

Una specifica richiesta analizzata nella presente variante riguarda, ad esempio, la possibilità di realizzazione di una pesa a ponte interamente interrata nel cortile di un'azienda agricola sita a est dell'abitato in prossimità di Via del Ponte e Via Circonvallazione (SP 3). L'area interessata dalla norma specifica, all'art. 18, in cui si chiariranno le modalità di realizzazione di tale intervento, coincide con il mappale n. 1258 censito al foglio 2 del catasto comunale.

3.7 Correzione errori cartografici e aggiornamenti documentazione di P.R.G.

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate, quali ad esempio rotatorie, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni.

In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Di seguito vengono, dunque, brevemente descritti alcuni aggiornamenti cartografici ed errori materiali corretti con la presente variante, dopo essere stati esaminati e valutati insieme al tecnico competente.

Con la presente variante è stata stralciata la previsione di una strada in progetto prevista su parte dei mappali 323 e 324 censiti al foglio n. 2 del catasto e riconosciuti in pia-

no come area residenziale R2, a nord dell'abitato nei pressi di Via Montanera. La richiesta di stralcio di tale previsione è motivata dall'intenzione della proprietà di mantenere tale area inedificata in quanto la stessa è destinata a giardino della villa di proprietà (estratto 4). Si sono poi individuati tratti di viabilità in progetto (sia veicolare, sia ciclo-pedonale) all'interno dell'area 4.3 nelle vicinanze del concentrico e a servizio dell'area residenziale di nuova individuazione R3.22 (estratti 2 e 3). Successivamente si è provveduto con l'individuazione di due aree a verde privato all'interno dell'area residenziale R3.18 e dell'area 3.20, delle quali si è aggiornata graficamente la situazione catastale in modo da rendere più precise le tavole di piano (estratti 1 e 4). Inoltre si individua il mappale n. 1.063 del Fg. 2 del catasto, attualmente in area agricola H2, come facente parte all'area residenziale R1, poiché nella realtà dei fatti appartenente a questo settore urbanistico. Infine si è riportata cartograficamente la presenza di un'area verde esistente attrezzata ad uso giochi bimbi denominata C1.8, nei pressi degli impianti sportivi (estratto 2). Come specificato più volte si è provveduto ad aggiornare le tavole di piano con nuovi frazionamenti, individuazione usi civici, nuovi tratti di viabilità realizzati e fabbricati di recente accatastamento.

Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, atti normativi, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

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

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilie-

vo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si provvede ad attuare modifiche relative ai settori residenziale e produttivo. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare alcuna modifica sui differenti settori urbanistici e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata;

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 2.003 ab.

- Per le aree residenziali si precisa, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si opera una serie di modifiche interessanti tali ambiti, che producono nel complesso un decremento di cubatura, mentre con le precedenti varianti parziali non si era intervenuti su questo settore. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura in quanto trattasi di lotti privi di capacità edificatoria, si provvede ad elencare le aree residenziali che producono modifiche di cubatura.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ad eseguire la verifica:

R2	+ 1.200	mc
R3.18	+ 787	mc
R3.22	+ 2.962	mc
R3.23	+ 2.582	mc
R4.2	+ 450	mc
R4.2	+ 130	mc
R4.3	<u>- 11.088</u>	<u>mc</u>
	Totale	- 2.977 mc

Pertanto dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 2.977 mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano modifiche interessanti tali ambiti individuando una nuova area parcheggio in progetto di mq. 254. Complessivamente con le varianti precedenti si è venuto a determinare un decremento complessivo pari a mq. 235, pertanto in futuro sarà possibile intervenire, sulle aree a standard, riducendone la superficie di mq. 766 o incrementandola di mq. 1.236.

Essendo, infatti, gli abitanti teorici insediabili pari a 2.003 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 2.003 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 1.001 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati, come detto, si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali formulate precedentemente una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. - 235 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } - 235 \leq 1.001 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante non si apporta alcuna modifica di Superficie Territoriale. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 207.822, l'incremento ammesso del 6% risulta pari a mq. 12.469,3; e ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq. 8.016, ottenendo una possibilità di incremento per future esigenze di settore di mq. 4.453 (12.469,3 – 8.016).

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche alla Superficie Territoriale. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere quella della variante parziale n. 14 con la quale si è determinato un decremento della superficie dedicata a tale settore.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq 45.700 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 2.742; con la precedente variante parziale n. 14 sono stati stralciati mq. 12.800; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 15.542 (2.742 + 12.800) per future esigenze.

- Relativamente alle aree speciali, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche alla Superficie Territoriale. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento risulta essere invariata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree speciali pari a mq 29.262 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 1.755,7; con le precedenti varianti parziali non sono state effettuate modifiche inerenti tale settore; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 1.755,7 per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

Variante 1999 + Variante 2005	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 2.003		S.T. aree Produttive	S.T. aree Terziarie	S.T. aree Speciali
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	207.822	45.700	29.262
			0,06	0,06	0,06
	+/-1.001 mq	_____ ab	+12.469,3 mq	+2.742 mq	+1.755,7 mq

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree speciali Sup.Ter. mq.</i>
VP 2	/	/	+ 7.149	/	/
VP 3	/	/	/	/	/
VP 4	/	/	/	/	/
VP 5	/	/	/	/	/
VP 6	/	0	/	/	/
VP 7	/	/	/	/	/
VP 8	/	/	/	/	/
VP 9	/	0	/	/	/
VP 10	/	0	+ 867	/	/
VP 11	- 489	0	/	/	/
VP 12	/	/	/	/	/
VP 13	/	/	/	/	/
VP 14	/	0	/	- 12.800	/
VP 15	+ 254	- 2.977	/	/	/
TOTALE MODIFICHE	- 235	- 2.977	+ 8.016	- 12.800	/
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 766 mq	2.977 mc	4.453 mq	15.542 mq	1.755,7 mq
	+ 1.236 mq	+ increm. 4%			

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o altre tipologie di interventi per le quali non occorre tale verifica.

ESTRATTO URBANIZZAZIONI

LEGENDA

- Tracciato pubblica illuminazione
- Tracciato rete acquedotto
- Tracciato rete fognaria



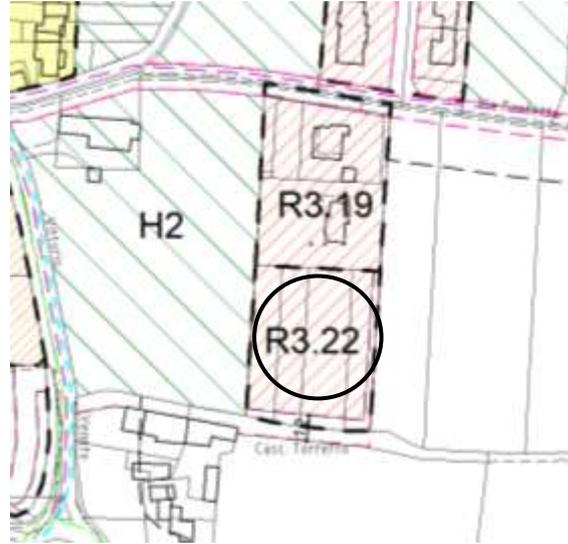
Area R1



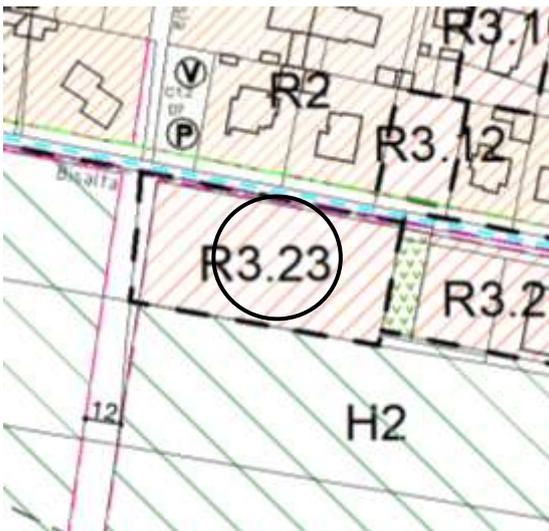
Area R2



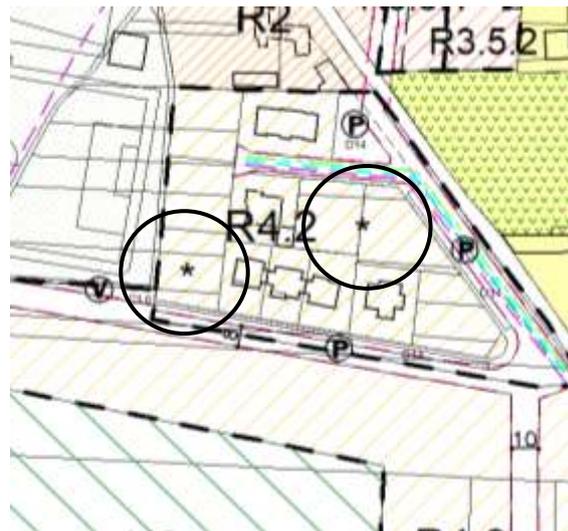
Area R3.18



Area R3.22



Area R3.23



Area R4.2

- Viste le modifiche di nuova previsione o incrementi di volumetria si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui è stata individuata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



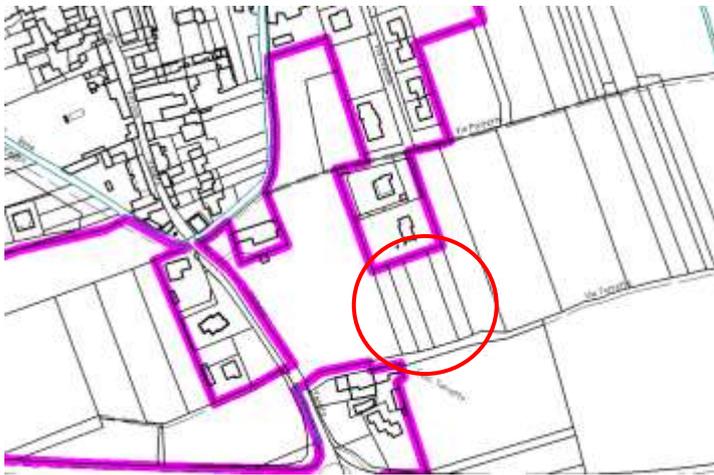
Area R1



Area R2



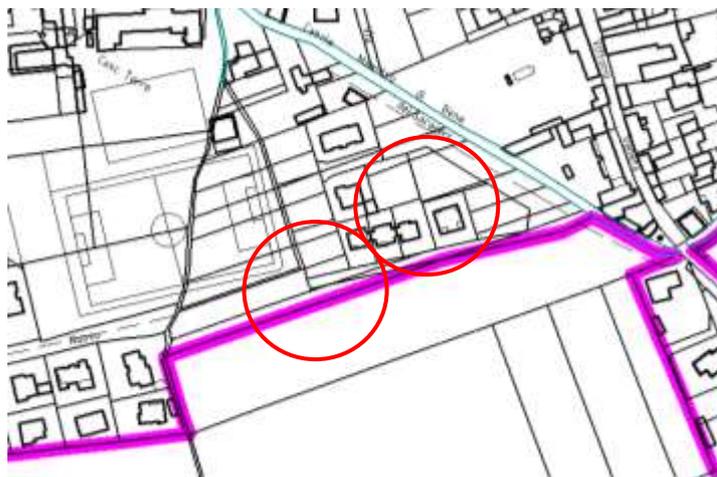
Area R3.18



Area R3.22



Area R3.23



Area R4.2

Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.



GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 347

Adunanza 16 gennaio 1990

L'anno millenovecentonovanta il giorno 16 del mese di gennaio alle ore 10,45 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n. 165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Vittorio BELTRAMI Presidente, Bianca VETRINO Vice Presidente e degli Assessori Giampaolo BRIZIO, Giuseppe CERCHIO, Elettra CERNETTI, Nereo CROSO, Piero GENOVESE, Emilio LOMBARDI, ~~Emilio MACCARI~~, Sergio MARCHINI, Andrea MIGNONE, ~~Emilio NERVIANI~~, ~~Franco RIPA~~, con l'assistenza del Segretario della Giunta Regionale Pier Domenico CLEMENTE. Sono assenti gli Assessori: Maccari, Nerviani e Ripa.

(Omissis)

D.G.R. n. 47 - 34668

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di CASTELLETTO STURA (CN).
Approvazione del Piano Regolatore Generale.

A relazione dell'Assessore Genovese:

Premesso che il Comune di Castelletto Stura:

- con deliberazione consiliare n. 45 in data 28.7.1983, munita degli estremi di esecutività, ha provveduto ad individuare, in conformità ai disposti fissati dal 1° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, gli obiettivi generali da conseguire con l'adozione del Piano Regolatore Generale nonchè i criteri di impostazione dello stesso;

COMMISSARIATO DEL GOVERNO NELLA REGIONE PIEMONTE
COMMISSIONE DI CONTROLLO

C.C. Prot. n. 225PS

Torino, 31 GEN. 1990

SI CONSENTE L'ULTERIORE CORSO

- con deliberazione consiliare n. 22 in data 30.7.1984, munita degli estremi di esecutività, ha provveduto ad adottare, ai sensi del 4° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il progetto preliminare del Piano Regolatore Generale;

constatato che il Comune di Castelletto Stura con deliberazioni consiliari n. 64 in data 14.12.1984 e n. 36 in data 21.10.1985 di ratifica della D.G.M. n. 54 in data 19.6.1985, munite degli estremi di esecutività, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni presentate da Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti e ad adottare, ai sensi del 6° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale Comunale;

considerato che il Comitato Urbanistico Regionale, con parere n. 21/1 espresso nella seduta del 9.11.1987, ha giudicato necessaria la restituzione del Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Castelletto Stura con deliberazioni consiliari n. 64 in data 14.12.1984 e n. 36 in data 21.10.1985 di ratifica della D.G.M. n. 54 in data 19.6.1985, affinché l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare una serie di modifiche alle scelte originariamente effettuate, nel rispetto delle procedure fissate dal 15° comma dell'art. 15 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

atteso che il Comune di Castelletto Stura con successive deliberazioni consiliari n. 46 in data 14.6.1988 e n. 64 in data 5.9.1988, entrambe munite degli estremi di esecutività, ha provveduto a rivedere - nel rispetto delle procedure fissate dal 15° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni - le scelte urbanistiche contenute nel Piano Regolatore Generale sulla scorta delle osservazioni formulate dal Comitato Urbanistico Regionale;

sentito il Comitato Urbanistico Regionale che, con parere n. 12/2 espresso nella seduta del 29.5.1989, ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelletto Stura, adottato con deliberazioni consiliari n. 64 in data 14.12.1984 e n. 36 in data 21.10.1985, di ratifica della D.G.M. n. 54 in data 19.6.1985, con le modifiche apportate in sede di deliberazione consiliare n. 64 in data 5.9.1988, subordinatamente all'introduzione "ex officio" delle ulteriori modifiche specificate nel successivo art. 1 del deliberato;

considerato che per quanto attiene la normativa relativa al Regolamento Edilizio contestualmente adottata dal Comune di Castelletto Stura la stessa sarà oggetto di specifico iter procedurale ed assoggettata ad un distinto provvedimento di approvazione;

preso atto che il procedimento seguito appare regolare;

ritenuto di poter condividere il succitato parere del Comitato Urbanistico Regionale;

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

vista la legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelletto Stura che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 2 del deliberato;

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

d e l i b e r a

ART. 1

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelletto Stura (CN) adottato con deliberazioni consiliari n. 64 in data 14.12.1984 e n. 36 in data 21.10.1985, di ratifica della D.C.M. n. 54 in data 19.6.1985, con le modifiche apportate in sede di deliberazione consiliare n. 64 in data 5.9.1988, subordinatamente all'introduzione "ex officio" delle seguenti ulteriori modifiche:

Norme di Attuazione

- all'art. 7 al 1° comma al punto 2) dopo la dizione: "...dell'art. 26..." si intende aggiunta la seguente: "...della L.R. 56/77...";
- all'art. 7 al 1° comma al punto 3) dopo la dizione: "...dell'art. 13..." si intende aggiunta la seguente: "...della L.R. 56/77...";
- all'art. 23 si intende inserito quale 5° comma il seguente: "I piani di recupero relativi ad ambiti del centro storico dovranno altresì comprendere tra gli elaborati approfondite analisi sui valori storico-ambientali, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla consistenza degli edifici";
- all'art. 27 alla voce "Interventi ammessi":
 - . quale primo comma si intende inserito il seguente: "Sugli immobili compresi nel centro storico sono possibili gli interventi puntualmente riportati sulla tav. n. 11 di progetto; fanno eccezione le previsioni relative agli immobili siti in Via S. Anna n. 3, in Via Municipio n. 11 ed in Piazza Italia n. 9 ove si potrà procedere solo ad interventi di restauro e risanamento.";
 - . la dizione: "...così come definiti... omissis... e precisamente:..." si intende eliminata;
 - . il comma che recita: "La Civica Amministrazione ...omissis... sulle modalità di intervento alla tav. 11)." si intende così sostituito: "Con S.U.E. estesi ad ambiti urbanisticamente significativi potranno essere

effettuati gli interventi di ristrutturazione edilizia; in presenza di prospetti segnalati di valore ambientale tale operazione dovrà garantire il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio.

