

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. 14

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR. 27 DEL 23/12/2013
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.G.P. NR / DEL /
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR. 2 DEL 14/03/2014

Sindaco:
 Elio LOMBARDO

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

1.	PREMESSA	pag.	1
2.	SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE	pag.	2
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE	pag.	4
3.1	Modifica normativa attinente l'attuazione dell'area R3.4 (Lett. A).....	pag.	4
3.2	Trasferimento di volumetria tra due ambiti residenziali R4.4 e R3.20 (Lett. A e C).....	pag.	6
3.3	Stralcio area T1.1 del Capoluogo con riclassificazione in H2 e predisposizione di norma specifica (Lett. B)	pag.	7
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	9
5.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA.....	pag.	31
5.1	Premessa	pag.	31
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	31
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	32
5.4	Conclusioni.....	pag.	32
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO-TECNICA ED IDRAULICA	pag.	35

PARTE SECONDA: RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag.	36
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag.	36
1.2	Le norme regionali	pag.	36
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag.	37
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA	pag.	38
2.1	Riferimento normativo.....	pag.	38
2.2	Generalità.....	pag.	38
2.3	Caratteristiche del piano	pag.	54
2.4	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono		

essere interessate.....	pag. 55
2.5 Misure di mitigazione	pag.. 56
PARTE TERZA:	
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS.....	pag. 57
ALLEGATI	pag. 61

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

1. PREMESSA

Il Comune di Castelletto Stura, dotato di Piano Regolatore Comunale (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 necessità legate prioritariamente al settore residenziale. 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 alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. 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 del L.U.R. introdotte con 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, preliminarmente 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 parte seconda della relazione (costituente il Rapporto Preliminare) 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. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

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 e la n. 13 approvata con d.c. 11 del 16/07/2013.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

3.1 Modifica normativa attinente l'attuazione dell'area R3.4 (Lett.A)

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano in modo specifico il settore residenziale. Come si vedrà già dal presente intervento non tutte le previsioni di variante comportano rilocalizzazioni 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 "attuatori" possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da far sì di portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve infatti evidenziare che sovente si può verificare 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. Si è infatti evidenziato che le previsioni di maggior dimensione trovano difficoltà di attuazione poiché determinano un maggiore impegno economico. 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, si sono venute ad implementare 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. Sempre 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 esigenze 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.

Venendo ora in modo specifico alla modifica in previsione, si tratta di intervenire sul disposto specifico previsto nelle norme di attuazione inerente l'area residenziale di completamento posta a sud del centro storico nei pressi di Piazza Nuova ed identificata in piano con la sigla R3.4. In tale norma (art. 14 delle N. di A.) si assoggetta l'attuazione dell'ambito, così come richiamato anche in tabella di zona, a permesso di costruire convenzionato al fine di prevedere in tale sede la cessione delle aree necessarie per realizzare la viabilità in progetto e del ponte di collegamento con via dei Boschi. Si è verificata ad oggi l'opportunità di rivedere tale previsione in quanto la scelta di portare parte del traffico veicolare su via dei Boschi non risulta essere necessaria per quanto attiene alle mere necessità viabilistiche che risultano essere oggi, ed in futuro, ampiamente soddisfatte dalle attuali infrastrutture. Nel contempo si è venuta ad accrescere la volontà amministrativa di valorizzare il percorso di Via dei Boschi quale percorso "verde" caratterizzato dalla sua localizzazione lungo il terrazzo naturale dello Stura e della forte connotazione naturale determinata dalla presenza vegetativa. Pertanto si è valutato di non realizzare più il collegamento tra l'area e detta via, escludendo dunque la necessità di realizzare il tratto viario ed il conseguente ponticello di collegamento, che, per inciso, risulta di problematica progettazione dettata dalla consistente differenza di quota tra le due sponde di superamento della depressione del terreno.

Al fine comunque di mantenere un'equità previsionale sull'area ed in generale con le dotazioni di piano, si prevede di modificare il disposto richiamato eliminando il riferimento alla strada con annesso ponte, introducendo l'obbligo di realizzare altre opere in luogo di tali previsioni sulle aree attigue (quali Piazza Nuova) da concordarsi con l'Amministrazione Pubblica per il medesimo importo economico che si sarebbe dovuto affrontare con l'attuale previsione. In questo modo si interviene sul piano al fine di modificare le previsioni in esso contenute per ricercare una piena rispondenza tra le attuali e reali esigenze connesse ad infrastrutture e servizi pubblici con quelle di tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico locale. Come detto tale modifica non produce alcuna ricaduta negativa sulla dotazione di opere da realizzare in attuazione dell'area, bensì vi è un adattamento con le effettive esigenze locali.

Per quanto attiene alle verifiche connesse al procedimento di V.A.S. si rimanda alla parte seconda "Rapporto Preliminare" nella quale si approfondisce tale tema, anche se è intuibile sin da subito che non vi siano ricadute negative, anzi come detto si possono evidenziare effetti positivi connessi ad un "alleggerimento" del carico su via dei Boschi con

una sua conservazione di stato maggiormente naturale.

3.2 Trasferimento di volumetria tra due ambiti residenziali: R4.4 e R3.20 (Lett. A e C)

Come facilmente intuibile sin dal titolo del presente intervento, si prosegue nel descrivere le modifiche introdotte con la presente variante passando proprio a uno di quegli interventi che come detto precedentemente risulta essere tra i più frequenti ed usuali in sede di Variante parziale; i trasferimenti di volumetria tra aree. Come ampiamente enunciato per il precedente oggetto di variante è molto importante che il piano si possa opportunamente ed agevolmente modificare secondo le necessità che si manifestano nell'arco temporale di sua applicazione. Nel presente caso è stata evidenziata all'Amministrazione comunale la necessità di rimodulare la capacità insediativa in un ambito residenziale di completamento (R3.20) al fine di variare la tipologia edilizia ipotizzata su parte dell'area; il primo lotto a nord dei tre previsti. Si può notare dalla cartografia e dalla previsione edificatoria di piano, determinata dalla volumetria concessa, che l'area nella sua interezza si presta, come le attigue, a realizzare un prodotto edilizio che si configura con singole unità familiari "tipo villa" che possono essere isolate o aggregate "schiera". In fase di progettazione del lotto si è evidenziata la possibilità di ottenere una migliore gestione spazio – volumetrica incrementando in modo contenuto la capacità edificatoria in previsione così da prevedere un'ulteriore abitazione.