Tutti gli interventi previsti nel C.S. dovranno essere eseguiti utilizzando materiali, caratteri costruttivi, finiture aventi le stesse caratteristiche di quelli originari giusto quanto anche affermato all'art. 42";

- al termine della prescrizione: "E' consentito effettuare interventi... omissis... legge regionale 56/77 e s.m...." si intende aggiunta la precisazione seguente: "Tale possibilità è ammessa solo a condizione che sia predisposto un piano esecutivo, siano vietate demolizioni con ricostruzioni e ristrutturazioni urbanistiche, non vengano interessati immobili vincolati o considerati di pregio";
- all'art. 28 alla voce "Interventi ammessi":
 - . prima dell'espressione: "...con semplice autorizzazione...", si intende inserita la seguente specificazione: "...Nelle aree classificate R2...";
 - . prima dell'espressione: "...sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica..." si intende inserita la seguente specificazione: "...Semprechè l'ambito dello S.U.E. sia esteso all'intera area R2";
 - . la prescrizione: "...- aderenza e/o mt. 10.00 da edifici preesistenti...", si intende sostituita con la seguente: "...- H/2 con un minimo di mt. 5...";
 - . la norma: "Tettoie e baracche ...omissis... dai volumi preesistenti..." si intende eliminata;
 - . la prescrizione: "...A mezzo di strumento esecutivo ...omissis... non superiore a 3 (tre)..." si intende sostituita con la seguente: "In sede di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area R2/1 sarà inoltre consentito procedere ad intervento di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri indicati in tabella.
Per le aree R2 e R2/1 poste in prossimità del nucleo di più antica formazione gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante utilizzando materiali, caratteri costruttivi, tinteggiature e finiture proprie della zona";
- all'art. 29 alla voce "Interventi ammessi":
 - . dopo la dizione: "... - costruzione di bassi fabbricati, anche sul confine di proprietà, ..." si intende inserita la specificazione: "...previo assenso dei confinanti...";
 - . dopo la dizione: "...la superficie massima coperta non ecceda mq. 50." si intende aggiunta la seguente: "...(con un limite di mq. 30,00 per unità abitativa).";
 - . il comma che prescrive: "Gli interventi dovranno sottostare ...omissis... rapporto di copertura fondiario non superiore al 35%.", si intende eliminato;
- all'art. 32 si intende aggiunto il seguente comma: "In sede di ampliamento dovrà essere garantita la presenza di spazi pubblici o di uso pubblico in misura tale da soddisfare i disposti di cui all'art. 21 pt. 2 e 3 della L.R. 56/77.";

- all'art. 35 si intende inserito quale 3° comma il seguente: "Per le attrezzature pubbliche poste all'interno del Centro Storico in particolare si fa riferimento a quanto riportato nella tav. n. 5.";
 - all'art. 36 alla voce "Interventi ammessi sul patrimonio esistente" la dizione: "...oltre i parametri edilizi ed urbanistici fissati al successivo comma,..." si intende sostituita con la seguente: "...nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati al successivo comma,...";
 - all'art. 38:
 - . al 1° comma al punto 1) si intende aggiunta la precisazione: "...sono quelle puntualmente riportate in cartografia.";
 - . al 1° comma al punto 4) la dizione: "...e alla L. 431/85 e precisamente: ..." si intende sostituita con la seguente: "...che risultano puntualmente riportate in cartografia e così quantificate:...";
 - . al 1° comma prima della dizione: "... - mt.25 da pozzi...", si intende inserita la prescrizione: "5) Per sorgenti pozzi e punti di presa, per impianti di depurazione. Valgono le indicazioni riportate in cartografia e precisamente:";
 - . al 2° comma la dizione: "... con le disposizioni, ..." si intende sostituita con la seguente: "Nelle fasce di rispetto stradale valgono le disposizioni...";
 - . al 4° comma si intende aggiunta la seguente prescrizione: "...sono fatte salve le limitazioni introdotte con il D.P.R. 24.5.1988 n. 236.";
 - all'art. 38 si intende aggiunto quale ultimo comma il seguente: "Si richiama infine quanto fissato dalla L. 431/85 in materia di tutela del paesaggio.";
- Nell'elaborato Allegato "A" - Tabelle riassuntive degli interventi
- nella tabella della zona R2/1 i dati: "...3,80 e 4,20..." si intendono sostituiti con i seguenti "...3,00 e 4,00..." e l'espressione: "...10 o aderenza" si intende sostituita con la seguente: "...H/2 minima 5";
 - nella tabella della zona R3
 - . i valori dei "Parametri edilizi ed urbanistici": si intendono sostituiti con la dizione seguente: "esistente";
 - . si intende inserita la seguente nota: "All'interno della zona R3/C sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni, consistenze e modalità fissate nel p.e.c. convenzionato con rogito n. 6037/814 in data 22.4.1983";
 - nella tabella della zona R4/1 la nota: "In caso di preesistenze, allineamento con i fabbricati preesistenti..." si intende sostituita con la seguente: "... L'area può essere utilizzata a fini urbanistici mantenendo una fascia di rispetto di larghezza minima di 25 m. misurata a partire dal ciglio del terrazzo su cui è localizzato l'abitato di Castelletto";
 - nelle tabelle R4/2 e R4/3 si intende introdotta la seguente nota: "In relazione alla contiguità dell'area con il nucleo di più antica formazione i nuovi edifici dovranno essere accuratamente valutati, per tipologie e materiali costruttivi, al fine di garantire un corretto inserimento nella realtà urbana circostante";

- nelle tabelle R4/2, R4/3, R4/4, R4/5, R4/6, R4/7, R4/8, R4/9, R4/10, R4/11, R4/12, R4/13 il dato "mt. 5,00" relativo alla distanza minima dai cigli stradali si intende sostituito con il seguente: "mt. 6,00".

Cartografia

- sulla tavola 4a - Stato attuale - urbanizzazioni primarie in scala 1:2000, la dizione riportata in legenda: "P - parcheggi" si intende eliminata;
- sulle tavole:
 - 10a - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - 11 - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:1000
 le dizioni riportate in legenda: "Interventi residenziali di conservazione" si intende sostituita dalla seguente: "Aree di interesse storico, artistico, documentario" e "Interventi residenziali di ristrutturazione" si intende sostituita dalla seguente: "Aree edificate di ristrutturazione dell'esistente".

ART. 2

La documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelletto Stura, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 64 in data 14.12.1984, munita degli estremi di esecutività, con allegato:
 - . Relazione
 - . Norme tecniche di attuazione
 - . Allegato "A" - Comparti e tabelle riassuntive dei comparti
 - . Relazione geologico tecnica corredata dalla carta geolitologica e dalla carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni, in scala 1:10000
 - . Tav. 1 - Inquadramento territoriale, in scala 1:150000
 - . Tav. 2 - Vincolo idrogeologico, in scala 1:25000
 - . Tav. 3 - Uso del suolo, in scala 1:25000
 - . Tav. 4 - Stato attuale - Urbanizzazioni primarie, in scala 1:2000
 - . Tav. 4b - Stato attuale - Urbanizzazioni primarie, in scala 1:2000
 - . Tav. 4c - Stato attuale - Urbanizzazioni primarie, in scala 1:2000
 - . Tav. 5 - Stato attuale - Urbanizzazioni secondarie, in scala 1:2000
 - . Tav. 6 - Stato attuale - Centro storico, in scala 1:2000
 - . Tav. 7 - Stato attuale - Centro storico: stato di conservazione, in scala 1:1000
 - . Tav. 8 - Stato attuale - centro storico: consistenza edilizia, in scala 1:1000
 - . Tav. 9 - Stato attuale - centro storico: destinazione d'uso, in scala 1:1000
 - . Tav. 10a - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - . Tav. 10b - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - . Tav. 10c - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - . Tav. 11 - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:1000
- deliberazione di G.M. n. 54 in data 19.6.1985 e deliberazione consiliare di ratifica n. 36 in data 21.10.1985, munite degli estremi di esecutività, con allegato:

segue testo deliberazione n. 47-34668 in data 16 gennaio 1990 pag. 7

- . Scheda quantitativa dei dati urbani
- deliberazione consiliare n. 64 in data 5.9.1988, munita degli estremi di esecutività, con allegato:
 - . Relazione integrativa
 - . Norme tecniche di attuazione
 - . Allegato "A" tabelle riassuntive degli interventi
 - . Tav. 10a - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - . Tav. 10b - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - . Tav. 10c - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:2000
 - . Tav. 11 - Disciplina e uso del territorio, in scala 1:1000.

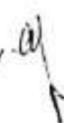
La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.

(O m i s s i s)

Il Presidente
della Giunta Regionale
Vittorio Beltrami

Il Segretario della Giunta
Pier Domenico Clemente

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 16 gennaio 1990.

ms/ 

Per superficie utile abitabile (Sua) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.»;

- Art. 10, paragrafo d)

le modifiche apportate con D.C. n. 7 in data 25 giugno 1993 sono da intendersi stralciate, di conseguenza risulta ripristinato il testo delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

- Art. 15, lett. a)

si intenda reintrodotto nel testo dell'articolo il paragrafo, stralciato in sede controdeduttiva, che recita «La superficie utile complessiva... (omissis)... scale esterne all'alloggio»;

- Art. 16.2

dopo il primo comma si intenda inserito il seguente «Le aree R14 ed R21, anche in difformità alle indicazioni riportate sulla tav. n. 7, sono soggette ad un unico strumento urbanistico esecutivo.»;

- Art. 23, paragrafo 23.3, lett. e)

la frase che recita «ad eccezione dell'area A8, soggetta a pianificazione esecutiva (art. 23.5 seguente)» è da intendersi stralciata;

- Art. 23.4

il testo del primo comma che recita «Le aree destinate... (omissis)... o di stoccaggio.» si intenda stralciato;

- Art. 23.5

il testo dell'articolo si intenda stralciato;

- Art. 26, paragrafo 26.1, sesto comma

le frasi che recitano «La costruzione è considerata... (omissis)... oneri di concessione» e «Devono essere dotati di... (omissis)... al comma 3 precedente.» si intendano stralciate;

- Art. 28

il nuovo testo dell'articolo proposto con D.C. n. 7 in data 25 giugno 1993 è da intendersi sostituito con il testo già adottato con D.C. n. 18 in data 22 maggio 1992 al termine del quale si intenda inserito il seguente comma «Per quanto non specificato valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 integrato con D.L. 360/93 e al D.P.R. 495/92 integrato con D.P.R. 147/93.»;

- Art. 29

nel testo dell'ottavo comma, aggiunto in sede controdeduttiva con D.C. n. 7 in data 25 giugno 1993, dopo le parole «dal perimetro della struttura» si intendano inserite le seguenti «anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche,» ed inoltre le parole «, art. 6, comma 2°» si intendano stralciate.

C) La modifica apportata con D.C. n. 7 in data 25 giugno 1993 al perimetro dell'area A5 è da intendersi respinta.

Deliberazione G.R. del 16 maggio 1994, n. 100-34794
L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Castelletto Stura (CN) - Approvazione della

variante al Piano Regolatore Generale vigente e della relativa variante in itinere

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelletto Stura (CN) e la successiva modificazione, adottate rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 40 in data 1° ottobre 1991 e n. 24 in data 27 maggio 1992, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 15 in data 25 maggio 1993, subordinatamente all'introduzione «ex officio», negli elaborati della variante, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento in data 4 marzo 1994, che costituisce parte integrante al presente provvedimento e fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 «Nuovo Codice della strada» e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni.

Art. 2 - La documentazione relativa alla variante al Piano Regolatore Generale vigente e della successiva modificazione, predisposta dal Comune di Castelletto Stura, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 40 in data 1° ottobre 1991, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Elab. - «Delibera Programmatica - Relazione»;

Elab. - «Norme di Attuazione e Tabelle di zona»;

Elab. - «Relazione Geologico-Tecnica»;

- Tav. A.1 - Stato di fatto centro antico: elementi tematici, in scala 1:1000;

Tav. A.2 - Stato di fatto centro antico: destinazioni d'uso e consistenza, in scala 1:1000;

Tav. A.3 - Stato di fatto centro antico: stato di conservazione ed interventi subiti, in scala 1:1000;

Tav. A.4 - Stato di fatto centro antico: elementi di interesse architettonico-ambientale, in scala 1:1000;

Tav. B - Inquadramento territoriale, in scala 1:25000;

Tav. 1 - Progetto P.R.G.: Concentrico, in scala 1:2000;

Tav. 2 - Progetto P.R.G.: Frazione Riferano, in scala 1:2000;

Tav. 3 - Progetto P.R.G.: Frazione Molino dei Tetti, in scala 1:2000;

Tav. 4 - Progetto P.R.G.: Centro antico, in scala 1:1000;

- deliberazione consiliare n. 24 in data 27 maggio 1992, esecutiva ai sensi di legge;

- deliberazione consiliare n. 15 in data 25 maggio 1993, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Elab. - «Relazione Integrativa»;

Elab. - «Norme di Attuazione e Tabelle di zona - Testo degli articoli modificati in sede di controdeduzioni»;

Tav. 1 - Progetto P.R.G.: Concentrico, in scala 1:2000;

Tav. 2 - Progetto P.R.G.: frazione Riferano, in scala 1:2000;

Tav. 3 - Progetto P.R.G.: frazione Molino del Teti, in scala 1:2000;

Tav. 4 - Progetto P.R.G.: Centro Antico, in scala 1:1000.

(omissis)

REGIONE PIEMONTE

Assessorato Pianificazione e Gestione Urbanistica
Edilizia Residenziale

Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

Torino, 4 marzo 1994

Allegato «A» alla deliberazione della Giunta Regionale n. 100-34794 in data 16 maggio 1994

Oggetto: Comune di Castelletto Stura - Variante al P.R.G.C. - L.R. 56/77 e s.m.i.

Elenco delle modifiche introdotte «ex officio»

Elaborati cartografici

- Tav. 4 - Progetto P.R.G.: Centro Antico - scala 1:1000.

Il tipo di intervento previsto dalla variante - sostituzione edilizia con sopraelevazione definita (9,20) - per il fabbricato posto all'angolo delle vie Roma e Vittorio Veneto deve intendersi stralciato e sostituito con l'intervento di «ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale».

- Le aree per impianti produttivi di nuovo impianto» P 2.2, P 2.3 e le relative aree S4 per «servizi di tipo D - parcheggi» devono intendersi interamente stralciate e ricondotte alla destinazione agricola «H1».

Di conseguenza si dovrà intendere stralciato ogni riferimento a dette aree contenuto negli elaborati di progetto della variante al P.R.G.C.

Norme tecniche di attuazione e tabelle di zona

- Art. 8 - Interventi edilizi...

comma 4.2 - «Risanamento conservativo»: alla voce «Elementi strutturali» si intende eliminato il testo a stampa «ad eccezione di quelle relative alla sopraelevazione... omissis... comunque fino ad un massimo di cm. 50.» e sostituito con «né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.»;

comma 5.1 - «Ristrutturazione edilizia interna o parziale»: al penultimo capoverso si intendono eliminate dal testo le parole «cm. 100 al fine di adeguare le altezze interne e/o» e sostituite con le seguenti «cm. 50 per la realizzazione di cordoli necessari per fini strutturali per»;

comma 5.2 - «Ristrutturazione edilizia totale»: quale primo capoverso si intende aggiunta la seguente frase «Sono fatti salvi i contenuti della circolare del P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984.».

Art. 11 - Aree a prevalente destinazione residenziale...

3° comma, punto 2: al termine del testo si intendono aggiunte le seguenti parole «per formazione di rumori ed agenti inquinanti».

Art. 12 - R1 - Complessi di interesse storico-ambientale

11° comma: le parole «sostituzione edilizia con sopraelevazione definita» si intendono stralciate e sostituite con «ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale».

Inoltre dopo le parole «... esistente su piazza Italia» si intendono inserite le seguenti «angolo via Vittorio Veneto».

La parola «consegimento» è da intendersi stralciata e sostituita con «mantenimento».

Art. 17 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto.

4° comma: all'inizio del testo si intendono aggiunte le seguenti parole «Non sono ammessi accessi diretti sulla strada provinciale di circoscrizione né dalla strada parallela interna all'area, che dovrà essere separata con idonea barriera divisoria, né dalle aree S4 a parcheggio».

Al 4° comma si intende stralciata la sigla «P2.2» e sostituita con la sigla «P1.».

Al termine del 4° comma si intendono aggiunte di seguito le parole «che dovrà essere realizzato prima o contestualmente all'attuazione dell'area P2.1.».

5° comma: si intende integralmente stralciato.

Art. 18 - H1 - Aree agricole...

3° comma: al termine del comma alla voce «- distanza da confini» la parola «riducibile» si intende stralciata e sostituita con «o in aderenza».

4° comma: alla voce «- distanza da edifici...» si intende stralciato il testo a stampa da «è data facoltà di ridurre...» sino a «... accordo scritto tra le parti».

Alla voce «- distanza dai confini...» al termine del testo si intendono aggiunte di seguito le parole «fino a un minimo di ml. 5».

5° comma: alla voce: «- distanza da edifici...» la misura di «m. 20» si intende stralciata e sostituita con «m. 50».

Art. 20 - Aree destinate a servizi pubblici

3° comma: dopo «... non comporti vincoli preordinati all'esproprio» si intendono aggiunte di seguito le parole «o altri vincoli e/o fasce di rispetto nelle aree circostanti.».

Art. 21 - Aree destinate alla viabilità...

4° comma: dopo «... rispettare allineamenti già esistenti» si intendono inserite le seguenti «se maggiori».

Al termine del testo dell'articolo si intende aggiunto quale nuovo ultimo comma:

«7 Si intendono sempre e comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di Esecuzione: D.L. 30 aprile 1992, n. 285, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147, D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360».

Art. 28 - Vincoli di intervento

2° comma: al termine del testo le parole «parte della facciata» si intendono stralciate e sostituite con «poche parti limitate della facciata solo se irrimediabilmente degradate».

Deliberazione G.R. del 16 maggio 1994, n. 101-34795

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Approvazione della variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente della Comunità

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Casalbeltrame (NO), adottata ed integrata con deliberazioni consiliari n. 2 in data 19 febbraio 1996 e n. 18 in data 27 maggio 1996, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 «Nuovo Codice della strada» e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni.

Art. 2 - La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Casalbeltrame, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 2 in data 19 febbraio 1996 e n. 18 in data 27 maggio 1996, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Relazione geologico-tecnica
- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione attuale (n. tv. 6/b)
- Tav. 6/b - Azionamento di variante, in scala 1:2000
- Tav. 6/b1 - Azionamento di progetto, in scala 1:2000
- Norme Tecniche di Attuazione progetto (n. tv. 6/1).

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 28 ottobre 1996, n. 56-13269

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Castelletto Stura (CN) - Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente - Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente così come adottata dal Comune di Castelletto Stura (CN) con deliberazione consiliare n. 18 in data 5 giugno 1995, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 «Nuovo Codice della Strada» e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni.

Art. 2 - La documentazione relativa alla Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelletto Stura, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 18 in data 5 giugno 1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Relazione
- Relazione geologico-tecnica

• Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle di Zona

• Tav. 1 - Progetto P.R.G.: concentrico, in scala 1:2000.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 28 ottobre 1996, n. 57-13270

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Morsasco (AL) - Variante al Piano Regolatore Generale vigente - Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Morsasco (AL), adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 37 in data 23 dicembre 1994 e n. 8 in data 29 febbraio 1996, subordinatamente all'introduzione «ex-officio», negli elaborati progettuali, della ulteriore modificazione specificatamente riportata nell'allegato documento «A» in data 19 agosto 1996, che costituisce parte integrante al presente provvedimento e fatte salve le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 «Nuovo Codice della Strada» e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni.

Art. 2 - La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Morsasco, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 37 in data 23 dicembre 1994, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologico-tecnica
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale, in scala 1:10000
- Tav. 2 - Infrastrutture: rete fognaria, in scala 1:2000
- Tav. 3 - Infrastrutture: rete gas, in scala 1:2000
- Tav. 4 - Infrastrutture: rete Enel, in scala 1:2000
- Tav. 5 - Assetto insediativo, viabilità, vincoli, in scala 1:10000
- Tav. 6 - Zonizzazione del centro abitato, in scala 1:2000
- Tav. 7 - Sviluppo del nucleo centrale, tipi e modalità d'intervento, in scala 1:500
- Tavola di raffronto
- deliberazione consiliare n. 8 in data 29 febbraio 1996, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Relazione Illustrativa (con allegato)
- Norme Tecniche di Attuazione

re GIS* così ripartita sui seguenti capitoli del Bilancio di previsione 2002:

- * Capitolo 15241/02 Euro 21.073,00 A/101569
- * Capitolo 15340/02 Euro 38.533,00 A/101570.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 18 novembre 2002, n. 11-7689

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Comune di Castelletto Stura (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelletto Stura, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 33 in data 24.10.2000, n. 11 in data 5.3.2001 e n. 13 in data 9.4.2002, subordinatamente all'introduzione "ex officio", nell'elaborato normativo, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 16.10.2002, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

L'approvazione della presente variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelletto Stura, di cui al precedente Art. 1, costituisce adeguamento dello Strumento Urbanistico ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e, ancorché con modifiche, anche adeguamento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.).

ART. 3

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Castelletto Stura, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni consiliari n. 33 in data 24.10.2000 e n. 11 in data 5.3.2001, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Fasc. - Osservazioni e controdeduzioni
- Elab. - Relazione
- Elab. - Norme di attuazione e Tabelle di zona
- Tav.1 - Progetto P.R.G.: Territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav.2 - Progetto P.R.G.: Concentrico, in scala 1:2000
- Tav.3 - Progetto P.R.G.: Centro antico, in scala 1:1000
- Elab. - Relazione geologico-tecnica

- Tav.1 - Carta geomorfologica, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000

- Tav.2 - Carta geoidrologica, in scala 1:10000

- Tav.3 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000

- Tav.4 - Progetto P.R.G.: Territorio comunale con sovrapposizione zonizzazione geologico-tecnica alle previsioni di P.R.G., in scala 1:5000.

- Deliberazione consiliare n. 13 in data 9.4.2002, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione Integrativa

- Elab. - Norme di attuazione e Tabelle di zona

- Tav.1 - Progetto P.R.G.: Territorio comunale, in scala 1:5000

- Tav.2 - Progetto P.R.G.: Concentrico, in scala 1:2000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato



 **REGIONE
PIEMONTE**

*Direzione Pianificazione
e Gestione Urbanistica*

direzione19@regione.piemonte.it

Torino li 16.10.2002

Allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale n. 44-7689 in data 18/11/02

OGGETTO: Comune di **CASTELLETTO STURA**
Provincia di Cuneo
VARIANTE al **P.R.G.C.**
D.C. n. 13 del 09.04.2002.
Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.

**Elenco delle Modifiche d'introduzione "ex officio" ai sensi comma 11°
art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.**

Norme di Attuazione:

Art.3, comma 13
è aggiunta la seguente dizione finale: "Alla monetizzazione delle superfici per spazi pubblici, ove ammessa dal piano in alternativa alla cessione delle stesse, come nel caso di cui ai precedenti commi, deve corrispondere l'effettiva acquisizione al patrimonio pubblico di superfici equivalenti a quelle da cedere, reperendole tra le aree a spazi pubblici indicate dal piano".

Art.12 al comma 2,
è aggiunta la seguente dizione: " e al comma 15 dell'art.49 della L.R. 56/77 smi."

Art.14, comma 6
Al paragrafo relativo all'area R.3.1, la distanza di "m.3" è sostituita con: "m.5".

Art.17bis al comma 1,
la dizione "...mq.200 di alloggio per ogni unità prevista" è sostituita dalla seguente: "mq.150 di alloggio per ogni unità realizzata nel limite massimo di 1/3 della S.U.L. commerciale."

Art.17 BIS,comma 3
la dizione:"in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G." è sostituita dalla seguente:" qualora vincolato alla destinazione agricola di attività in atto, configura incompatibilità con l'area T1.2 e sino ad una variante che definisca tempi e modalità di una sua rilocalizzazione o che comunque elimini questa situazione di contrasto tra destinazioni d'uso".

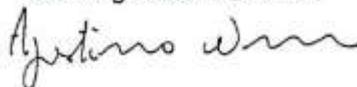
Art.18,comma3
è aggiunta la seguente dizione finale:"Le superfici agricole gravate da asservimenti per realizzazioni di residenze rurali già concessionate, qualora non risultino di pubblica utilità, devono essere escluse da destinazioni d'uso extra agricole".

Art.18 al comma 8,
prima della dizione: "che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata" è inserita la seguente:"e della lettera m) del secondo comma del presente articolo,".

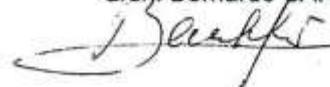
Art.20 comma 1
è aggiunta la seguente dizione finale:" L'area del cimitero, seppure cartograficamente individuata dal piano quale spazio pubblico d'interesse comune, non è computata tra le superfici per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 smi, che concorrono a determinare gli standards"

Art.22
al comma1, il numero "26" dell'articolo è sostituito con il "96" e di seguito alla dizione: "...acque pubbliche" è inserita la seguente: "e per quelle aventi sedime demaniale".

Il Dirigente del Settore Territoriale
della Provincia di Asti
arch. Agostino NOVARA



Il Referente d'Area
della Direzione Regionale
arch. Bernardo SARÀ



Bollettino Ufficiale n. 49 del 6 / 12 / 2007

Deliberazione della Giunta Regionale 26 novembre 2007, n. 36-7563

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Castelletto Stura (CN). Approvazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelletto Stura (CN) adottata e successivamente modificata e integrata con deliberazioni consiliari n. 31 in data 19.12.2005, n.2 in data 28.3.2007 e n. 22 in data 27.8.2007, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 23.10.2007, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La definitiva documentazione relativa alla Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelletto Stura, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 31 in data 19.12.2005, n. 2 in data 28.3.2007 e n. 22 in data 27.8.2007, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. - Fascicolo osservazioni e controdeduzioni
- Elab. - Relazione con allegata tavola individuazione aree oggetto di modifica in scala 1:2000
- Elab. - Relazione integrativa
- Elab. - Norme di Attuazione e tabelle di zona
- Tav.1 - Progetto P.R.G. - territorio comunale in scala 1:5000
- Tav.2 - Progetto P.R.G. - Concentrico in scala 1:2000
- Tav.3 - Progetto P.R.G. Centro Antico in scala 1:1000
- Tav.4 - Progetto P.R.G.- Concentrico in scala 1:2000
- Tav.5 - Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sul progetto di P.R.G. - Territorio comunale in scala 1:5000
- Elab. - Integrazioni Geologico - Tecniche
- Elab. - Schede geologico tecniche aree di variante normativa geologica
- Tav. - Carta di sintesi della pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

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

(omissis)



Torino li 23/11/2007

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n.36-7563 in data **26 NOV. 2007** relativa all'approvazione della **VARIANTE (strutturale) al PRGC del Comune di CASTELLETTO STURA (CN)**

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della LR 56/77 e smi

Sulle norme di attuazione

-all'art.2bis, al comma 1.1, in conformità a quanto indicato al comma7 dell'art.27 della LR 56/77 smi, è inserita la disposizione iniziale che recita:

"Lungo il perimetro delle aree degli impianti produttivi in genere, attorno ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, nonché attorno alle nuove stalle di aziende agricole, vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art.27 della LR 56/77 e smi."

-all'art 2bis, di seguito al comma 1.2 è inserito un comma 1.3 che recita:

"A seconda dei casi previsti dagli artt.10 e 11 della LR n.52/2000 e nei casi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a fini abitativi, deve sempre essere effettuata l'apposita valutazione di impatto acustico o valutazione di clima acustico."

Tali valutazioni devono chiaramente evidenziare se esiste la necessità di realizzazione di interventi di mitigazione acustica in particolare per la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi prossimi a impianti, opere, insediamenti, infrastrutture o sedi di attività appartenenti a tipologie soggette all'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico poiché fonti di emissioni sonore; la valutazione di clima acustico, redatta da tecnico competente in acustica ambientale deve garantire che tali opere permettano il rispetto di tutti i limiti vigenti assoluti e differenziali nell'ambiente abitativo."

La realizzazione di tali opere è esclusivamente a carico del proponente l'opera."

Allo stesso proponente, quale requisito fondamentale per l'acquisizione dell'abitabilità, spetterà l'obbligo, una volta realizzate le opere, di presentazione di apposita relazione a firma di tecnico competente (e controfirmata dal proponente) in cui si attesta il conseguimento della conformità normativa."

-all'art.2bis, al comma 3.1 è inserita la seguente disposizione iniziale che recita:

"Ai sensi della lett.g) dell'art.142 del DL.vo 42/2004, tutti i territori coperti da foreste e da boschi esistenti nel territorio comunale di Castelletto Stura ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento così come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del DL.vo 227/2001, sono sottoposti alle disposizioni della Parte Terza (Beni paesaggistici) Titolo 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio."

-all'art.5, è aggiunto il seguente comma 10 che recita:
"L'esercizio dell'attività estrattiva è regolato dalla vigente legislazione del settore. Il Comune nel rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere valuta la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive predisposto dalla Regione Piemonte."

-all'art.8, al comma 5.2, di seguito alla dizione:"...previste al successivo art.9" è aggiunta la seguente che recita:
"nei limiti consentiti per ciascuna delle aree di piano."

-all'art.8, è aggiunto un comma 8, intitolato "IL RECUPERO DEI RUSTICI" che recita:
"Nelle operazioni di recupero a fini abitativi del patrimonio ex agricolo esistente nelle aree del PRGC, trovano applicazione le disposizioni sul recupero stabilite dalla normativa della LR n. 9/2003."

-all'art.12 comma 6, di seguito alla dizione:"sostituzione edilizia" è inserita la seguente che recita:
"ammessa solo nei casi".

-all'art.14 è aggiunto il seguente comma finale:
"Ai sensi della legge urbanistica regionale nelle aree di nuovo impianto residenziale di tipo R4, le dotazioni di superfici per spazi pubblici da reperire all'interno delle aree devono essere almeno pari a 25 mq. per ogni abitante insediabile, sino a 7 mq per abitante insediabile possono essere reperiti in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione."

-all'art.15 comma 1, la dizione di cui alla lettera b che recita:"Magazzini, depositi...omissis...nell'art.28 bis successivo" è sostituita da:
"La destinazione commerciale è consentita esclusivamente per la realizzazione di esercizi di vicinato nel rispetto delle vigenti disposizioni di cui all'art.6 della DCR 563-13414/1999 e successiva DCR 59-10831/2006 come meglio specificato al successivo art.17bis-T1 comma 1".

-all'art.16, il comma 2 è integrato dalla seguente dizione:
"Preventivamente alle nuove edificazioni e agli ampliamenti devono essere verificate le dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art 21 comma 1 della LR 56/77 smi, le quali devono essere commisurate all'entità degli insediamenti esistenti ed in progetto."

-all'art.16, è stralciato il comma 4 in quanto è riferito ad area inesistente.

-all'art.17bis-T1, comma 1, la dizione che recita: "Le aree per impianti terziario - commerciali...omissis...-commercio all'ingrosso ed al dettaglio;" è sostituita dalle seguenti disposizioni:
"Nell'area T1 la destinazione commerciale è consentita esclusivamente per la realizzazione di esercizi di vicinato, tenendo presente che ai sensi delle vigenti disposizioni di cui all'art.6 della DCR 563-13414/1999 e successiva DCR 59-10831/2006, due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 delle citate DCR, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) le vie o piazze veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge urbanistica citata, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibile diverse potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs 114/1996, e dal citato comma della legge urbanistica regionale;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubblici, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
- d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperite nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma2) della DCR 563-13414/1999 e successiva DCR 59-10831/2006 deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

Gli altri usi consentiti nell'area sono i seguenti:*

-all'art.26 è aggiunto il seguente comma 3 che recita:

"Relativamente ai territori comunali sottoposti agli usi civici si ricorda che le funzioni amministrative sulle terre di uso civico sono di competenza regionale a seguito del DPR n. 11/1972, della legge 22.07.1975 n. 382 e DPR n. 616/77. Pertanto il Comune non può alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre d'uso civico; gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso delle terre rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione Piemonte sono inficiati da nullità assoluta. L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16.06.1927, n. 1766 ed al Regolamento approvato con RD del 26.02.1928 n. 332."

-all'art.26 BIS il comma 1 è integrato come segue:

"Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico le funzioni autorizzative competono al Presidente della Provincia di Cuneo. Inoltre, sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni nelle aree con boschi di alto fusto o di rimboscimento, situate all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico, individuate sulla base della definizione di bosco ai sensi dell'art.1 della LR 45/89 e normate ai sensi dell'art.30 della LR 56/77 e smi in quanto assolvono a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni."

-all'art. 28 è aggiunto il seguente comma 8 che recita:

"Le superfici gravate da asservimenti per le realizzazioni di residenze agricole (non edificandi) e i fabbricati rurali sottoposti all'atto di impegno dell'avente diritto di cui all'art. 25, L.R. 56/77 smi, non devono essere oggetto di destinazioni d'uso, in atto o in progetto, diverse da quella agricola."

Il Responsabile del Settore
arch. Agostino Novara


arch. Mariella Olivier

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.1 Premessa

Il Comune di Castelletto Stura, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000, ha approvato il Piano di classificazione acustica relativo al proprio territorio comunale con d.c. n. 32 del 27/09/2004.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate. Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area R1	III	III	NO	NO
Area R2	III	III	NO	NO
Area R3.18	III	III	NO	NO
Area R3.22	III	III	NO	NO
Area R3.23	II	II-III	NO	NO
Area R4.2	III	III	NO	NO
Area R4.3	III-IV	II-III-IV-VI	SI	SI

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Castelletto Stura risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, anche se risultano però necessarie delle revisioni in un paio di casi esaminati.

Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
 I	50	40
 II	55	45
 III	60	50
 IV	65	55
 V	70	60
 VI	70	70



Area R1



Area R2



Area R3.18



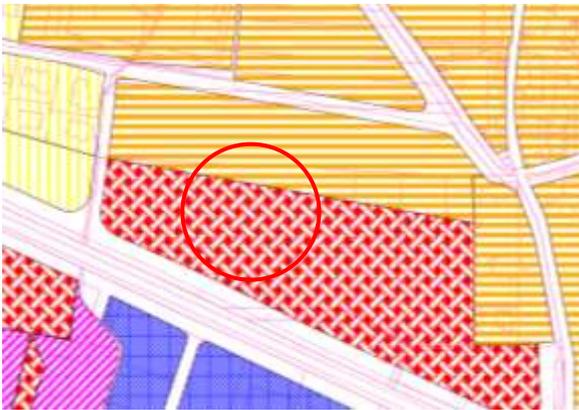
Area R3.22



Area R3.23



Area R4.2



Area R4.3

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Castelletto Stura è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

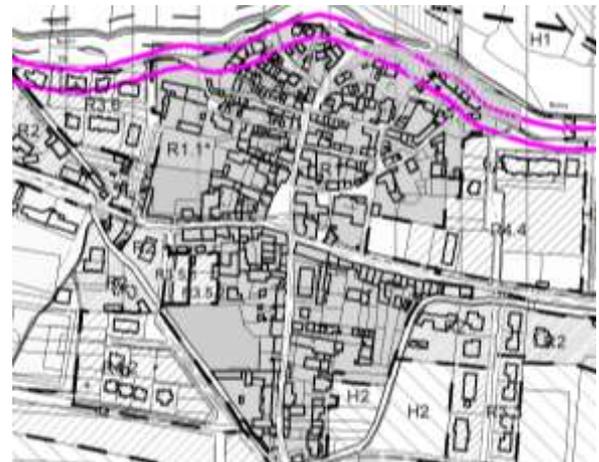
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato.

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area R1	residenziale	I	1
Area R2	residenziale	I	2
Area R3.18	residenziale	I	3
Area R3.22	residenziale	I	4
Area R3.23	residenziale	I	5
Area R4.2	residenziale	I	6
Area R4.3	residenziale	I	7

- Limite fascia A
- Limite fascia B
- - - Limite fascia C
- I classe I
- II-1 classe II-1
- II-2 classe II-2
- IIIInd classe IIIInd
- IIIa classe IIIa

Legenda



Stralcio 1: Area R1



Stralcio 2: Area R2



Stralcio 3: Area R3.18



Stralcio 4: Area R3.22



Stralcio 5: Area R3.23



Stralcio 6: Area R4.2



Stralcio 7: Area R4.3

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, in quanto il Progetto Preliminare viene redatto a breve distanza dall’approvazione del P.P.R. (febbraio), si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Stralcio parziale di area residenziale esistente; 2) Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree residenziali esistenti; 3) Individuazione nuove aree residenziali; 4) Assegnazione volumetria in aree esistenti di Piano; 5) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale; 6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo; 7) Correzione errori cartografici e aggiornamenti documentazione di P.R.G..

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

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

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.15 al P.R.G. di Castelletto Stura						
		1	2	3	4	5	6	7
P A R T E I	Art. 1							
	Art. 2							
	Art. 3							
	Art. 4							
	Art. 5							
	Art. 6							
II	Art. 7							
	Art. 8							
III	Art. 9							
	Art. 10							
	Art. 11							
P A R T E I V	Art. 12							
	Art. 13							
	Art. 14							
	Art. 15							
	Art. 16							
	Art. 17							
	Art. 18							
	Art. 19							
	Art. 20							
	Art. 21							
	Art. 22							
	Art. 23							
	Art. 24							
	Art. 25							
Art. 26								
Art. 27								
Art. 28								
Art. 29								
Art. 30								

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

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

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.15 al P.R.G. di Castelletto Stura						
		1	2	3	4	5	6	7
IV	Art. 31							
	Art. 32							
	Art. 33							
	Art. 34							
	Art. 35							
	Art. 36							
	Art. 37							
	Art. 38							
	Art. 39							
	Art. 40							
	Art. 41							
V	Art. 42							
	Art. 43							
	Art. 44							
VI	Art. 45							
	Art. 46							

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

Premettendo che la quasi totalità degli interventi si inserisce in un contesto di aree contigue con nodi principali e che vede la presenza, nelle immediate vicinanze, di un corridoio su rete idrografica da mantenere e tenendo anche in considerazione l'area dal contesto fluviale nei pressi della quale si opera, si va di seguito a descrivere nello specifico gli articoli delle Norme di Attuazione a cui riferirsi per un'accurata verifica di compatibilità della presente variante parziale con il Piano Paesaggistico Regionale.

Art. 24

Poiché con l'intervento 5) "Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale" si interviene in un ambito che si può considerare il centro storico del paese, si fa anche riferimento al suddetto articolo delle N. di A. del P.P.R. che norma indirizzi e direttive da attuare su tali aree. Si specifica come l'intervento previsto accolga pienamente tali disposizioni poiché non implica assolutamente mutazioni relative alla perimetrazione dell'abitato o sconvolgimenti tipologici-strutturali, bensì mira esclusivamente alla salvaguardia ed al miglioramento del contesto paesaggistico urbano.

Art. 35

Si pone l'attenzione su quanto enunciato all'articolo sopra citato per quanto riguarda gli interventi descritti al punto 5) "Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale" poiché trattasi di due interventi interessanti il tessuto urbano del centro storico Comunale, facenti certamente parte di una morfologia insediativa urbana consolidata di un centro minore (m.i.2). Gli interventi descritti al presente punto seguono gli indirizzi indicati all'articolo in oggetto, congiuntamente a quanto indicato anche dall'articolo n. 34, comma 5 delle stesse N. di A. del P.P.R. che invita alla disciplina degli eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale. All'interno dell'art. 35 si impone, inoltre, come direttiva, che i piani locali garantiscano il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Come detto gli interventi descritti nella presente relazione seguono tali indirizzi e direttive poiché con la presente variante si intende proporre una modifica della tipologia di intervento in modo da permettere, sugli immobili dell'area interessata, interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale.

Art. 36

Le Norme di riferimento trattano al presente articolo i tessuti discontinui suburbani in cui si inseriscono gli interventi descritti ai punti 2), 3) e 4) che riguardano il settore residenziale. Gli interventi proposti con la presente variante seguono pienamente gli indirizzi e le direttive espresse in questo disposto normativo che invita ad una progettazione urbana che verifichi e precisi la delimitazione delle morfologie insediative in modo da rendere il più omogeneo e continuo possibile il tessuto urbanizzato. Le operazioni trattate,

che riguardano parziali ampliamenti di aree residenziali, individuazione di nuove aree residenziali e assegnazione di volumetrie edificabili aggiuntive, sono disposte in modo tale da seguire le direttive richieste dal Piano Paesaggistico, andando ad interessare tessuti urbani discontinui cercando di renderli più omogenei e completi, in un progetto di ricucitura con il tessuto edilizio esistente.

Art. 41

L'intervento descritto al punto 3) relativo all'individuazione di nuove aree residenziali va ad interessare una zona in cui si può anche fare riferimento all'articolo n. 41 delle N. di A. del P.P.R., in cui si dispongono indirizzi per la riqualificazione di aree caratterizzate da elementi critici e con detrazione visiva. Nel caso specifico, l'area individuata, è posta nei pressi di un elemento di criticità lineare costituito dalla presenza di un'arteria stradale (SP3). Nel presente articolo si disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree dotate di tali criticità, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione e processi di rigenerazione urbana, che vengono accolte dal presente progetto di variante.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R.. Infatti gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n.15 al P.R.G. del Comune di Castelletto Stura alle previsioni del P.P.R..

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE “*La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente*” ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato Italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 “*Norme in materia ambientale*” che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*” entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L’articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l’adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione*” che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l’articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

E’ quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l’articolo 20 della L.R 40/’98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante infatti come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 "*D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi*" contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale*

e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)” contenente l’Allegato I che sostituisce, integrandolo l’Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l’approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “*in maniera contestuale*”;

J.1_Procedimento integrato per l’approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “*in sequenza*”.

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato “*in maniera contestuale*”. Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell’ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l’emissione del provvedimento di verifica da parte dell’autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto definitivo di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il “peso” della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

- 1) Stralcio parziale di area residenziale esistente;
- 2) Ripermimetrazione con parziale ampliamento di aree residenziali esistenti;
- 3) Individuazione nuove aree residenziali;

- 4) Assegnazione volumetria in area esistente di Piano;
- 5) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale;
- 6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo;
- 7) Correzione errori cartografici e aggiornamenti documentazione di P.R.G..