Ciò consente di ottenere una migliore razionalizzazione e pieno sfruttamento delle opere urbanizzative esistenti così come delle infrastrutture evitando inutili aggravii al Comune e dispendio di ulteriore terreno. Così si prevede di apportare una cubatura aggiuntiva di mc. 400,00 che sono proprio il "target" medio dimensionale di un'unità tipo villa. In tal modo si può ottenere una composizione "bifamigliare" secondo le esigenze della proprietà. Affinché tale incremento di volumetria si possa concretizzare con procedimento di variante parziale, occorre che vi sia una pari quota in riduzione su di un'altra zona così da mantenere inalterata la capacità edificatoria nel suo totale di piano e conseguentemente anche la capacità insediativa residenziale (C.I.R.). Questa è una delle condizioni fissate dalla L.U.R. affinché, come detto, si possa ricorrere al procedimento di cui all'art. 17, c. 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.. Altra condizione affinché si possano fare nuove previsioni insediative è quella di ricadere all'interno o in contiguità del centro abitato, così come definito ai sensi dell'art. 14, c.1, numero 3, lettera d bis della L.U.R., cosa che sicuramente risulta essere rispettata, data la stretta continuità dell'area con il tessuto edilizio esistente del Concentrico di Castelletto Stura. Altra condizione rispettata è la presenza delle urbanizzazioni primarie in zona alle quali potersi allacciare.

Tornando alla condizione n. 1, il trasferimento di volumetria, si precisa che la quota di mc. 400 di cui si necessita, viene recuperata dalla zona residenziale di nuovo impianto R4.4 oggetto di una parziale attuazione e sulla quale risulta esservi una gran disponibilità. Ovviamente essendo quest'ultima assoggettata a S.U.E. occorrerà, successivamente all'approvazione della variante, provvedere a fare anche una variante di P.E.C. così da raccordare i due "gradi" di pianificazione. Per regolamentare tale operazione si provvede

ad integrare l'attuale norma di piano di cui all'art. 14 delle N. di A. prevista per la zona R.4.4 e contemporaneamente agendo anche sulle tabelle di zona delle due aree così da rendere inconfutabile la modifica.

Anche in questo caso le ricadute di carattere paesaggistico – ambientale sono pressoché nulle in quanto come detto la capacità edificatoria rimane inalterata e le aree oggetto di intervento sono a tutt'oggi già oggetto di previsione edificatoria ed in parte compromesse. Pare quindi di poco conto individuare 400 mc. su un sito anziché sull'altro date le medesime caratteristiche ambientali.

3.3 Stralcio area T1.1 del Capoluogo con riclassificazione in H2 e predisposizione di norma specifica (Lett. B)

Quale ultimo intervento previsto con la presente variante si intende intervenire sull'area con destinazione terziario-commerciale (T1.1) di nuovo impianto prevista all'ingresso dell'abitato di Castelletto Stura provenendo da direzione Cuneo. Sono infatti pervenute all'Amministrazione Comunale, in tempi recenti, istanze con le quali le singole proprietà interessate dalla previsione urbanistica di ambito terziario – commerciale, precedentemente richiamata, hanno richiesto la modifica dello strumento urbanistico vigente al fine di ricondurre detti terreni quali ambito agricolo essendo venute meno le condizioni che avevano condotto a tale individuazione. La zona risulta essere infatti condotta a tutt'oggi per scopi agricoli, così come la struttura edilizia presente era stata a suo tempo costruita con tale destinazione e mai riconvertita per gli usi previsti dal P.R.G..

Pare quindi opportuno dare seguito alle richieste delle proprietà facendo coincidere la vocazione urbanistica con gli effettivi utilizzi attuali e futuri del sito richiamato. Data però la particolarità localizzativa di tale appezzamento, “porta” d'ingresso all'abitato di Castelletto Stura, il Comune ritiene utile mantenere l'area libera da possibili nuove strutture a carattere agricolo che potrebbero determinare incompatibilità con le vicine aree produttive – residenziali e/o avere comunque un impatto negativo di carattere paesaggistico. Viene perseguita così la scelta di classificare tale area come zona agricola H2 “aree agricole di rispetto degli abitati” così da permettere il pieno utilizzo alla coltivazione preservando dunque dall'edificazione ancorché di carattere rurale.

Essendo però alcuni mappali in proprietà ad un'azienda agricola posta nelle immediate vicinanze, lato opposto di Via Cuneo, che ha evidenziato la necessità di completare le strutture esistenti di servizio poste nel centro aziendale richiamato, ed avendo esaurita la capacità edificatoria prevista per la superficie dei terreni su cui è insediato il centro aziendale richiamato, si prevede una specificazione normativa che consente di sfruttare il rapporto di copertura generato dalla zona H2 riconosciuta (ovviamente per la quota in proprietà). Nel medesimo disposto normativo si impone, qualora si debba intervenire sul fabbricato esistente in ambito H2, di porre in atto sistemi di mitigazione atti a migliorarne l'inserimento ambientale; quali ad esempio la messa a dimora di alberature a mascheratura o interventi edilizi che riprendano in caratteri rurali del territorio anche con rivisitazioni in

chiave moderna.

Così facendo si persegue un duplice obiettivo: la salvaguardia di ulteriori terreni dalla trasformazione derivante da nuove edificazioni e contemporaneamente una maggiore funzionalità per l'azienda agricola esistente che può concentrarsi in un solo sito evitando interferenze con via Cuneo quale strada di separazione delle due aree.

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 urba-

nistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo 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 riportano di seguito i dati necessari precisando comunque che solamente l'intervento descritto al punto 3.2 e determina tale necessità.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 2003 ab.

- Come spiegato con l'intervento previsto al punto 3.2 si prevede una parziale rilocalizzazione di volumetria tra due aree esistenti (R3.20 e R4.4) per sopperire ai bisogni manifestati ritenuti coerenti con la normativa vigente e con i principi di sviluppo urbanistico – territoriale dello strumento urbanistico.

Si riporta qui di seguito uno schema per facilitare la verifica quantitativa atta a dimostrare il non incremento della C.I.R. di P.R.G. e dunque l'applicabilità del procedimento di variante parziale.

– (punto 3.2) riduzione volumetria in area R4.4	=	- 400,00 mc.
assegnazione volumetria aggiuntiva in area R3.20	=	+ 400,00 mc.
Totale volume derivante dalle operazioni descritte in V.P.14		0,00 mc.

Dai calcoli emerge che non vi è alcun incremento / decremento della capacità edificatoria complessiva di piano in quanto si è previsto un semplice trasferimento di mc. 400 tra due aree esistenti.

Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali non si è venuto a determinare alcun residuo di volumetria in disponibilità e che non è stato utilizzato l'incremento assentito per legge.

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare ai fini delle verifiche che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti e pertanto si deve far riferimento a quanto intervenuto con i precedenti procedimenti di variante parziale, più precisamente:
- V.P. 11 riduzione area mq. 489

Essendo previsti dal P.R.G. un numero di abitanti pari a 2003 unità (C.I.R.), con applicazione dell'indice di $\pm 0,5$ mq./ab. si ottiene una quantità in variazione di :

abit. 2003 x ($\pm 0,5$) mq./ab. = ± 1.001 mq. di poter sfruttare

Da tali dati si è dimostrato di aver operato una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. – 489 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

mq. – 489 \leq 1.001 mq.

- Relativamente alle aree produttive si precisa che con la precedente variante non si apportano modifiche di alcun genere, mentre per le zone terziarie commerciali T1 si prevede esclusivamente uno stralcio. Pertanto la situazione interente la capacità insediativa di questi due settori, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere incrementata con la presente variata confermando per il settore produttivo quella oggi in essere e per il settore terziario - commerciale quella vigente incrementata con la superficie oggetto di stralcio dell'area T1.1. 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	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.) 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

Varianti parziali	aree servizi mq.	aree residenziali mc.	aree produttive Sup.Ter. mq.	aree terziarie Sup.Ter. mq.	aree speciali Sup.Ter. mq.
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	/
TOTALE MODIFICHE	- 489	/	+ 8.016	/	/
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 512 mq	0 mc	4.453 mq	15.542 mq	1.755,7 mq
	+ 1.490 mq	+ increm. 4%			

- 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, ~~Eugenio MACCARI~~, Sergio MARCHINI, Andrea MIGNONE, ~~Enrico NERVIANI~~, ~~Enrico 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 CASTELLETO 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.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 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 1:1000le 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 cartografia 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:

- . 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 reintrodotta 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 Riforano, 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 Riforano, in scala 1:2000;

Tav. 3 - Progetto P.R.G.: frazione Molino dei 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 «conseguimento» 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 - Azzonamento di variante, in scala 1:2000
- Tav. 6/b1 - Azzonamento 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.I - Carta geomorfologica, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000

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

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

- Tav.IV - 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. 11-7689 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,".

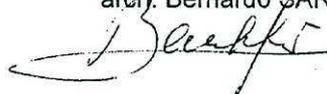
Art.20 comma 1
è aggiunta la seguente dizione finale:" L'area del cimitero, seppure cartograficamente individuata dal piano quale spazio pubblico d'interesse comune, non è computata tra le superfici per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 smi, che concorrono a determinare gli standards"

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 CASTELLETO 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, titolato "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, comma 2) 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 rimboschimento, 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 aedificandi) 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