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 15 del Comune di Castelletto Stura, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano principalmente il settore residenziale.

1) Stralcio parziale di area residenziale esistente

Proposta di variante	Oggetto: stralcio parziale area residenziale R4.3 (estratto 2)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Sud del Concentrico, Via Circonvallazione <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 7 map. 87, 236, 256(p), 520(p) <u>Destinazione vigente:</u> area di completamento e nuovo impianto R4.3 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola di rispetto degli abitati H2 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse all'uso agricolo di rispetto degli abitati <u>Classificazione acustica:</u> Classe III-IV <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

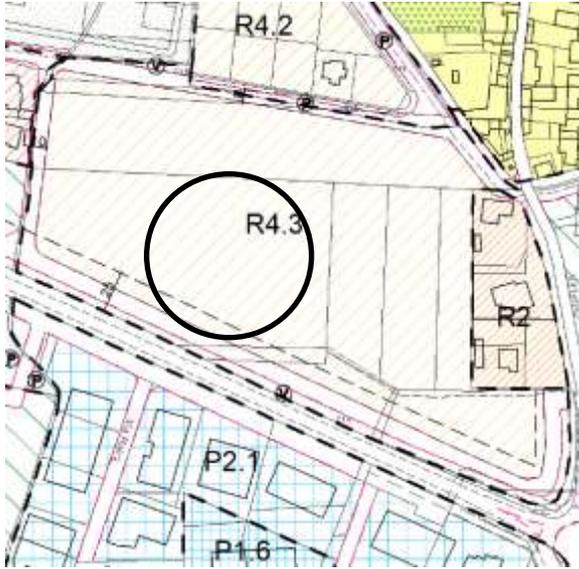
Nella tabella precedente si descrive un intervento riguardante lo stralcio parziale di un'area attualmente riconosciuta in piano come area residenziale di completamento e di nuovo impianto R4.3. E' infatti pervenuta all'Amministrazione Comunale la puntuale richiesta di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su parte della sopra citata area, per la quale la proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere previsioni edificatorie poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie. Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo.

L'intervento in oggetto, riguardante il settore residenziale, vede lo stralcio parziale di un'area attualmente inserita in ambito R4.3 sita a sud dell'abitato lungo Via Circonvallazione ed insiste sui mappali n. 87 e 236 e su parte dei n. 256 e 520, censiti al foglio 7 del catasto del comune di Castelletto Stura. Su tali terreni non vi è attualmente presenza di alcun tipo di fabbricato residenziale o produttivo e ne viene dunque richiesta dai proprietari la riconversione a destinazione agricola di rispetto degli abitati (H2), in quanto l'area possiede caratteristiche di terreno agricolo, che nel breve periodo per motivi economici non si ritiene di sfruttare in modo differente. Dallo stralcio di questa porzione dell'area R4.3 vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo di rispetto degli abitati (H2) mq 22.000 e, a fronte di un indice di densità territoriale prevista pari a mc/mq 0,504 si recuperano mc 11.088 di volume realizzabile da poter sfruttare per future esigenze di settore, come già si renderà necessario con la presente variante.

Sotto l'aspetto prettamente ambientale e paesaggistico l'intervento descritto determina ricadute esclusivamente positive in quanto i terreni oggetto di cambio di destinazione d'uso vengono riclassificati da aree residenziali ad agricolo. Ciò fa sì che si preservi questo ambito dalla trasformazione edilizia a destinazione residenziale con tutte le conseguenze direttamente o indirettamente connesse.

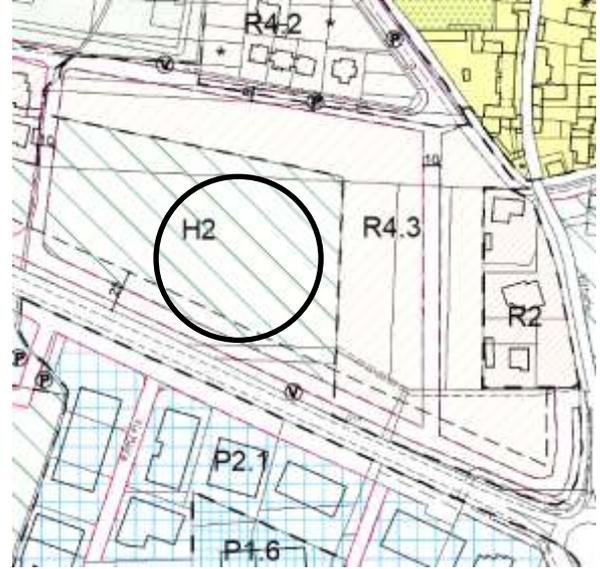
ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area R4.3

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area R4.3

2) Ripериметrazione con parziale ampliamento di aree residenziali esistenti

Proposta di variante	Oggetto: parziale ampliamento area residenziale R3.18 (estratto 4)
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Nord del Concentrico, Via Montanera

Identificativi catastali: Fg. 7 mapp. 1143(p)

Destinazione vigente: area agricola di rispetto degli abitati H2

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R3.18

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse all'uso residenziale

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe I

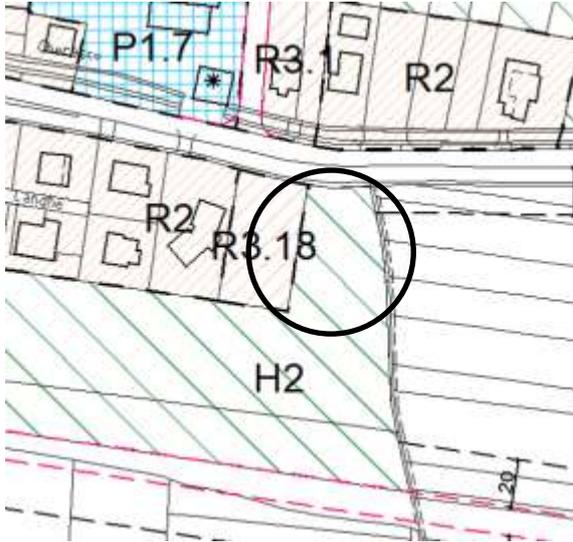
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Nelle tabelle precedenti ed al presente punto si descrive la ripermimetrazione con parziale ampliamento di un'area residenziale esistente. Con alcune modifiche apportate al piano e già descritte in precedenza, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata, che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale, mantenendo dunque la dotazione complessiva inalterata e priva di incrementi. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente garantendo quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio “perequativo” ambientale. Le modifiche apportate al presente punto, come ai punti successivi, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre tutte le aree esaminate risultano essere adiacenti ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari, con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013), ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati.

L'intervento preso in esame riguarda la ripermimetrazione con parziale ampliamento dell'area residenziale di completamento R3.18. Viene infatti richiesto da parte dei proprietari del mappale n. 1.143, censito al foglio 7 ed attualmente riconosciuto nella sua totalità come area agricola di rispetto degli abitati (H2), l'inserimento di una porzione di tale terreno all'interno dell'area residenziale R3.18. La zona interessata si trova a nord dell'abitato in Via Montanera (Strada Provinciale n. 3) ed interessa una superficie di mq. 1.574. Tale ripermimetrazione implica un incremento del volume realizzabile in zona R3.18 di mc. 787, a fronte di un indice fondiario di mc./mq. 0,5.

Descritto tale intervento riguardane il settore residenziale si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, così da non determinare incongruenze tipologico- costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale. Al fine di perseguire la sostenibilità ambientale si potrà poi disporre l'introduzione di normative ed indicazioni puntuali atte a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed, ove occorre e sia fattibile, di carattere compensativo. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevedrà, a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità.

ESTRATTI PRG



Area R3.18

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche con possibilità di introdurre accorgimenti in seguito alla procedura di V.A.S.
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito perturbano con eventuali integrazioni normative a seguito del procedimento di V.A.S.
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante  impatto medio  impatto elevato

foto



Area R3.18

3) Individuazione nuove aree residenziali

Proposta di variante	Oggetto: individuazione nuova area residenziale R3.22 (estratto 3)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> est del Concentrico, Via Torretta <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 1162, 1166, 1170, 1178 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola H1 <u>Destinazione in variante:</u> area di nuovo impianto R3.22 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: individuazione nuova area residenziale R3.23 (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Sud del Concentrico, Via Bisalta

Identificativi catastali: Fg. 2 mapp. 641

Destinazione vigente: area agricola di rispetto degli abitati H2

Destinazione in variante: area di nuovo impianto R3.23

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale

Classificazione acustica: Classe II

Classificazione geologica: Classe I

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Nelle tabelle precedenti si intende descrivere l'individuazione di nuovi ambiti residenziali, che, come detto, risulta possibile grazie al meccanismo di rilocalizzazione e che lo strumento della variante parziale consente congiuntamente alla possibilità di sfruttare i volumi residui messi a disposizione con varianti. Le modifiche apportate al presente punto, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre tutte le aree individuate risultano essere adiacenti ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Inoltre, come descritto al punto precedente, per l'impiego delle varianti parziali è fondamentale soddisfare un importante requisito imposto dalla Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013), cioè l'ammissione di nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati.

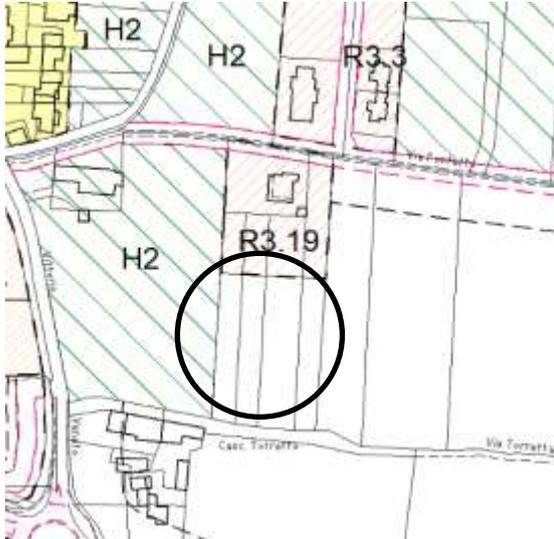
Per quanto concerne il primo caso analizzato si procede con l'individuazione di un'area residenziale in coincidenza dei mappali n. 1.162, 1.166, 1.170 e 1.178 siti a est dell'abitato, presso Via Torretta, e censiti al foglio 2 del catasto. La nuova area, la cui superficie è attualmente riconosciuta come appartenente alle aree agricole H1 e che si andrà a denominare come R3.22, misura una superficie territoriale di mq. 4.231 e con il cambio di destinazione d'uso richiesto comporterà una cubatura in progetto di mc. 2.962 a fronte di un indice di densità territoriale di mc./mq. 0,70.

Nel secondo caso specifico trattasi dell'individuazione di una nuova area residenziale che si andrà a denominare come R3.23, incidente sul mappale n. 641 del foglio n. 2 del catasto comunale, a sud del concentrico in Via Bisalta, attualmente facente parte delle aree agricole di rispetto degli abitati H2. L'area individuata misura una superficie territoriale di mq. 3.689 e le verrà assegnata una cubatura realizzabile di mc. 2.582 a fronte di un indice di densità territoriale prevista di mc./mq. 0,70.

Si deve rimarcare come gli interventi descritti al presente punto e riguardanti il settore residenziale non comportino l'incremento della volumetria assentita, che rimane dunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, non determinando alcun tipo di incongruenza tipologico-costruttiva con ricadute di carattere urbanistico - ambientale. Come già evidenziato al punto precedente, al fine di perseguire la sostenibilità ambientale si potrà poi disporre l'introduzione di normative ed indicazioni puntuali atte a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed, ove occorre e sia fattibile, di carattere compensativo. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevedrà, a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre tale necessità.

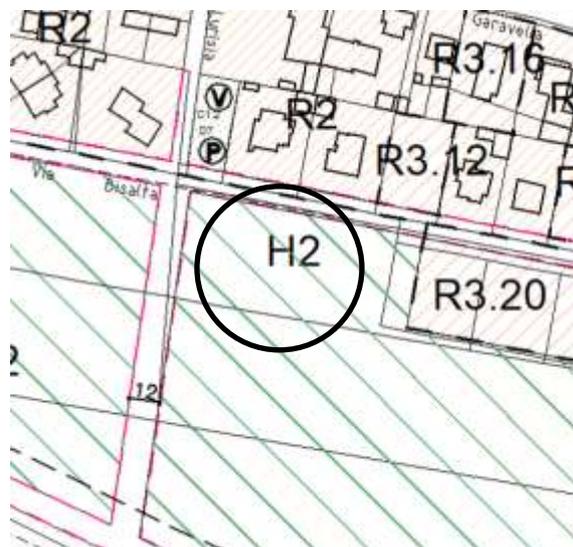
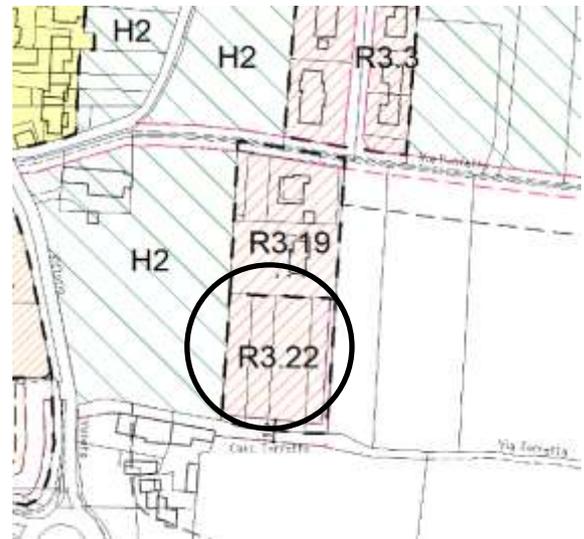
ESTRATTI PRG

VIGENTE

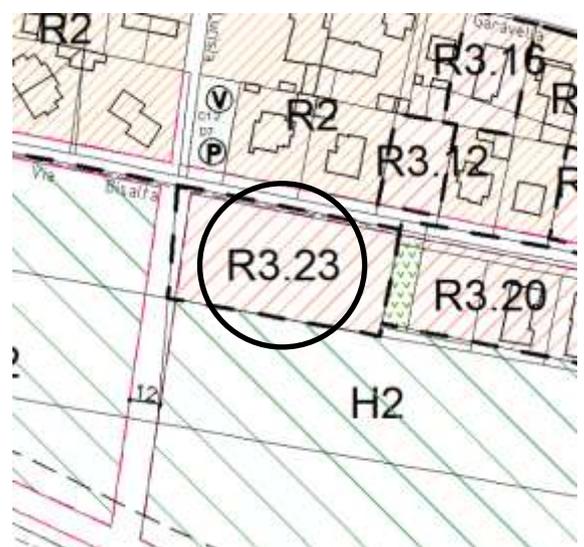


Area R3.22

VARIATO



Area R3.23



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche con possibilità di introdurre accorgimenti in seguito alla procedura di V.A.S.
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito perturbano con eventuali integrazioni normative a seguito del procedimento di V.A.S.
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante  impatto medio  impatto elevato

foto



Area R3.22



Area R3.23

4) Assegnazione volumetria in area esistente di piano

Proposta di variante	Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area residenziale R4.2 (estratto 2)
	
<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p><u>Localizzazione:</u> sud del Concentrico, Via dei Saraceni <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 7 mapp. 538, 540, 545, 547, 552 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto R4.2 <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di nuovo impianto R4.2 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale con assegnazione di volumetria in progetto aggiuntiva di mc. 450 <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali</p>	

Proposta di variante

Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area residenziale R4.2 (estratto 2)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: sud del Concentrico, Via dei Saraceni

Identificativi catastali: Fg. 7 mapp. 511, 542, 549

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto R4.2

Destinazione in variante: area residenziale di nuovo impianto R4.2

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale con assegnazione di volumetria in progetto aggiuntiva di mc. 130

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe I

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Proposta di variante

Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area residenziale R2 (estratto 2)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Nord del Concentrico, Via Montanera – Via Argentera

Identificativi catastali: Fg. 2 mapp. 669, 672

Destinazione vigente: area a capacità insediativa esaurita di recente edificazione R2

Destinazione in variante: area a capacità insediativa esaurita di recente edificazione R2

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale con assegnazione di volumetria in progetto aggiuntiva di mc. 1.200

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe I

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Al presente punto, e per mezzo delle tabelle precedentemente riportate, si individuano interventi per i quali è sufficiente una semplice assegnazione volumetrica, senza che si renda necessaria alcuna modifica della superficie delle aree interessate. L'incremento di volume, infatti, non sempre corrisponde a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero, posto a confine con gli ambiti urbani, applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie che risulterebbero di carattere irreversibile.

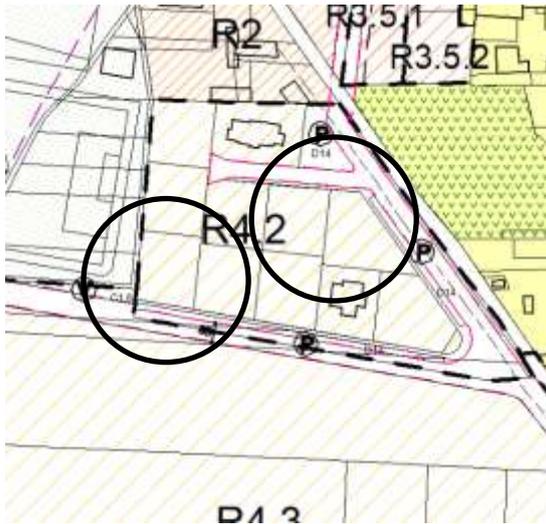
Il primo caso che si va a descrivere consiste sostanzialmente nell'assegnazione di una cubatura edificabile aggiuntiva su un ambito residenziale "di completamento e di nuovo impianto" R4.2 sito nei pressi dell'abitato in Via dei Saraceni, che possiede già un volume in progetto di mc. 931 e che si porta, con la presente variante, ad un incremento di volumetria realizzabile di circa mc. 450 richiesto dalla proprietà al fine di poter realizzare un edificio plurifamiliare composto da quattro unità immobiliari. L'area interessata è composta dai mappali n. 538, 540, 545, 547 e 552 censiti al foglio n. 7 del catasto comunale. Secondo caso che si intende analizzare riguarda un'assegnazione di cubatura di mc. 130 interessante, come nel caso precedente, l'area residenziale R4.2 e più precisamente i mappali n. 511, 542 e 549 del foglio n. 7 del catasto. L'area di intervento è situata in vicinanza del concentrico lungo Via Borgo Nuovo.

Terzo ed ultimo caso di assegnazione di volumetria aggiuntiva su un ambito residenziale esistente riguarda una zona compresa nell'area R2, situata a nord dell'abitato tra Via Montanera (Strada Provinciale n. 3) e Via Argentera. I lotti interessati da tale assegnazione sono i numeri 669 e 672 censiti al catasto al foglio n. 2 e la quantità di cubatura in oggetto è di mc. 1.200.

Gli interventi descritti al presente punto riguardano, come detto, assegnazioni di volumetrie aggiuntive su aree residenziali esistenti che si rendono possibili anche grazie alla parziale rinuncia di fabbricabilità riguardante l'area R4.3 confinante, descritta in precedenza. Anche in questi casi dunque non si determina nuovo consumo di suolo, ma si interviene con il meccanismo della rilocalizzazione di volumetria, riutilizzando cubatura messa a disposizione in seguito ad uno stralcio effettuato nel corso della presente variante. Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale. Si sottolinea infine come gli interventi descritti siano previsti in aree già totalmente urbanizzate.

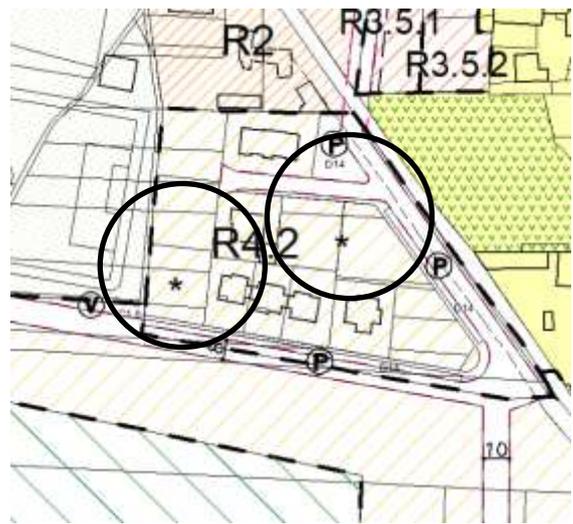
ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area R4.2

VARIATO



Area R2



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE non si ha consumo di superficie
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

foto



Area R4.2



Area R2

5) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto:</i> cambio tipologia di intervento su edifici in area R1, Via Vittorio Veneto (estratto 6)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale	
<p><u>Localizzazione:</u> Concentrico, Via Vittorio Veneto <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 163 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di interesse storico ambientale R1 <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di interesse storico ambientale R1 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali</p>	

Proposta di variante

Oggetto: cambio tipologia di intervento su edifici in area R1, Via Marconi
(estratto 6)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Concentrico, Via Marconi

Identificativi catastali: Fg. 2 map. 182, 183, 184, 564, 885

Destinazione vigente: area residenziale di interesse storico ambientale R1

Destinazione in variante: area residenziale di interesse storico ambientale R1

Tipologia opere realizzabili in variante: interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe I

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Nelle due tabelle precedenti vengono descritte richieste di intervento simili che sono pervenute all'Amministrazione Comunale da parte di soggetti privati e riguardano la tipologia di intervento ammessa su complessi edilizi ubicati all'interno dell'area residenziale di interesse storico ambientale R1.

La prima proposta di intervento riguarda due strutture facenti parte dell'edificato situato in Via Vittorio Veneto, nei pressi del concentrico. Su tali edifici, identificati sul mappale n. 163 censito al foglio 2 del catasto, sono attualmente previsti interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia interna o parziale. Con la presente variante si intende proporre una modifica della tipologia di intervento in modo da permettere sugli immobili sopra citati interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Si veda come molte delle strutture presenti risultino caratterizzate da elementi edilizi che non abbiano alcun pregio e, per tratti di dimensione considerevole, addirittura si connotino quali contrastanti (tipologia produttiva). In sede di riedificazione sarà fatto obbligo di rispettare le disposizioni dettate dalle varie norme ed in particolare del Regolamento Edilizio, ottenendo così un prodotto edilizio finale di qualità. Viene ancora rimarcato che in sede attuativa sarà fatto obbligo di realizzare e cedere al Comune un'area a parcheggio fronte strada sopperendo all'attuale deficit di tali servizi in questa zona centrale fortemente bisognosa e dunque con evidente interesse pubblico. Si evidenzia come venga imposto normativamente di riedificare mantenendo un nuovo filo arretrandosi di metri 6 dall'attuale sedime viario, ottenendo altresì un maggiore grado di sicurezza viaria in riferimento agli accessi carrai presenti e futuri. La seconda proposta di variante qui illustrata si articola su due differenti livelli di intervento che riguardano strutture edificate in Via Marconi, individuati sui mappali 182, 183, 184, 564 e 885 del foglio n. 2 del catasto comunale. In primo luogo viene richiesto di permettere su un edificio attualmente prospiciente Via Marconi, che non ha caratteristiche di pregio e versa, anzi, in condizioni statiche precarie, un intervento di demolizione e ricostruzione che possa portare innanzitutto ad un rialzo dell'attuale piano seminterrato a livello strada, per ragioni igienico-sanitarie e soprattutto per adattare la nuova struttura alle condizioni antisismiche necessarie. Inoltre il presente intervento si completa con la richiesta di sopraelevazione del nuovo edificato fino al raggiungimento dell'altezza dei limitrofi edifici fronte strada, in modo da rendere il prospetto d'insieme dell'area più omogeneo, unitario e conforme alla zona. In secondo luogo si richiede di poter intervenire anche su un fabbricato situato nel cortile interno della stessa area che attualmente versa in condizioni statiche critiche e che non presente, come nel caso precedente, elementi di pregio dal punto di vista architettonico da mantenere. In questo caso si ritiene indispensabile poter effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione in un pieno rispetto della norma antisismica attuale con un adeguamento igienico che preveda un incremento di volumetria del 20% ed una sopraelevazione di cm. 100 al fine di poter ricavare un'unità abitativa autonoma. Gli interventi descritti sono normati ed inquadrati nelle Norme di Attuazione all'articolo numero 12. Questi due interventi necessitano di una particolare e puntuale analisi e considerazione al fine di sancirne la corretta previsione in sede di procedura di variante parziale. E' infatti ormai consolidata la

difficoltà e impossibilità di intervenire nelle aree definite quali centri storici poiché potrebbero venire a generarsi delle disattenzioni di quanto imposto all'art. 17, c.5, let. h) della L.U.R. che impone di non ridurre la tutela delle aree oggetto di riconoscimento ai sensi dell'art. 24 della medesima legge. Nel caso del P.R.G. di Castelletto Stura bisogna porre proprio attenzione a questo aspetto. E' infatti ben chiaro e perfettamente desumibile dalle N. di A. che il richiamo all'art. 24 della L.U.R. nell'area R1 non avvenga genericamente, né tanto meno per identificare tale perimetro ai sensi del primo comma; bensì il riferimento a tale disposto avviene, ed è dunque applicabile, esclusivamente per eventuali interventi che si qualificano come definiti al c. 8 art. 40; al c. 6 art. 41 bis e c. 15 art 49 della L.U.R. (interventi con Piani di Recupero, Piani Particolareggiati) e non configurabili per le presenti precisioni. Per queste considerazioni si può evidenziare la corretta applicazione della procedura e rispetto delle imposizioni della L.R. 56/77 e s. m. i..

ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area R1

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area R1 Via Vittorio Veneto



Area R1 Via Marconi

6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo

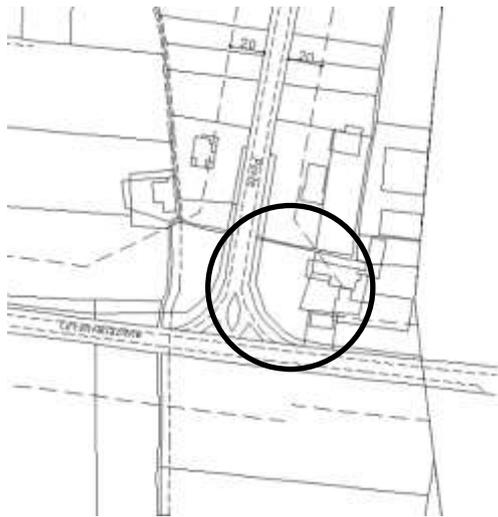
<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: realizzazione di una pesa a ponte interrata (estratto 5)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Est dell'abitato, Via Del Ponte <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 1258 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola ed annucleamenti rurali H1 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola ed annucleamenti rurali H1 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> realizzazione di una pesa a ponte interrata nel cortile di un'azienda agricola <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Al presente punto vengono descritti alcuni interventi di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. Un aspetto assolutamente importante di cui tener conto sono le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di limitazioni introdotte con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di "controllo" per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo: alla lettera a) "non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C.omissis" e alla lettera b) "...omissis non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale". Come si vedrà in seguito le modifiche introdotte si configurano sicuramente come correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici così da non generare perplessità in tal senso. Pertanto non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale. Nel successivo punto quattro si provvede comunque a richiamare puntualmente le verifiche necessarie. Iniziando a descrivere le modifiche da quelle evidenziate dall'Ufficio Tecnico Comunale, dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto, poiché riscontrate da chi deve quotidianamente gestire, applicare le diverse disposizioni e avere un ruolo di terzietà indiscutibile, si è valutato di intervenire su diversi disposti al fine di migliorarne l'applicazione ed in alcuni casi eliminare delle possibili malapplicazioni derivanti da letture non corrette con il principio normativo. Nella tabella precedente si descrive in modo specifico una richiesta che riguarda la possibilità di realizzazione di una pesa a ponte interamente interrata nel cortile di un'azienda agricola sita a est dell'abitato in prossimità di Via del Ponte e Via Circonvallazione (SP 3). L'area interessata dalla norma specifica, all'art. 18, in cui si chiariranno le modalità di realizzazione di tale intervento, coincide con il mappale n. 1258 censito al foglio 2 del catasto comunale.

Gli altri interventi principali su cui si è intervenuto per mezzo di precisazioni, che rendono lo strumento di piano maggiormente leggibile e correttamente interpretabile, riguardano differenti settori di intervento che spaziano dai distacchi sui fabbricati alle strutture per il risparmio ed approvvigionamento idrico, oltre a specifiche riguardanti, ad esempio, ampliamenti di stalle o strutture correlate ed altri vari e differenti accorgimenti consultabili appunto nelle Norme di Attuazione. Gli interventi descritti al presente punto non hanno alcun tipo di ricaduta Paesaggistico-ambientale poiché come detto sono semplici integrazioni alle norme vigenti che rendono lo strumento di Piano più completo e leggibile.

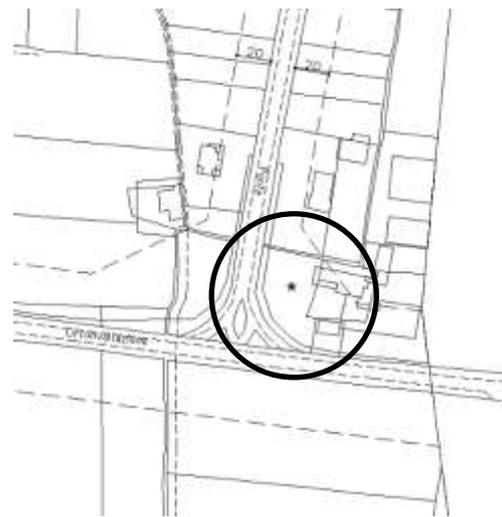
ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area R1

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area H1

7) Correzione errori cartografici e aggiornamenti documentazione di P.R.G.

Proposta di variante	Oggetto: stralcio tratto di viabilità in progetto (estratto 4)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Nord dell'abitato, Via Montanera <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 323p, 324p <u>Destinazione vigente:</u> viabilità in progetto su area agricola di rispetto degli abitati H2 e su area residenziale a capacità insediativa esaurita di recente edificazione R2 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola di rispetto degli abitati H2 e area residenziale a capacità insediativa esaurita di recente edificazione R2 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> stralcio di un tratto di viabilità in progetto <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate, quali ad esempio rotatorie, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni. In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Di seguito vengono, dunque, brevemente descritti alcuni aggiornamenti cartografici ed errori materiali corretti con la presente variante, dopo essere stati esaminati e valutati insieme al tecnico competente.

Nella tabella precedente viene riportato lo stralcio di una previsione di viabilità in progetto prevista su parte dei mappali 323 e 324 censiti al foglio n. 2 del catasto e riconosciuti in piano come area residenziale R2, a nord dell'abitato nei pressi di Via Montanera. La richiesta di stralcio di tale previsione è motivata dall'intenzione della proprietà di mantenere tale area inedificata in quanto la stessa è destinata a giardino della villa di proprietà (estratto 4). Si sono poi individuati tratti di viabilità in progetto (sia veicolare, sia ciclopedonale) all'interno dell'area 4.3 nelle vicinanze del concentrico e a servizio dell'area residenziale di nuova individuazione R3.22 (estratti 2 e 3). Successivamente si è provveduto con l'individuazione di due aree a verde privato all'interno dell'area residenziale R3.18 e dell'area 3.20, delle quali si è aggiornata graficamente la situazione catastale in modo da rendere più precise le tavole di piano (estratti 1 e 4). Inoltre si individua il mappale n. 1.063 del Fg. 2 del catasto, attualmente in area agricola H2, come facente parte all'area residenziale R1, poiché nella realtà dei fatti appartenente a questo settore urbanistico (estratto 6). Infine si è riportata cartograficamente la presenza di un'area verde esistente attrezzata ad uso giochi bimbi denominata C1.8, nei pressi degli impianti sportivi (estratto 2). Come specificato più volte si è provveduto ad aggiornare le tavole di piano con nuovi frazionamenti, individuazione usi civici, nuovi tratti di viabilità realizzati e fabbricati di recente accatastamento.

Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, atti normativi, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area R2

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area R2

2.4 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore residenziale con la rettifica di alcuni perimetri e/o modificandone la capacità edificatoria al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle reali situazioni in atto, nonché il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata e inutilizzabile. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico. Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e non determinano particolari problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle previsioni puntuali al fine di adattare alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p>

<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>In ambito prettamente residenziale si prevede lo stralcio di un'area prevista a tale destinazione. Si prevede inoltre di individuare due nuove aree residenziali e di incrementare la capacità edificatoria su alcuni terreni. Queste modifiche nel loro insieme vengono a determinare un decremento di volumetria, agendo con il meccanismo della rilocalizzazione di volumetrie stralciate con le precedenti varianti e con la presente, restando comunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. In ambito produttivo si provvede a ridurre un'area, determinando un avanzo di superficie utilizzabile per future esigenze di settore. Queste caratteristiche sono proprie di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche esaminate, non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto; si possono ritenere compatibili in quanto non producono particolari problematiche.</p> <p>Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI VAS ED ALLA FASE DI PUBBLICAZIONE

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice _ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Castelletto Stura avente come modifiche: Stralcio parziale di area residenziale esistente; Riperimetrazione con parziale ampliamento di aree residenziali esistenti; Individuazione nuove aree residenziali; Assegnazione volumetria in area esistente di Piano; Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale; Modifiche e precisazioni di caratteristiche normative; Correzione errori cartografici e aggiornamenti documentazione di P.R.G..

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con Det. n. 675 del 15/05/2018, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 29103 del 04/04/2018, A.S.L. CN1 con nota prot. 49122 del 26/04/2018.

L'organo tecnico comunale, istituito presso il Comune di Castelletto Stura ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso, il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.15 del comune di Castelletto Stura dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, ed in particolare:

Per le aree: 1R3.18 (porzione in ampliamento con la V.P.15, R3.22, R3.23 oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta; in caso di dimensionamento superiore a 4 mc. per costruzione è facoltà del proponente mantenere tale volume quale dimensionamento massimo. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;

- la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.

Contenimento dell'inquinamento acustico

- dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
- si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico;

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Risparmio ed approvvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversifi-

cazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe) anche in riferimento alla vicinanza di attività poste nelle vicinanze con destinazione differente;
 - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucaure, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
 - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
 - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.
- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all'articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al Decreto legi-

slativo numero 112/1998 e dall'articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;

- Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;

In riferimento alle azioni di compensazione si rimarca quanto evidenziato in sede di variante; ovvero la diretta compensazione di aree oggetto di nuova previsione con altre che vengono ad essere direttamente e contemporaneamente ricondotte in ambito agricolo e dunque preservandole dal consumo di suolo. In riferimento al rapporto ISPRA si prende atto di tale studio, che in quanto tale non ha alcuna valenza di cogenza o riferimento normativo, e si rimanda alla fase di attuazione delle previsioni un suo possibile richiamo ed impiego, anche solo quale riferimento di principio applicativo senza entrare nel merito degli importi economici evidenziati.

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

Provincia di Cuneo

In risposta ai rilievi dell'Ufficio Pianificazione si prende atto del pronunciamento sulla compatibilità con il P.T.P. così come del rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali; viene poi dato atto delle indicazioni di carattere generale fornite. In particolare si recepisce la necessità di specificare ulteriormente i disposti inerenti gli interventi di riqualificazione del centro storico per ottenere prodotti edilizi di qualità architettonica consoni al contesto; si evidenzia ancora una volta la fattibilità tecnica delle previsioni secondo le interpretazioni giuridico normative rimandando a quanto esplicitato in relazione e provvedendo a rettificare i riferimenti normativi sul testo vigente delle N. di A. In riferimento ai rilievi del Settore Viabilità si recepiscono i due rilievi presentati introducendo specifici disposti normativi. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni di carattere generale fornite; così come si prende ancora atto della non necessità di assoggettamento a V.A.S. espressa dall'Ufficio Controllo Emissioni ed Energia.

ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione integrando le disposizioni di carattere normativo vigenti al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica secondo quanto richiamato dal provvedimento dell'Organo Tecnico; in analogia si rimanda anche a tale documento per il riferimento alle azioni di compensazione. In riferimento agli interventi realizzati si rimanda a quanto detto in sede di progetto preliminare ovvero all'azione urbanistica di riconoscimento di situazioni vigenti e legittimamente realizzate. Per le specifiche azioni di mitigazione e compensazione si richiama il parere dell'O.T. le norme di piano così integrate.

ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S. prendendo atto dell'affermazione "si ritiene, per quanto di competenza, che la variante proposta possa prescindere dalla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS non essendo tale da determinare la sussistenza di particolari problematiche igienico-sanitarie" recependo e valutando le indicazioni fornite.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati; in tale parere sono stati formulati alcuni rilievi di carattere viario; in particolare tali rilievi sono considerati quali osservazioni ai sensi del c.7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre all'osservazione pervenuta e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione dell'osservazione si precisa che viene accolta. Per le specifiche determinazioni in merito alle singole osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito:

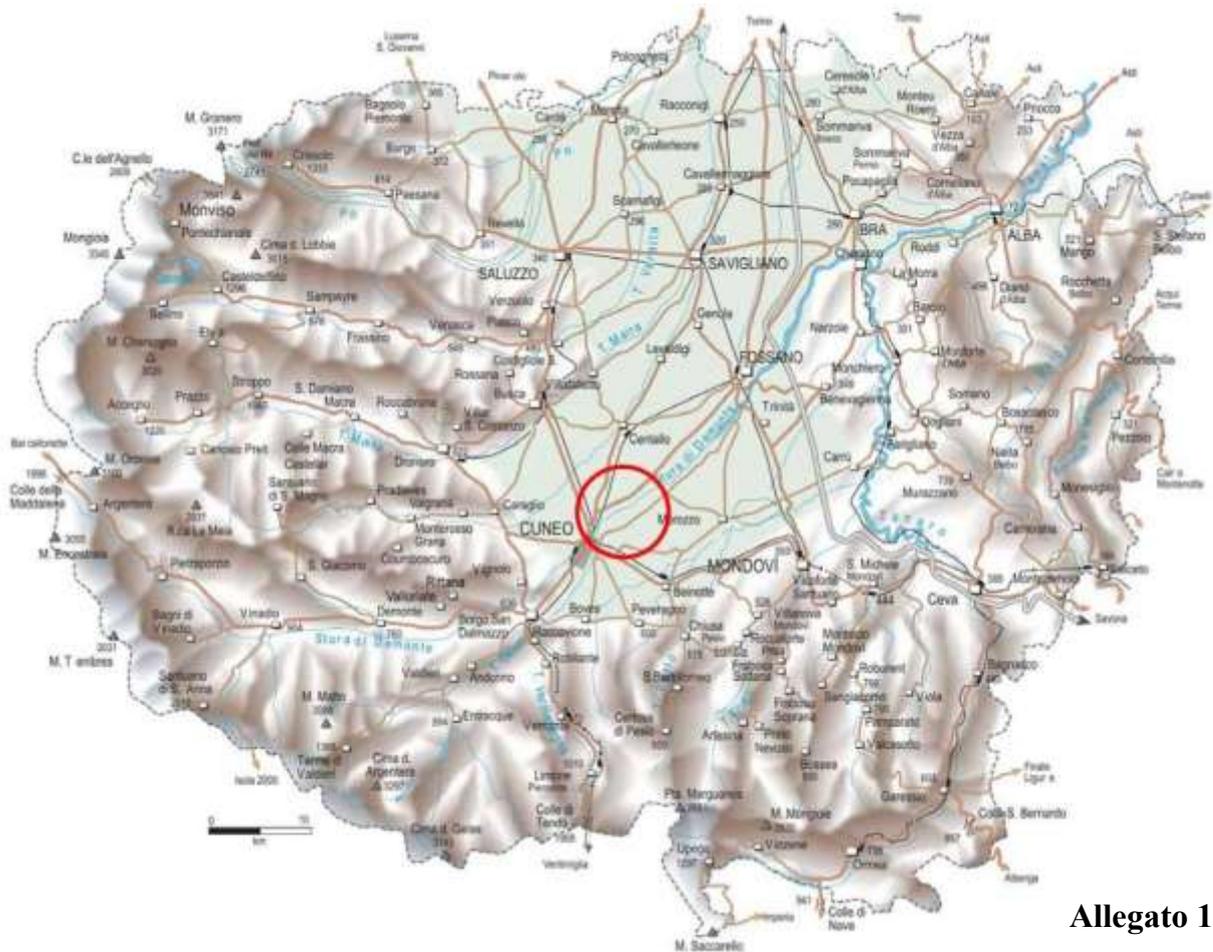
- **OSSERVAZIONE NR. 1 PRESENTATA DALLA PROVINCIA DI CUNEO NELL'ESPRESSIONE DEL PARERE DI COMPETENZA** con det dir. n. 675 del 15/05/2018

L'osservazione da parte del Settore Viabilità e Controllo emissione ed energia della Provincia richiede di recepire delle disposizioni di carattere generale per intraprendere azioni di mitigazione ambientale nonché lo stralcio della possibilità di realizzare una pesa in zona agricola in fascia di rispetto stradale.