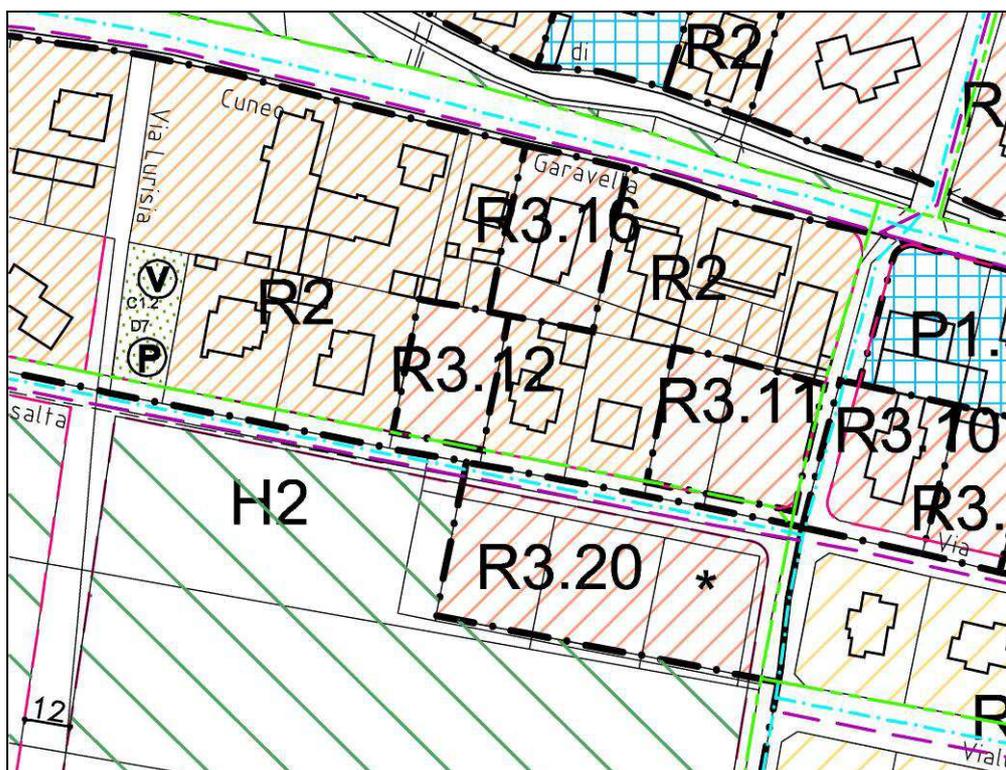
Il Direttore
arch. Mariela Olivier

Qui di seguito si riportano gli estratti atti a verificare la contiguità delle nuove previsioni a nuclei edificati e la dotazione delle urbanizzazioni primarie, secondo quanto richiesto all'art.17, c.6 della L.R. 56/77 e s.m.i.

LEGENDA

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

Aree R3.20 Capoluogo



5. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' 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.

Nel presente capitolo si procede, come necessario ai sensi del c. 4, art. 5, L.R. 52/2000, alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla variante al P.R.G. con il piano di classificazione acustica.

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

In base a tali indicazioni si procederà, a variante approvata, ad avviare, se necessario, il processo di revisione di classificazione acustica.

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 06/08/2001, 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 quanto 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 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 le aree oggetto della variante con la destinazione prevalente loro attribuita, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti. Si potrà così individuare la presenza di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di prevedere fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica e/o di valutazione del clima acustico.

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.	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica	
area R3.20 (punto 3.2)	II	II III	NO	NO	incremento volume edificabile
area R4.4 (punto 3.2)	III	III	NO	NO	riduzione volume edificabile
area H2 (punto 3.3)	III-IV	V-VI	NO	SI	stralcio area T1.1 riconvertita in H2

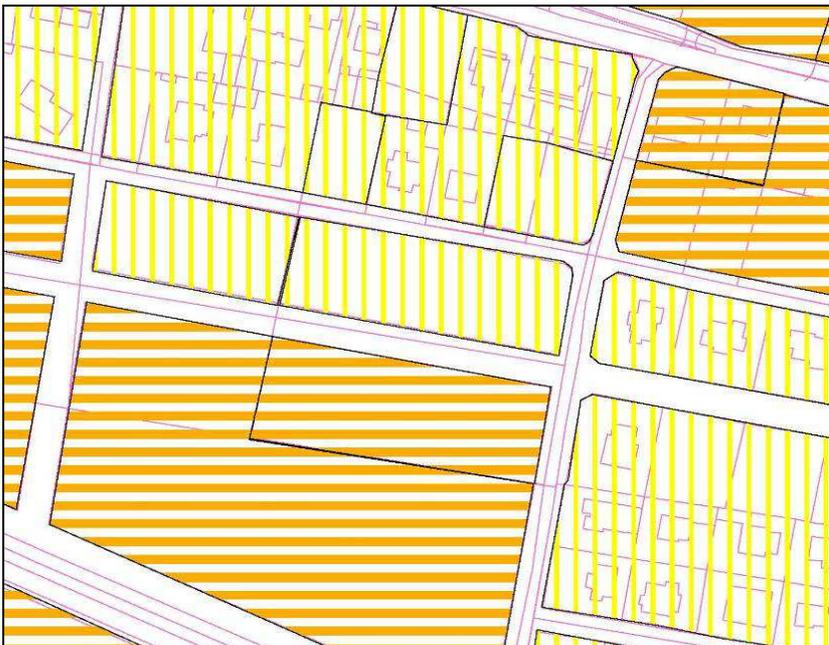
5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla presente variante risultano totalmente compatibili con il piano di classificazione acustica del territorio comunale in quanto non si verificano accostamenti critici; si evidenzia invece la necessità di intervenire sul P.C.A. al fine di aggiornarlo con le modifiche evidenziate per mantenere la correlazione tra il P.R.G. e tale strumento.

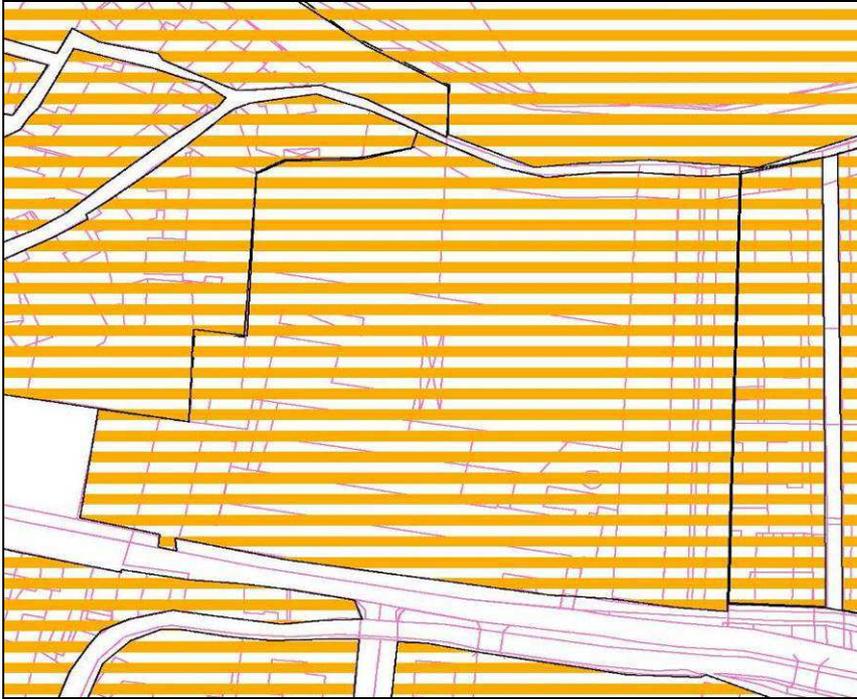
LEGENDA

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

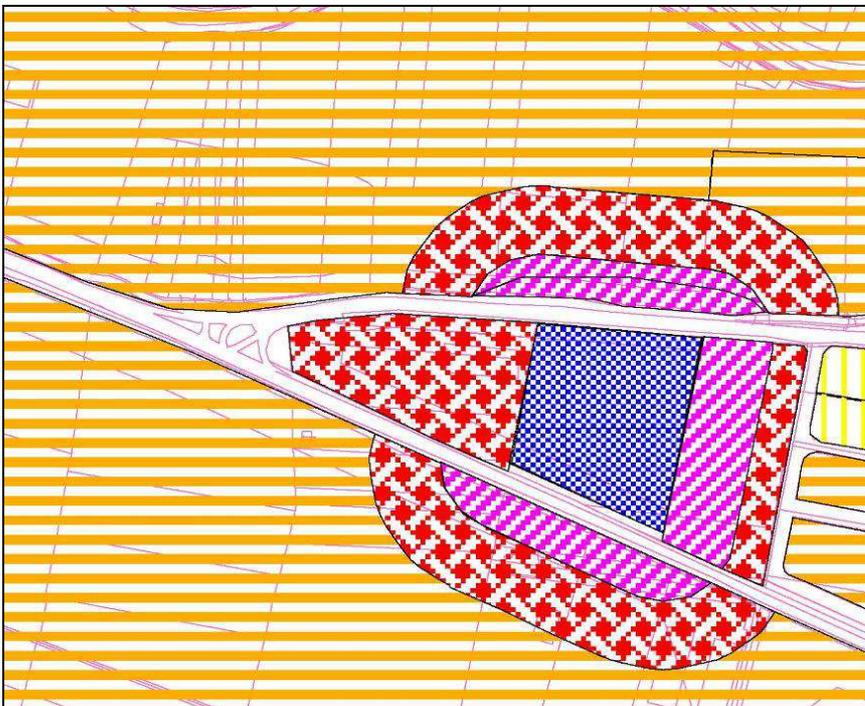
Area R3.20



Area R4.4



Area H2



PARTE SECONDA: 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, 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

L'Amministrazione comunale in sede di formazione del progetto preliminare di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'adozione della Variante Parziale, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni (esclusa la Regione) che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale.

L'Amministrazione comunale sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di adozione preliminare e di approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale.

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 la descrizione di carattere prettamente urbanistico, degli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. determinano l'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 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 preliminare di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'U.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) modifica normativa attinente l'attuazione dell'area R3.4 (punto 3.1 parte prima);
- 2) trasferimento di volumetria tra due ambiti residenziali: R4.4 e R3.20 (punto 3.2 parte prima);
- 3) eliminazione area T1.1 riconvertita in zona agricola di rispetto degli abitati H2 (punto 3.3 parte prima).

Modifiche normative inerenti ambiti residenziali

Proposta di variante	Oggetto: modifica normativa attuazione area R3.4 (1)
-----------------------------	---



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

Localizzazione: sud ovest concentrico

Identificativi catastali: Fg.9 mapp. 213

Destinazione vigente: Residenziale di completamento, R3.4

Destinazione in variante: Residenziale di completamento, R3.4

Tipologia opere realizzabili in variante: si prevede di mantenere la medesima capacità edificatoria, del piano vigente modificando disposizioni attuative dell'area

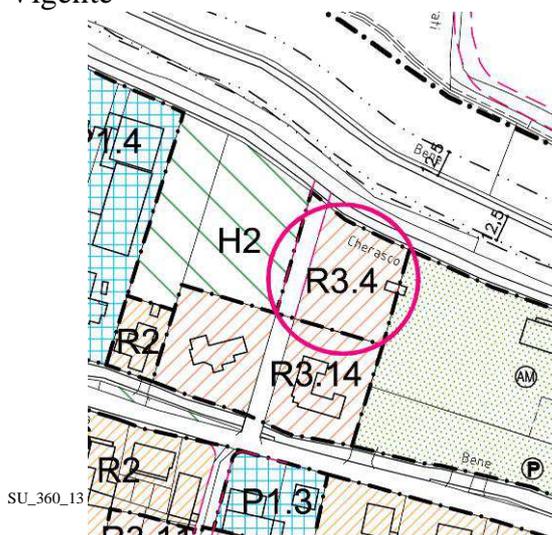
Classificazione geologica: Classe I di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

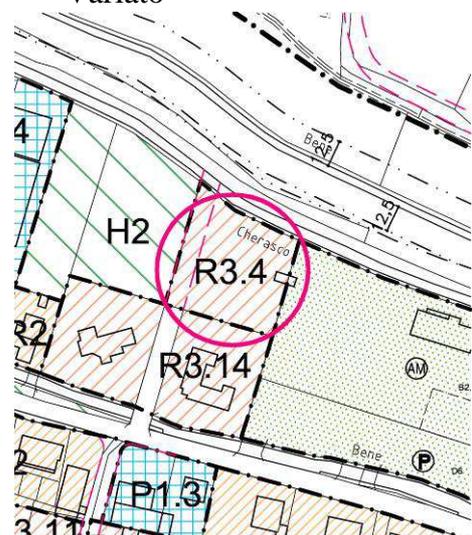
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti caratterizzati da vincoli paesaggistici/ambientali e risulta essere già oggi edificabile