L'osservazione viene accolta introducendo nelle norme di attuazione di piano i richiami normativi enunciati, nonchè eliminando la norma specifica atta a consentire la realizzazione di una pesa in fascia di rispetto stradale; dunque integrando i singoli articoli.

ALLEGATI:

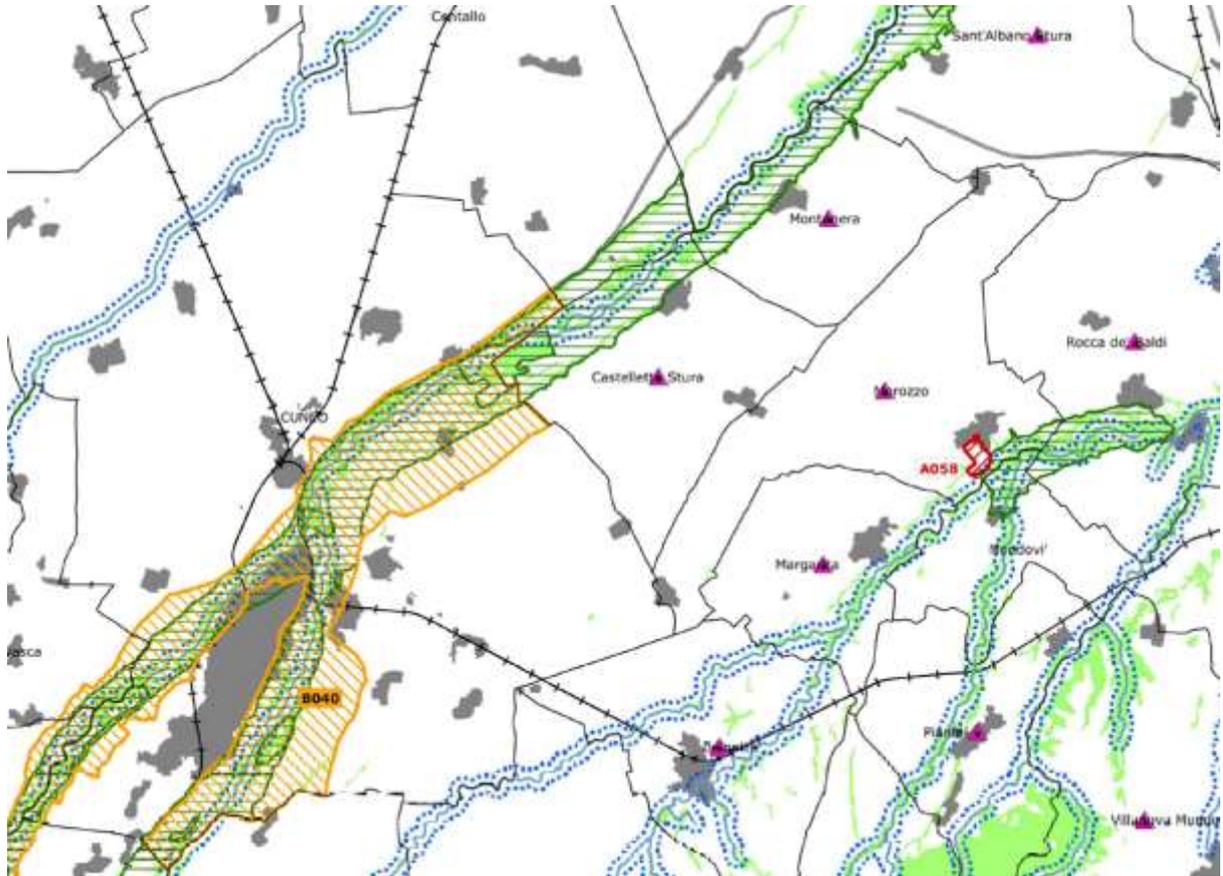
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.6 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.18 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura
10. Estratti PRG vigente
11. Estratti PRG variato



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

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

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

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

- ▨ Lettera b) I territori contenenti ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m stata linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)

- ▨ Lettera a) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, anziché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 25 Nda)

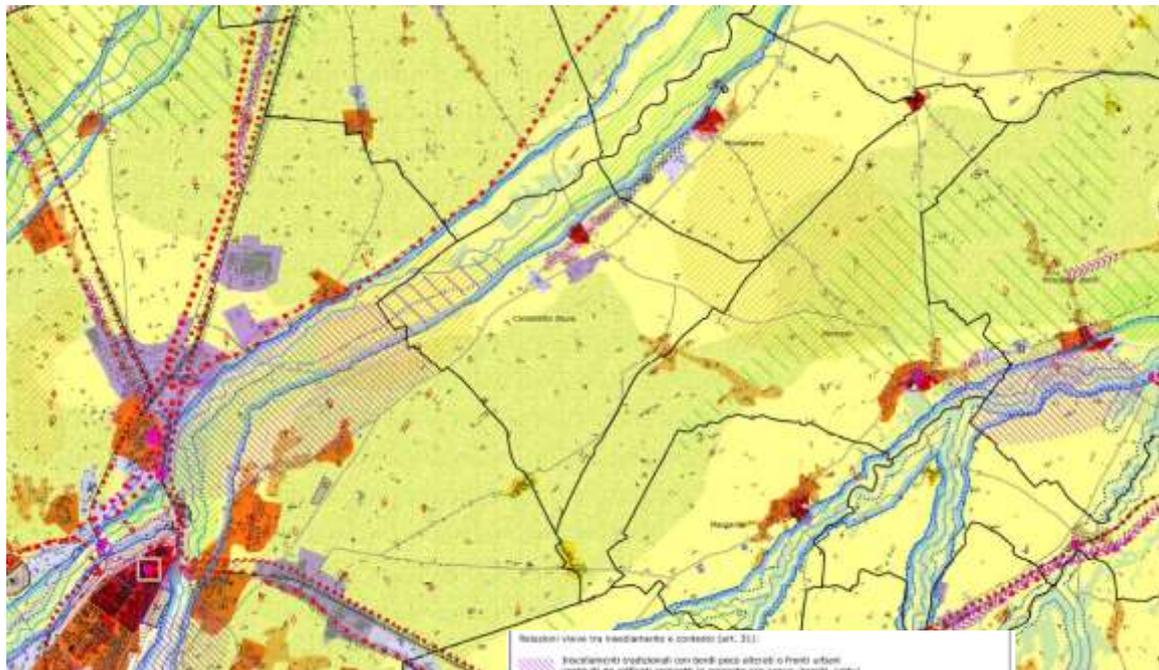
Temi di base

- Comuni comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Allegato 3

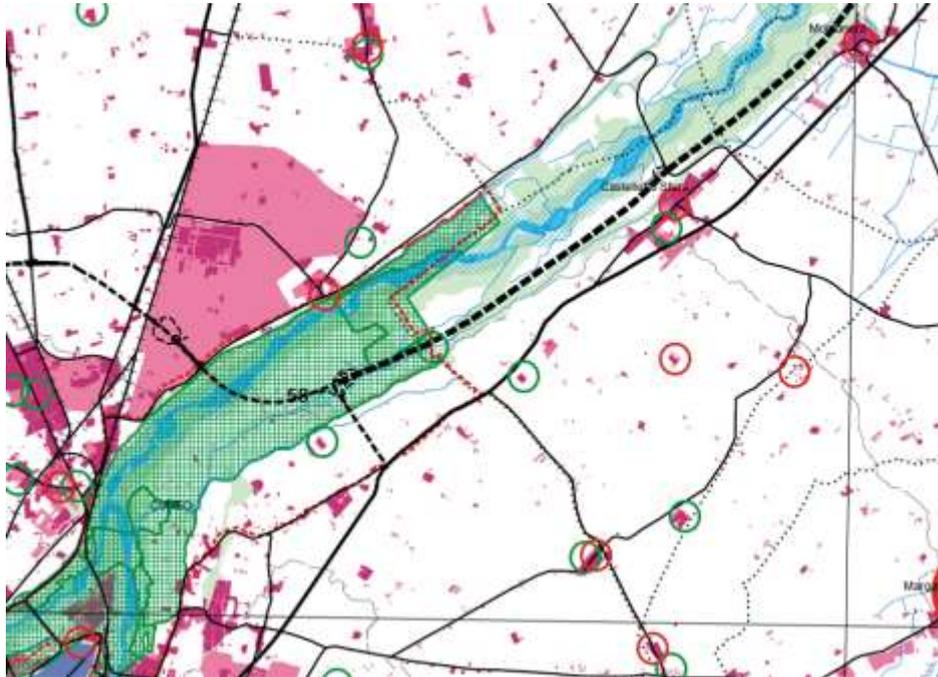


PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali	
	Aree di montagna (art. 13)
	Vetta (art. 13)
	Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
	Straada, valle e mezzogiorno (art. 12)
	Zone Fluviale Allargata (art. 14)
	Zone Fluviale Interna (art. 14)
	Laghi (art. 15)
	Territori a prevalente copertura boscosa (art. 16)
	Aree ad elevato interesse paesaggistico e naturalistico con fini di conservazione (art. 17)
	Praterie, prati-pascoli, cespugliati (art. 18)
	Aree non materiche a diffusa presenza di stazzi e filari (art. 18)
	Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
Componenti storico-culturali	
	Visibilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22)
	••••• Rete storica di assi viari e mobilità
	••••• Rete storica di assi moderni e contemporanei
	••••• Rete ferroviaria storica
	Torioni e centri di alta qualità (art. 23)
	Torioni
	••••• Spazi paesaggistici storici di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 25 per lo Scandone Sebasteo)
	••••• Sistemi di insediamento storico del territorio rurale (art. 25)
	••••• Reticoli agrari connessi agli usi agro-zoologici (art. 26)
	••••• Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
	••••• Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
	••••• Luoghi di villeggiatura e centri di cura (art. 26)
	••••• Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
	••••• Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
	••••• Peli delle religiose (art. 28, art. 33 per i Santi Meri del Orsello)
	••••• Sistemi di fertirrigazione (art. 29)
Componenti percettivo-identitaria	
	••••• Itinerari (art. 30)
	••••• Percorsi panoramici (art. 30)
	••••• Aree panoramiche (art. 30)
	••••• Fiumi del costruito (art. 30)
	••••• Fiumi naturali (art. 30)
	••••• Profili paesaggistici (art. 30)
	••••• Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
	••••• Sistemi di crinali collinari principali e secondari e patrimoni paesaggistici e secondari (art. 31)

	Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31)
	••••• Insediamenti tradizionali con edifici poco alti e fronti urbani costruiti su edifici conosciuti in rapporto con acqua, boschi, natura
	••••• Sistemi di nuclei costruiti di vista o di fondovalle, leggeri nell'insieme o in sequenza
	••••• Insediamenti antistorici e di origine di emergenza rispetto a ventanti collinari o montani prevalentemente boscati o collinari
	••••• Costanti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
	••••• Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (stradali, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)
	••••• Aree panoramiche costituenti frontalità e skyline
	••••• Sistemi paesaggistici agronomici di particolare interesse tra aree coltivate e bordi boscati
	••••• Sistemi paesaggistici rurali di significativa verticalità e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali storici o di tracce di insediamenti agricoli e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i fenomeni storici dell'ordine plurimillenario non sottoposti a dichiarazione di interesse storico-pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta della lettera T)
	••••• Sistemi rurali lungo fasce con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
	••••• Sistemi paesaggistici rurali di agricoltura omogenea e caratterizzazione dei coltivi, le risse
	••••• Sistemi paesaggistici rurali di agricoltura omogenea e caratterizzazione dei coltivi, i vigneti
Componenti morfologico-insediative	
	••••• Parte urbana (art. 34)
	••••• Nuclei in area edificata (art. 34)
	••••• Sistemi strutturali / nuclei urbani (art. 34)
	••••• Sistemi costituiti dai centri maggiori (art. 35) m.1.1
	••••• Sistemi costituiti dai centri minori (art. 35) m.1.2
	••••• Tessuti urbani interni ai centri (art. 35) m.1.3
	••••• Tessuti strutturali suburbani (art. 35) m.1.4
	••••• Insediamenti specializzati vegetativi (art. 37) m.1.5
	••••• Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.1.6
	••••• Aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.1.7
	••••• "Insediamenti" specializzati (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.1.8
	••••• Complessi infrastrutturali (art. 39) m.1.9
	••••• Aree rurali di pianura e collina (art. 40) m.1.10
	••••• Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.1.11
	••••• Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
	••••• Aree rurali di montagna o collina con attrezzature rurali e dispersione (art. 40) m.1.13
	••••• Aree rurali di pianura (art. 40) m.1.14
	••••• Alloggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.1.15
Aree caratterizzate da elementi critici e con deiezioni visive	
	••••• Elementi di attrazione puntuali (art. 41)
	••••• Sistemi di attrazione lineari (art. 41)
Terzi di base	
	••••• Autoroad
	••••• Strade statali, regionali e provinciali
	••••• Ferrovie
	••••• Sistemi idrografici
	••••• Contorni comunali
	••••• Edificio residenziale
	••••• Edificio produttivo-commerciale

Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione del valore paesistico e ambientale di competenza provinciale:
6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex-comunismo di Alba/Brà)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
21. zona del massiccio del monte Bianco
22. zona del gruppo del Montivivo e della Val Viscaia
23. zona delle Alpi Montezze e del Monte Agrarata
24. zona del gruppo del Maitourin
25. Alta Valle Stura di Demonte
26. Orsero, fino a tutto il settore del monte Negrone (coordini con Liguria/Novi)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Rossi Casareu
41. zona delle Cascare ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Peulenta
58. Parco florale di Cuneo

Altre aree:
A. area collinare e centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelnuovo
C. Cuna del Villaz
D. Piano della Ranzaglia
E. castello di Gorgegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

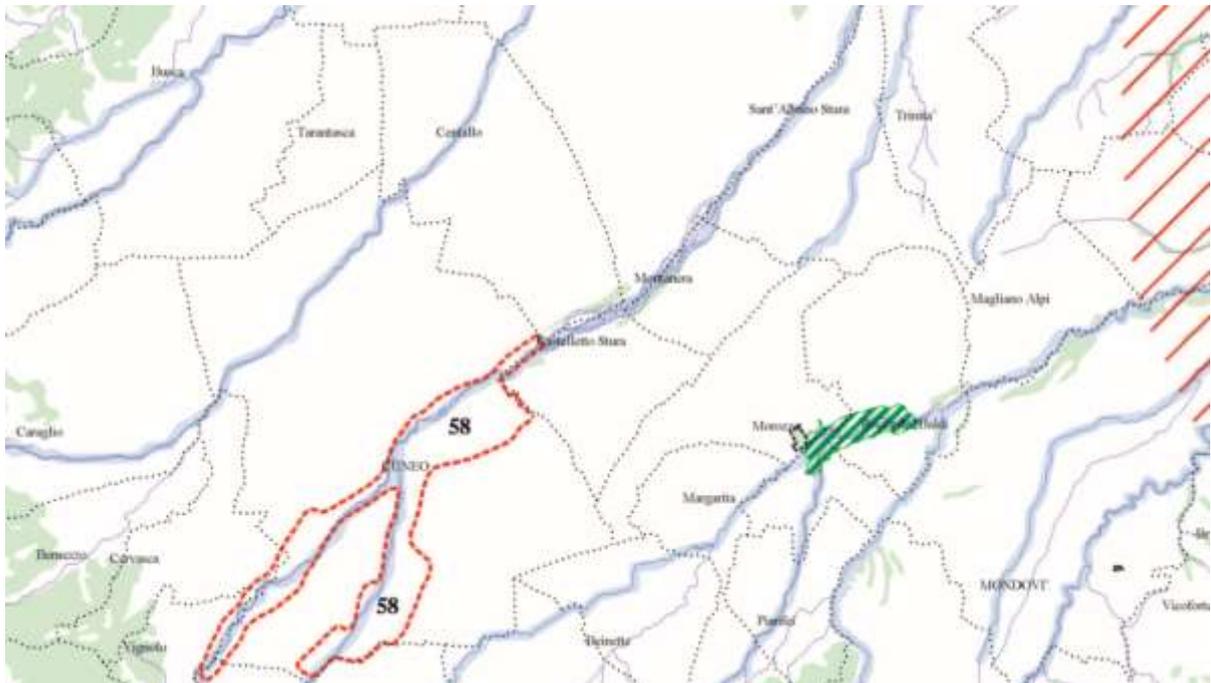
5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  **23** Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali o/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limiti provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

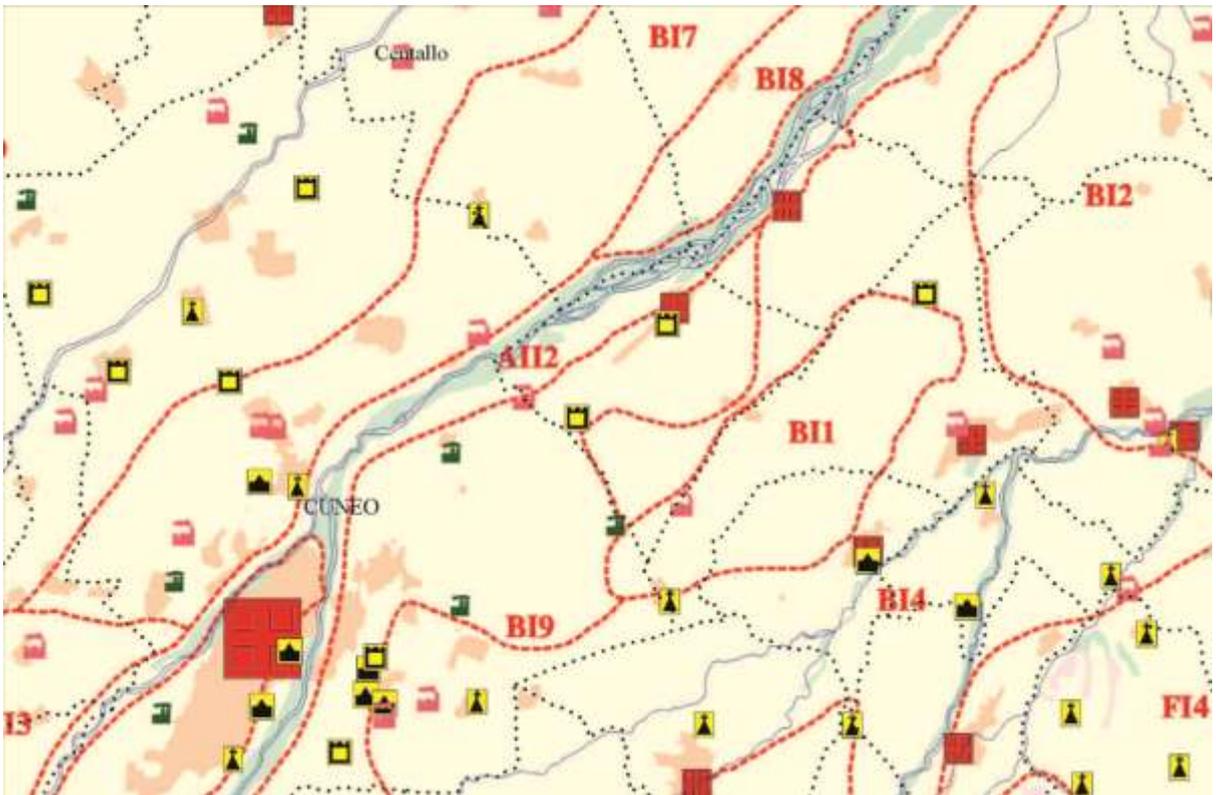
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