Come ampiamente approfondito nella parte prima al punto 3.1, con la presente modifica si prevede esclusivamente di variare una specifica disposizione di piano prevista per l'area residenziale di completamento identificata con la sigla R3.4. Trattasi di una zona posta all'interno del tessuto residenziale esistente del capoluogo in posizione sud-ovest tra la Strada Provinciale n. 3, Via dei Boschi e la piazza Nuova. Come visibile ad un primo colpo d'occhio la superficie della zona, e conseguentemente la previsione di piano, ha una dimensione contenuta di circa 2.700 mq. corrispondente ad una capacità edificatoria realizzabile di mc. 1.753. Nello specifico, con la presente variante l'Amministrazione comunale intende confermare assolutamente le quantificazioni volumetriche in essa previste, considerate consone per la zona d'intervento, ma allo stesso tempo ha rilevato l'opportunità di variare la prescrizione delle Norme di Attuazione nella quale è fatto obbligo di cedere e realizzare la previsione viaria di piano comprensiva del ponte che permette il collegamento con il tratto di via dei Boschi posto sul margine del terrazzo naturale che si affaccia sul Fiume Stura. Tale scelta deriva da una oggettiva analisi con la quale si è messo effettivamente in evidenza il mutamento delle previsioni viarie di tale ambito del concentrico. La necessità di creare una viabilità secondaria alla S.P.3 i flussi di traffico in direzione Cuneo è effettivamente venuta meno in quanto le aree che venivano servite da tale nuovo tratto di viabilità comunale oggi risultano essere idoneamente servite. Si è invece, contrariamente a quanto previsto precedentemente in sede di pianificazione comunale ove si era evidenziata la necessità di ampliamento e potenziamento del tratto di via dei Boschi posto a margine dell'abitato lungo il ciglio orografico del letto dello Stura, evidenziata l'eventualità di valorizzare tale percorso venendo alla luce la sua particolare localizzazione e funzione di margine a connessione tra la zona fortemente popolata e quella più naturale del corso del Fiume Stura per il quale è stato recentemente istituito il Parco Fluviale. Si evidenzia quindi come la scelta in previsione concorra a perseguire un effettivo ed oggettivo miglioramento paesaggistico ambientale. Come precisato precedentemente, in loco delle dismissioni ed opere urbanizzative / infrastrutturali di viabilità del Piano vigente, si prevede, mediante la modifica normativa richiamata, che sempre in sede di attuazione dell'area vengono eseguite, in accordo con l'Amministrazione Comunale, opere in aree attigue per un importo economico pari a quello che sarebbe derivato dalla realizzazione del tratto di viabilità richiamato, con annesso ponte, così da mantenere una sorta di equilibrio urbanistico.

Area R3.4
Vigente



Variato



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto area sulla quale è già prevista l'edificazione e non si prevede volume aggiuntivo
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE data la limitata estensione e compatibilità con le aree limitrofe (ambito urbano)
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché trattasi di una limitata superficie connessa ad un tessuto edificato esistente già previsto in P.R.G.
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE poiché non sono presenti elementi del patrimonio culturale in connessione all'area
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative anzi con benefici paesaggistici
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto risultano sufficienti i sistemi in atto, essendo una previsione vigente risulta essere già stata oggetto di valutazione
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
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



Proposta di variante

Oggetto: trasferimento di volume in area R3.20 da area R4.4 (2)



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

Localizzazione: sud del concentrico

Identificativi catastali: Fg.2 mapp. 663

Destinazione vigente: Residenziale di completamento, R3.20

Destinazione in variante: Residenziale di completamento, R3.20

Tipologia opere realizzabili in variante: incremento capacità edificatoria sull'area di mc. 400

Classificazione geologica: Classe I di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti caratterizzati da vincoli paesaggistico-ambientali e risulta essere già edificabile

Proposta di variante

Oggetto: trasferimento di volume in area R3.20 da area R4.4 (2)



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

Localizzazione: nord ovest concentrico

Identificativi catastali: Fg. 2, mapp. 200, 1089, 1122, 1124, 1125, 1126, 1127, 1224, 1225.

Destinazione vigente: Residenziale di nuovo impianto, R4.4

Destinazione in variante: Residenziale di nuovo impianto, R4.4

Tipologia opere realizzabili in variante: diminuzione della volumetria realizzabile di mc. 400

Classificazione geologica: Classe I di pericolosità geologica

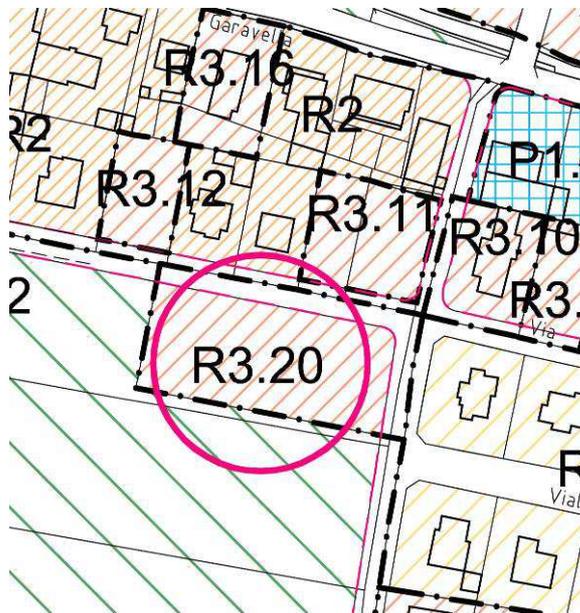
Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti caratterizzati da vincoli paesaggistico-ambientali e risulta essere già edificabile