- A. aree collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciesu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

Allegato 6



PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita

Ambienti insediativi rurali dei seminativi

Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate

Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali

Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali

Ambienti non insediati naturali e seminaturali

Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura

Acque

Centri storici F1

Centri storici F2

Centri storici F3 e F4

Beni religiosi

Beni militari

Beni civili

Beni rurali

Archeologia industriale

Beni archeologici

Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39

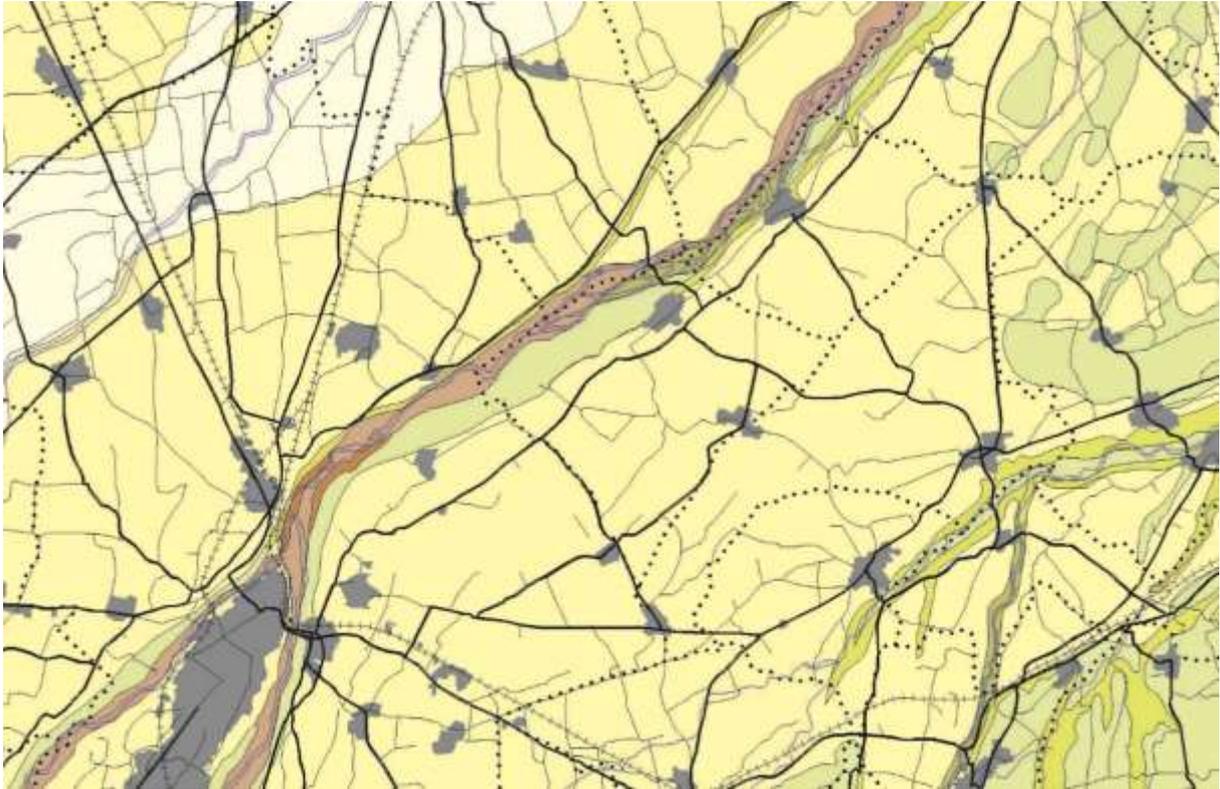
Rete idrografica

PA3 Paesaggi agrari e forestali: "sovrannità"

Limiti comunali

Limite provinciale

Allegato 7

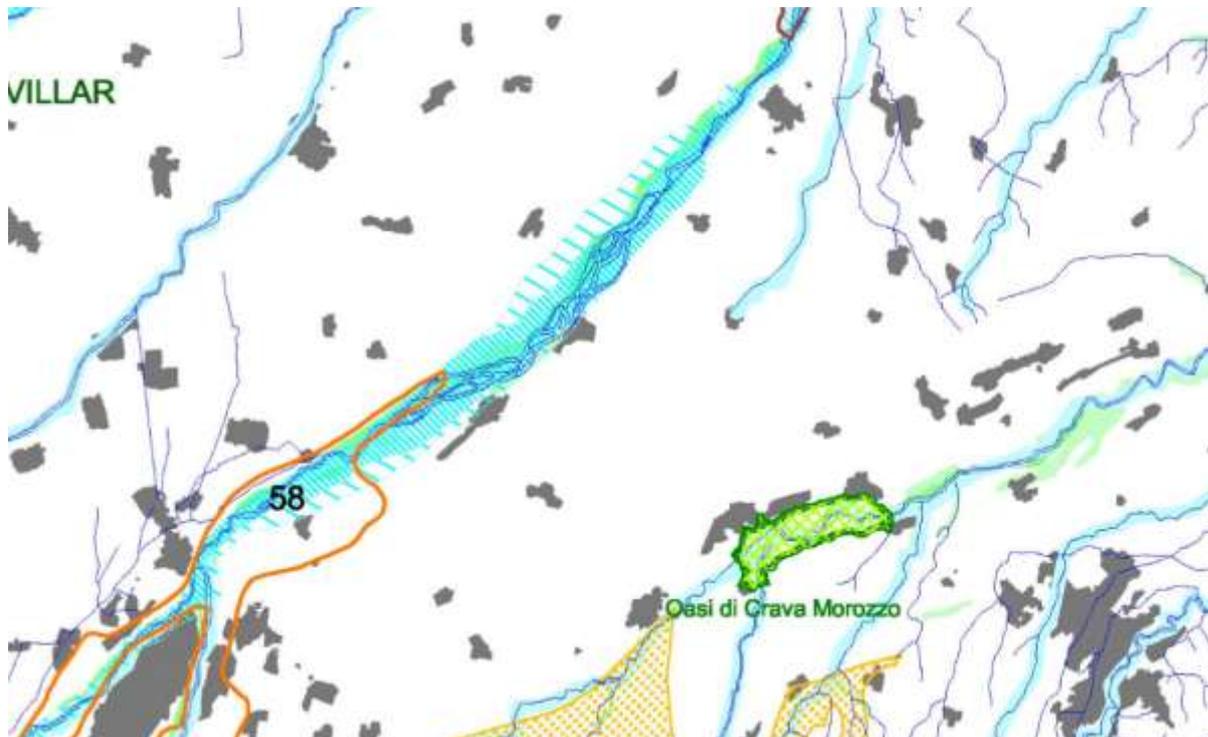


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

Allegato 8



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Aree al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche, dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

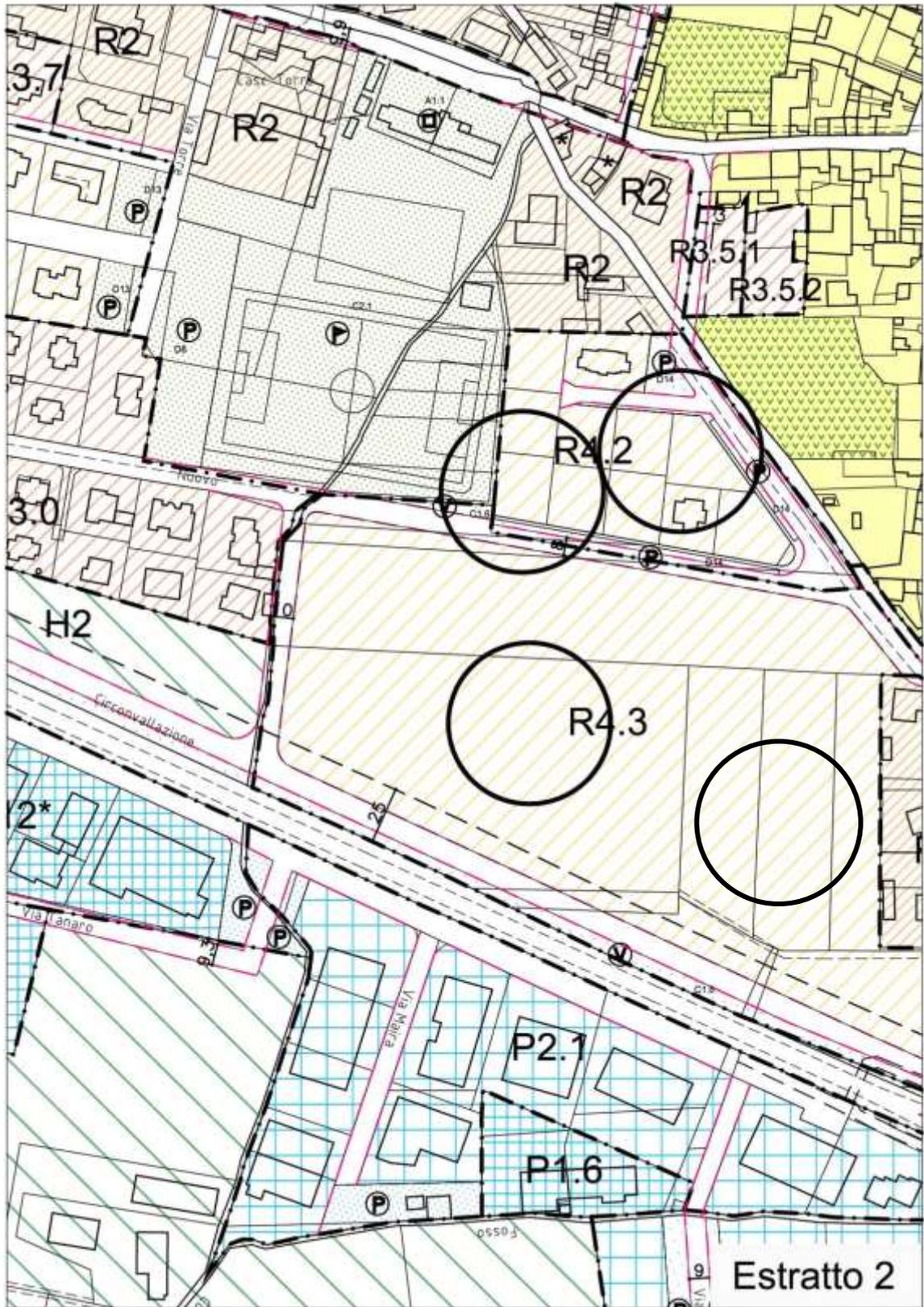
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

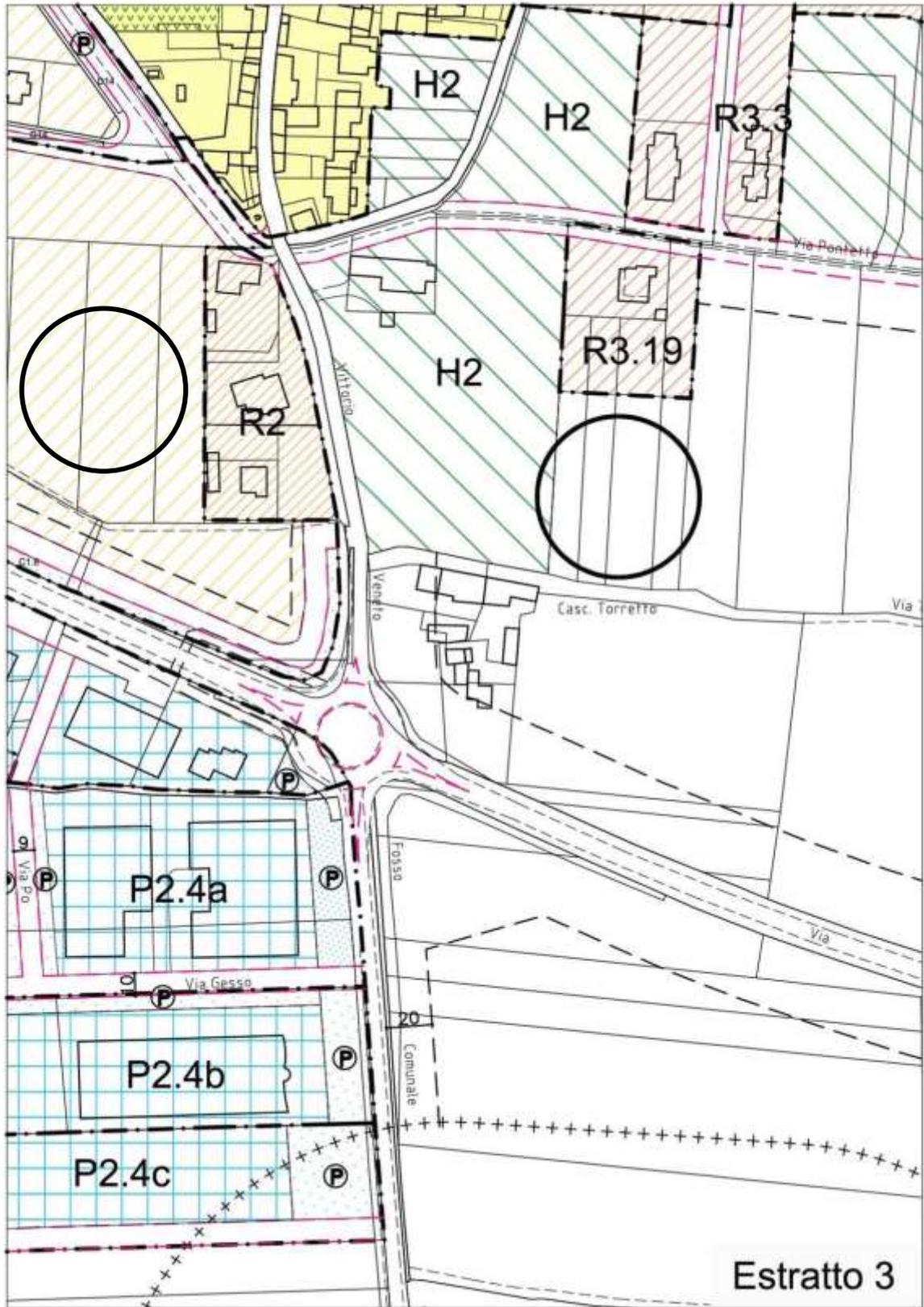
Altre aree:

- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelimgno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

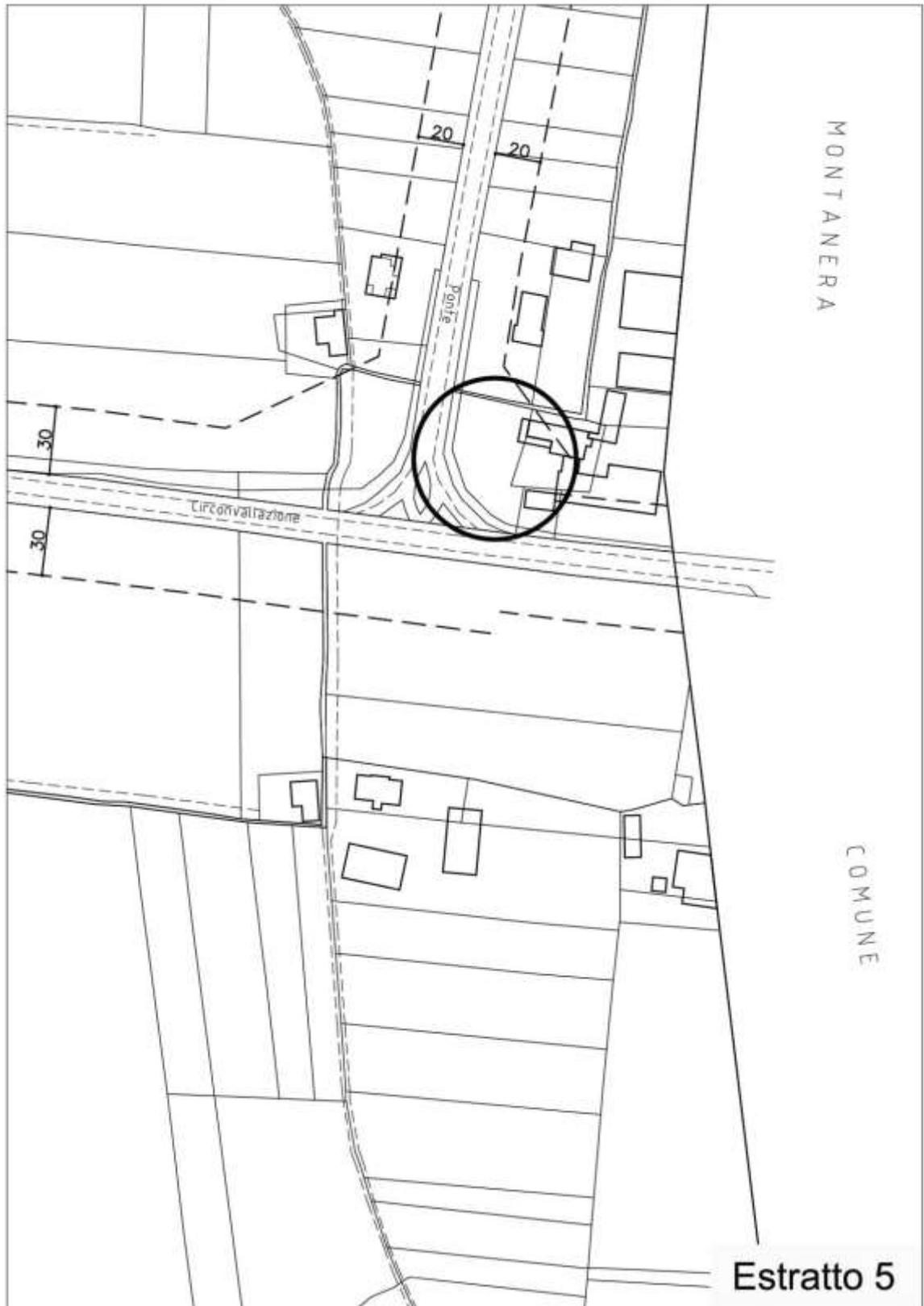
10. Estratto P.R.G. Vigente











Estratto 5

	R1	R2	R3.0	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5.1	R3.5.2	R3.6
superficie territoriale	mq. 88.487	157.811	24.965	2.090		6.385	2.716	1.101	1.205	8.609
superficie destinata alla viabilità	mq. 10.247	9.116	2.790	552		875	0	238	0	594
superficie inedificabile	mq. /	1.790	/	225		/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti: a	mq. /	5.275	/	/		/	/	/	/	/
b	mq. 2.395	10.672	/	/		/	/	/	/	/
c	mq. 60	16.426	/	/		/	/	/	/	/
d	mq. 770	8.111	/	/		200	/	/	/	270
totale	mq. 3.225	40.484	/	/		200 B)	/	/	/	270 B)
superficie fondiaria complessiva	mq. 75.015	106.421	22.175	1.313		5.310	2.716	863	1.205	7.745
superficie fondiaria compromessa	mq. 75.015	106.421	22.175	/		/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq. /	/	/	/		5.310	2.716	863	1.205	7.745
volume complessivo esistente	mc. 120.434	76.200	15.000	788		/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq. 1,60	0,72	/	0,60		/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. /	/	1)	0,80		0,65	0,645	1,00	0,60	0,70
volume in progetto	mc. /	/	/	262		3.451	1.753	863	723	5.421
totale volume realizzabile in zona	mc. 120.434	76.200	15.000	1.050		3.451	1.753	863	723	5.421 *
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 200	484	80	4		/	/	/	/	/
turistica reale	nr. ab. /	/	/	/		/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab. /	/	/	/		/	/	/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab. /	/	/	/		/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. /	/	/	3		34	18	8	7	54
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 200	484	80	7		34	18	8	7	54
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	/		/	/	/	/	/
destinazione (rif. N. di A.)	art. 11	11	11	11		11	11	11	11	11
rapporto di copertura	% /	/	/	40		40	40	40	40	40
altezza massima	ml. /	/	/	7,50		7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani abitabili	nr. /	/	/	2		2	2	2	2	2
modalità di intervento	nr. /	DIR	P.E.C.	P.C.C.		P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	DIR	P.C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art. 12	13	14	14		14	14	14	14	14

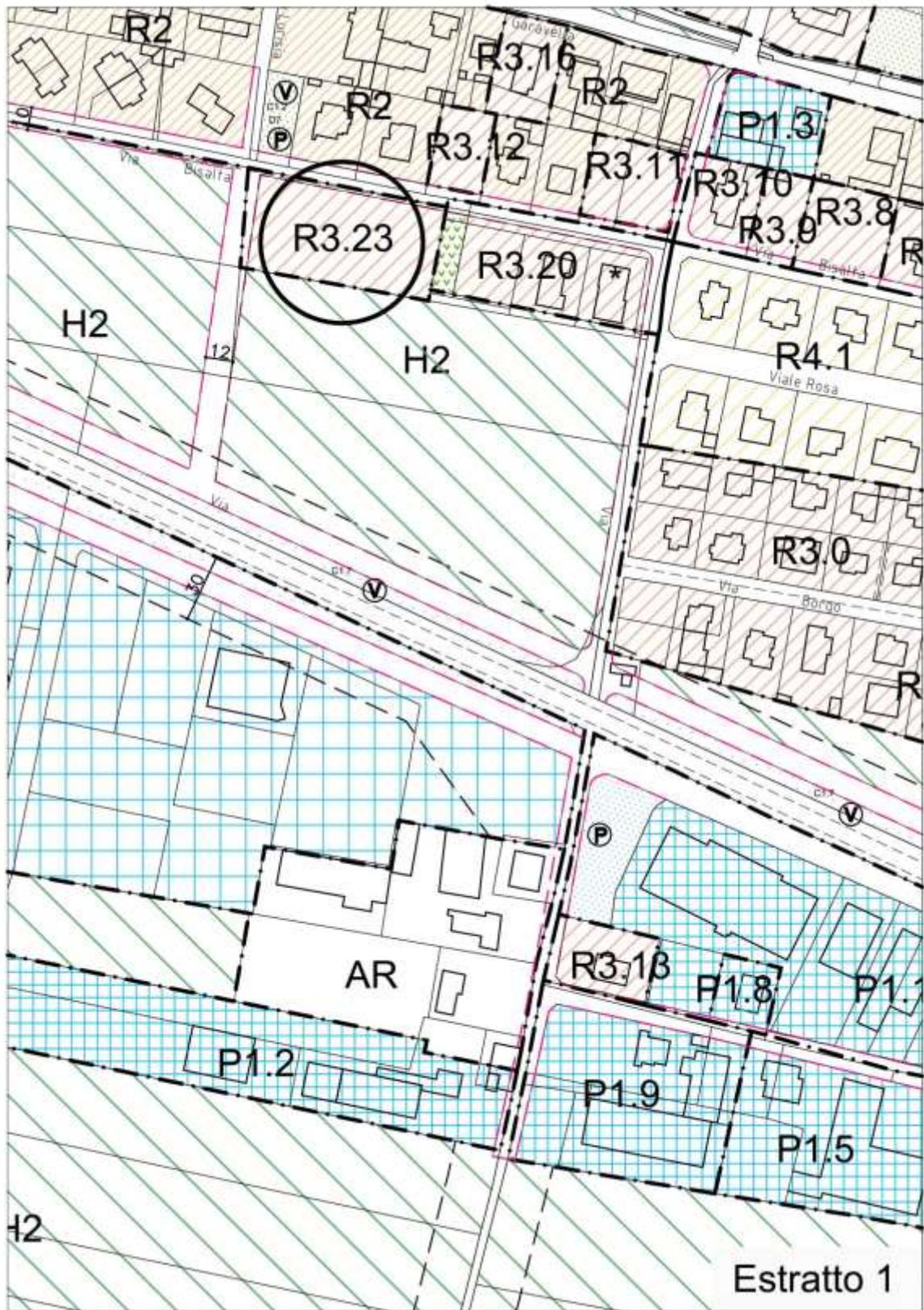
Area stralcata in sede di variante parziale 11

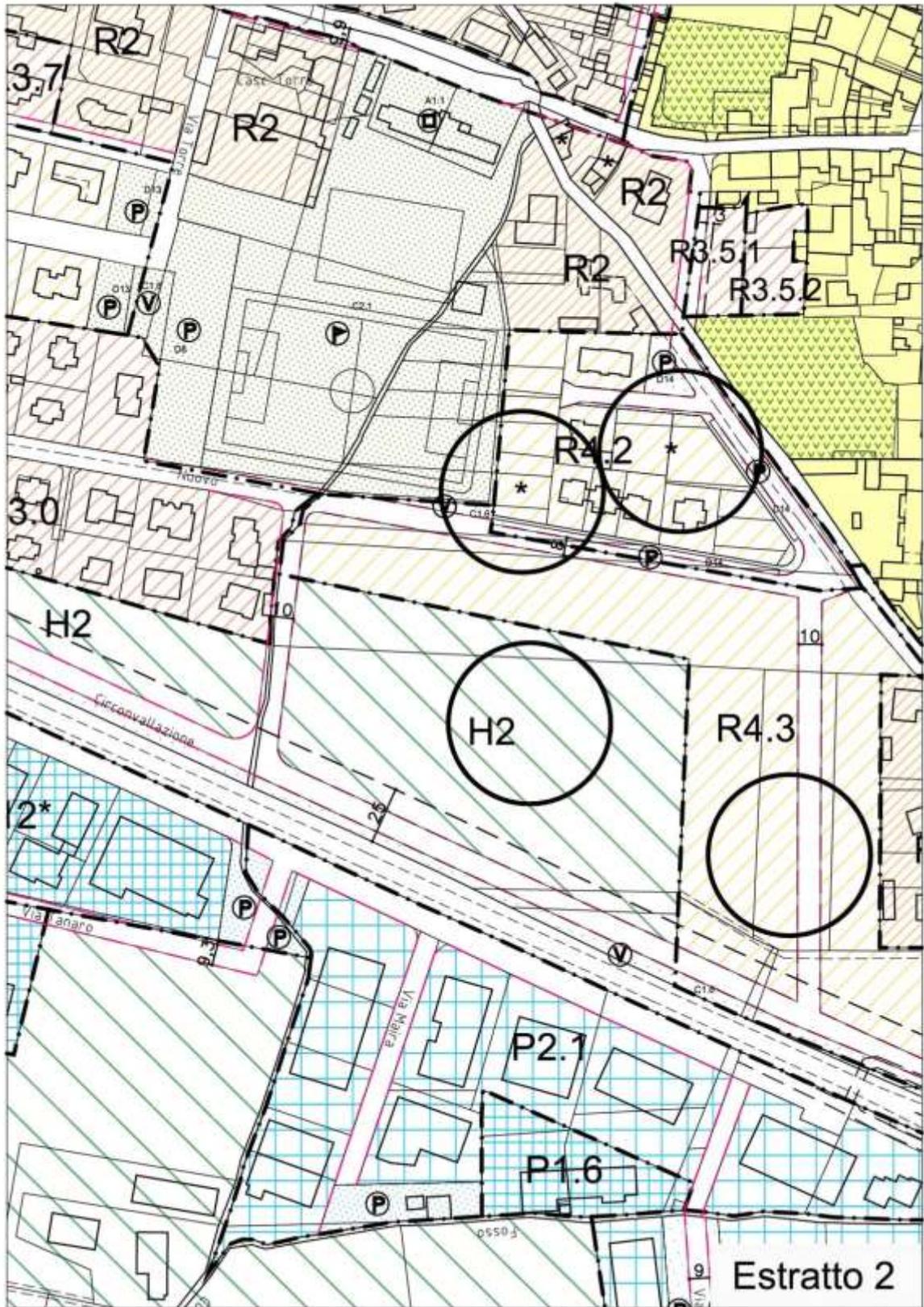
* A tale volume si intende consentito realizzare un volume aggiuntivo pari a mc. 158 come precisato nell'art.14 delle N. di A.

	R3.17	R3.18	R3.19	R3.20	R3.21	R4.1	R4.2	R4.3	R4.4
superficie territoriale	mq. 2.663	1.608	4.138	3.609	918	15.480	11.866	50.200	20.207
superficie destinata alla viabilità	mq. 215	/	356	697	/	2.800	2.324	6.828	551
superficie inedificabile	mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti: a	mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/
b	mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/
c	mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/
d	mq. 187	/	/	230	/	1.260	590	3.172	/
totale	mq. 187 A)	/	/	230 B)	/	1.260	590 B)	5702 D)	2.500 C)
superficie fondiaria complessiva	mq. 2.261	1.608	3.782	2.682	918	11.420	8.952	37.672	17.156
superficie fondiaria compromessa	mq. /	/	/	/	/	7.200	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq. 2.261	1.608	/	2.682	918	4.220	8.952	37.672	17.156
volume complessivo esistente	mc. /	/	/	/	/	3.058	/	/	1.800
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0,80	0,50	/	/	0,54	1)	/	/	/
volume in progetto	mc. 1.809	804	v. art. 14	2346 ¹⁾	500	2.040	5.933	25.301	18407 ¹⁾
totale volume realizzabile in zona	mc. 1.809	804	/	2346 ¹⁾	500	5.108	5.933	25.301	20.207
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. /	/	/	/	/	20	/	/	3
turistica reale	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 18	8	/	23	5	21	59	253	199
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 18	8	/	23	5	41	59	253	202
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	0,65	/	/	0,50	0,504	1,00
destinazione (rif. N. di A.)	art. 11	11	11	11	11	11	11	11	11
rapporto di copertura	% 40	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml. 7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	10,50
nr. piani abitabili	nr. 2	2	2	2	2	2	2	2	3
modalità di intervento	P.C.C.	DIR	P.C.C.	P.C.C.	DIR	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art. 14	14	14	14	14	14	14	14	14

¹⁾ Del volume realizzabile in zona R4.4, 400 mc sono trasferiti in ambito R3.20 (vedasi norma specifica)

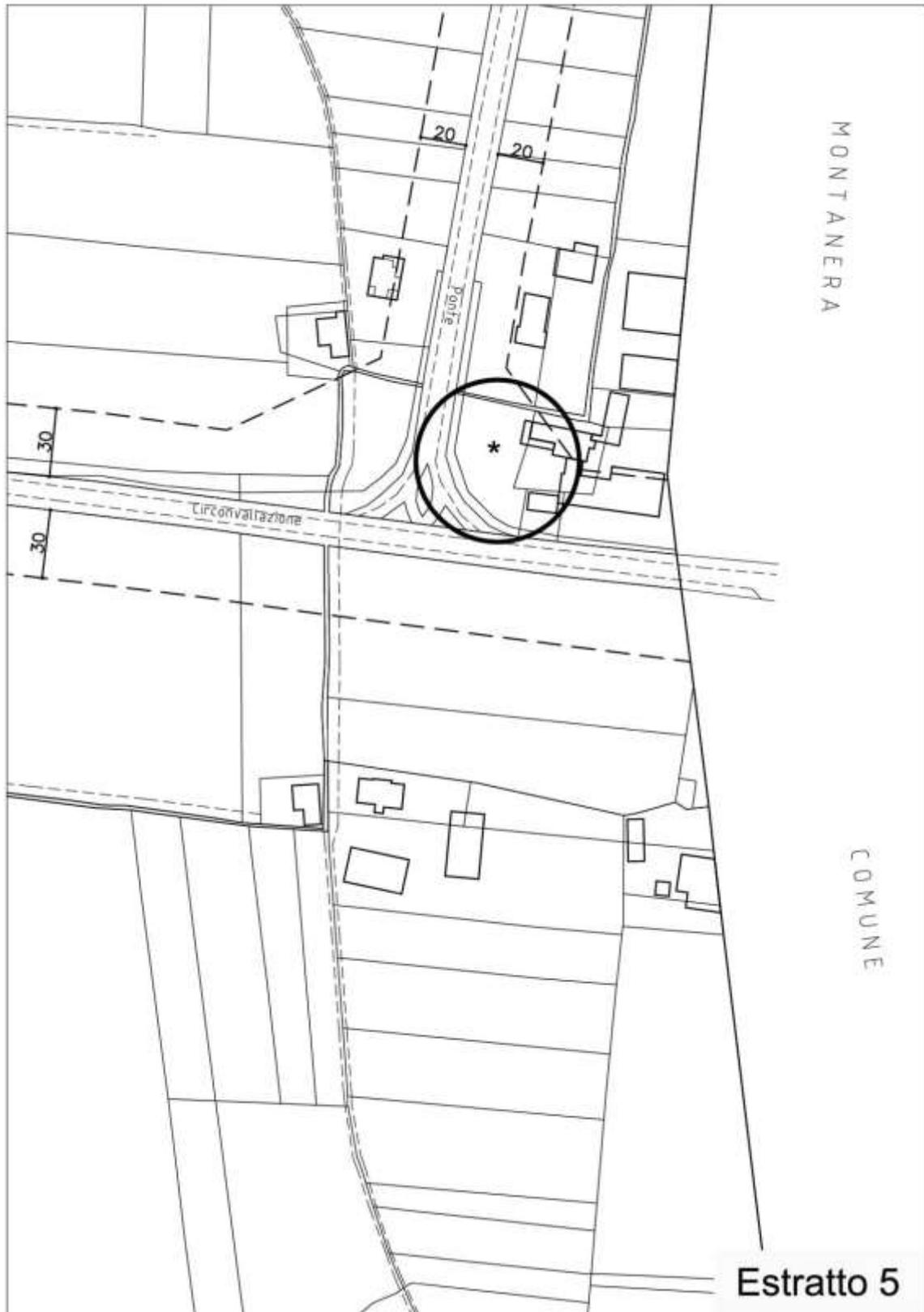
11. Estratto P.R.G. Variato











	R1	R2	R3.0	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5.1	R3.5.2	R3.6
superficie territoriale	mq. 88.487	157.811	24.965	2.090		6.385	2.716	1.101	1.205	8.609
superficie destinata alla viabilità	mq. 10.247	9.123	2.790	552		875	0	238	0	594
superficie inedificabile	mq. /	1.790	/	225		/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti: a	mq. /	5.275	/	/		/	/	/	/	/
b	mq. 2.395	10.672	/	/		/	/	/	/	/
c	mq. 60	16.426	/	/		/	/	/	/	/
d	mq. 1.024	8.111	/	/		200	/	/	/	270
totale	mq. 3.479	40.484	/	/		200 B)	/	/	/	270 B)
superficie fondiaria complessiva	mq. 74.761	106.414	22.175	1.313		5.310	2.716	863	1.205	7.745
superficie fondiaria compromessa	mq. 74.761	106.414	22.175	/		/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq. /	/	/	/		5.310	2.716	863	1.205	7.745
volume complessivo esistente	mc. 120.434	76.200	15.000	788		/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq. 1,60	0,72	/	0,60		/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. /	/	1)	0,80		0,65	0,645	1,00	0,60	0,70
volume in progetto	mc. /	/ **	/	262		3.451	1.753	863	723	5.421
totale volume realizzabile in zona	mc. 120.434	76.200 **	15.000	1.050		3.451	1.753	863	723	5.421 *
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 200	484	80	4		/	/	/	/	/
turistica reale	nr. ab. /	/	/	/		/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab. /	/	/	/		/	/	/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab. /	/	/	/		/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. /	/	/	3		34	18	8	7	54
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 200	484	80	7		34	18	8	7	54
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	/		/	/	/	/	/
destinazione (rif. N. di A.)	art. 11	11	11	11		11	11	11	11	11
rapporto di copertura	% /	/	/	40		40	40	40	40	40
altezza massima	ml. /	/	/	7,50		7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani abitabili	nr. /	/	/	2		2	2	2	2	2
modalità di intervento	/	DIR	P.E.C.	P.C.C.		P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	DIR	P.C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art. 12	13	14	14		14	14	14	14	14

Area stralcata in sede di variante parziale 11

* A tale volume si intende consentito realizzare un volume aggiuntivo pari a mc. 158 come precisato nell'art.14 delle N. di A.

** Sui lotti identici al catasto al foglio 2 map. 669 e 672 è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 1.200

90_072_18

	R3.17	R3.18	R3.19	R3.20	R3.21	R3.22	R3.23
superficie territoriale	mq. 2.663	3.538	4.718	3.609	918	4.231	3.688
superficie destinata alla viabilità	mq. 215	/	355	697	/	503	346
superficie inedificabile	mq. /	356	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti: a	mq. /	/	/	/	/	/	/
b	mq. /	/	/	/	/	/	/
c	mq. /	/	/	/	/	/	/
d	mq. 187	/	/	230	/	/	/
totale	mq. 187 A)	/	/	230 B)	/	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq. 2.261	3.182	4.363	2.682	918	3.728	3.342
superficie fondiaria compromessa	mq. /	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq. 2.261	3.182	/	2.682	918	3.728	3.342
volume complessivo esistente	mc. /	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0,80	0,50	/	/	0,54	/	/
volume in progetto	mc. 1.809	1.591	v. art. 14	2346 ¹⁾	500	2.962	2.582
totale volume realizzabile in zona	mc. 1.809	1.591	/	2346 ¹⁾	500	2.962	2.582
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/
turistica reale	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab. /	/	/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 18	16	/	23	5	29	25
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 18	16	/	23	5	29	25
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	0,65	/	0,70	0,70
destinazione (rif. N. di A.)	art. 11	11	11	11	11	11	11
rapporto di copertura	% 40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml. 7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani abitabili	nr. 2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento	P.C.C.	DIR	P.C.C.	P.C.C.	DIR	P.C.C.	P.C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art. 14	14	14	14	14	14	14

¹⁾ Del volume realizzabile in zona R4.4, 400 mc sono trasferiti in ambito R3.20 (vedasi norma specifica)

	R4.1	R4.2	R4.3	R4.4					
superficie territoriale	mq.	15.480	11.866	28.240	20.207				
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.800	2.324	7.026	551				
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/				
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	/				
b	mq.	/	/	/	/				
c	mq.	/	/	1.917	/				
d	mq.	1.260	590	1.278	2.500				
totale	mq.	1.260	590 B)	3195 D)	2.500 C)				
superficie fondiaria complessiva	mq.	11.420	8.952	18.019	17.156				
superficie fondiaria compromessa	mq.	7.200	/	/	/				
superficie fondiaria libera	mq.	4.220	8.952	18.019	17.156				
volume complessivo esistente	mc.	3.068	/	/	1.800				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1)	/	/	/				
volume in progetto	mc.	2.040	5.933 ^{h)}	9.081	18407 ¹⁾				
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.108	5.933 ^{h)}	9.081	20.207				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	20	/	/	3				
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/				
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/				
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	21	59	90	199				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	41	59	90	202				
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	0,50	0,504	1,00				
destinazione (rif. N. di A.)	art.	11	11	11	11				
rapporto di copertura	%	40	40	40	40				
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	10,50				
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	3				
modalità di intervento		P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.				
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14				

¹⁾ Del volume realizzabile in zona R4.4, 400 mc sono trasferiti in ambito R3.20 (vedasi norma specifica)

²⁾ Sui mappali identificati a catasto al foglio 7 mapp. 538, 540, 545, 547 e 552 è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 450.

Sui mappali identificati a catasto al foglio 3 mapp. 511, 542 e 543 è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 130.

90_072_18