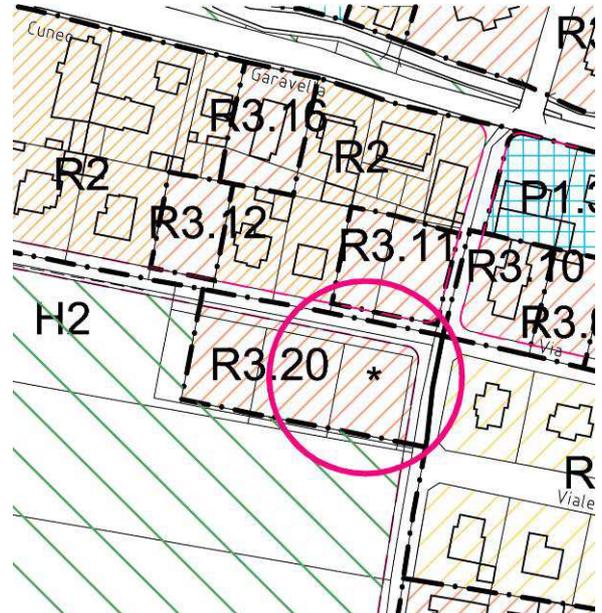
La presente modifica interessa due ambiti del Concentrico di Castelletto Stura in quanto si compone di un'operazione attraverso la quale si intende trasferire una quota di volumetria da un'area residenziale ed un'altra. La capacità edificatoria della quale si prevede la traslazione ha un valore minimo (400 mc) utile per realizzare una singola unità immobiliare. La zona urbanistica di "prelievo", individuata in piano regolatore con sigla R4.4 è caratterizzata da una dimensione territoriale medio grande (circa 20.200 mq.) e conseguentemente da una previsione volumetrica altrettanto considerevole (18.407 di nuova previsione); pertanto si è evidenziata la possibilità, senza che si vengano a creare particolari scompensi o problematiche di gestione, di ridurre dalla quota indicata la potenzialità edilizia in essa prevista. Pertanto una modesta riduzione volumetrica non determina ripercussioni che implicino ricadute ambientali negative quali indici edificatori particolarmente bassi con conseguente dispersione dell'edificazione e spreco di terreni vergini; ma più concretamente si realizzerà un fabbricato con dimensioni leggermente ridotte che per i parametri edificatori previsti è facilmente configurabile con una tipologia a palazzina condominiale. Sull'area dove si incrementa la cubatura, invece, i parametri edilizi impongono una tipologia edilizia di tipo uni-bifamiliare e dunque con singoli fabbricati che possono al massimo essere aggregati. L'estensione di tali terreni e la distribuzione dei fabbricati emersa in sede di progettazione hanno evidenziato la possibilità di incrementare la capacità edificatoria oggi prevista realizzando, al posto di una villa singola, un fabbricato bifamiliare così da sfruttare a pieno l'area. Ciò si ottiene mantenendo inalterato il parametro del rapporto di copertura imposto e dunque mantenendo la medesima permeabilità dei suoli. Pare infatti essere questa l'unica problematica possibile con carattere ambientale paesaggistico, di per sé compensata dalla contemporanea riduzione prevista nell'ambito del quale si attinge la volumetria. Di per sé il bilancio della previsione evidenzia un sostanziale equilibrio dettato indubbiamente dal pareggio di previsione ma anche dalla medesima situazione di area d'intervento.

Area R3.20

Vigente

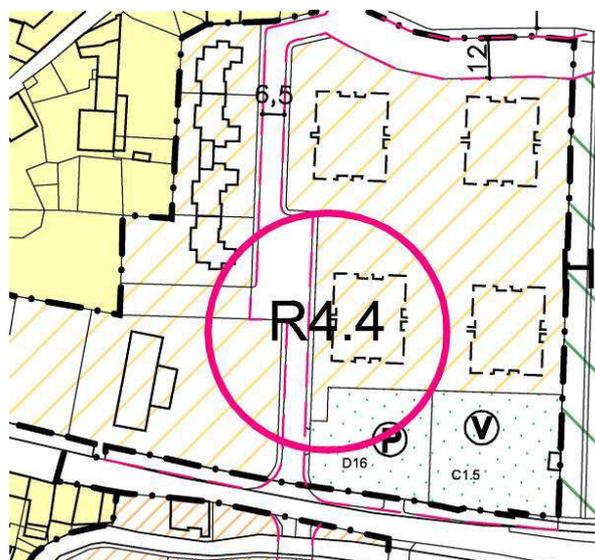


Variato

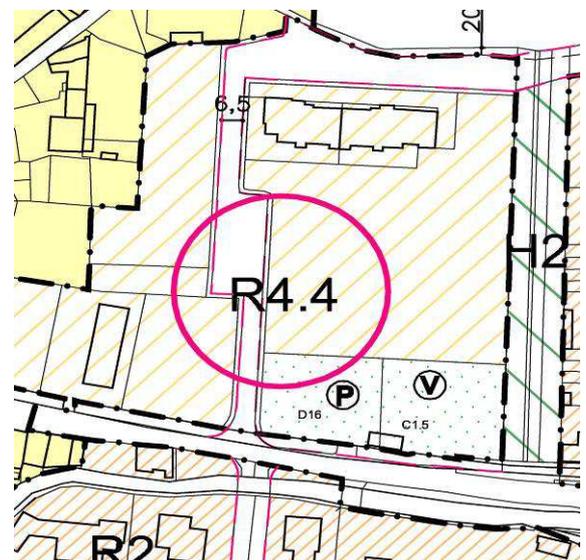


Area R4.4

Vigente



Variato



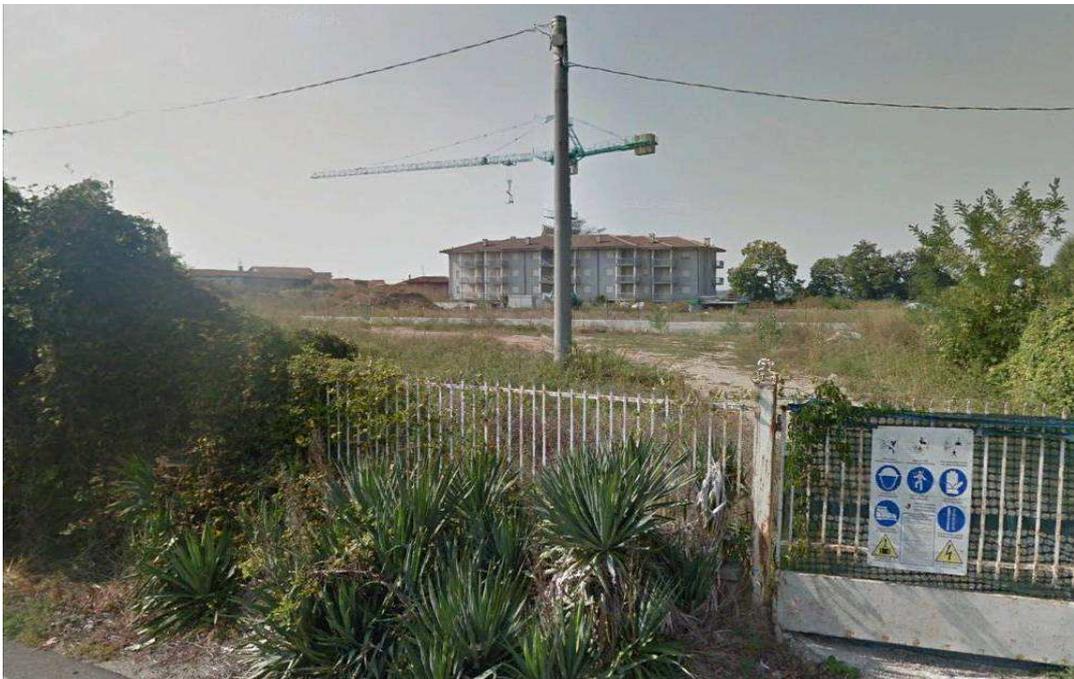
MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE Poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto area sulla quale è già prevista l'edificazione (R3.20) e l'incremento di mc. 400 deriva da una pari riduzione in altra zona analoga del capoluogo (R4.4)
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE data la limitata estensione e compatibilità con le aree limitrofe (ambito urbano)
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 l'incremento previsto di 400 mc. è limitato e deriva da un trasferimento di 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 in quanto l'intervento è privo di ricadute
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

Area R3.20



Area R4.4



Modifiche inerenti ambiti terziario / commerciali

Proposta di variante	Oggetto: eliminazione area T1.1 riconvertita in H2 (3)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> sud ovest concentrico <u>Identificativi catastali:</u> Fg.15 mapp. 60; 10; 9; 11; 294; 204; 226; 225 parte <u>Destinazione vigente:</u> Terziario commerciale, T1.1 <u>Destinazione in variante:</u> Agricola di rispetto degli abitati, H2 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> si eliminano le possibilità edificatorie dell'Area riconvertendole per utilizzi agricoli <u>Classificazione geologica:</u> Classe I di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe III- IV <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti caratterizzati da vincoli paesaggistici/ambientali e risulta essere in parte minima edificata per fini agricoli	

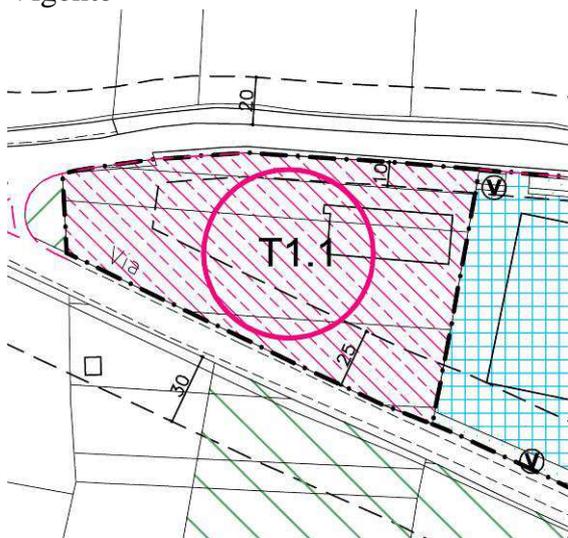
Come compiutamente descritto nella relazione urbanistica, con il presente intervento si intende ricondurre la previsione di un'area, posta all'ingresso di Castelletto Stura lungo la direttrice per Cuneo, con destinazione terziaria – commerciale alla sua attuale vocazione ed utilizzo: terreni condotti a fini agricoli. Indubbiamente tale scelta si pone in accordo con la proprietà, che hanno fatto esplicita richiesta, e determina un complesso di ricadute esclusivamente positive sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Si elimina, infatti, la possibilità dell'urbanizzazione e trasformazione per fini prettamente edilizi conservandone la "verginità" dei suoli anche se oggettivamente limitati dalla presenza delle infrastrutture varie e da edificazioni di carattere produttivo che la delimitano su tutti i lati. Per rimarcare ulteriormente la bontà dell'intervento di variante si riconosce l'area come zona H2 "area agricola di rispetto degli abitati" così da preservarla anche dallo sfruttamento edilizio di carattere rurale. Essendovi però alcune necessità di carattere edilizio, completamento di strutture connesse all'attività agricola, di un'azienda agricola posta in stretta contiguità e proprietaria di alcuni dei terreni oggetto di modifica, si prevede, mediante apposita norma inserita nelle N. di A., di sfruttare la capacità edificatoria di tali appezzamenti per edificare sui lotti ove è insediato il centro aziendale. Così facendo si evita di compromettere nuovi suoli e si concentra l'edificato su di un'unica area oggi già compresa e dotata delle necessarie infrastrutture.

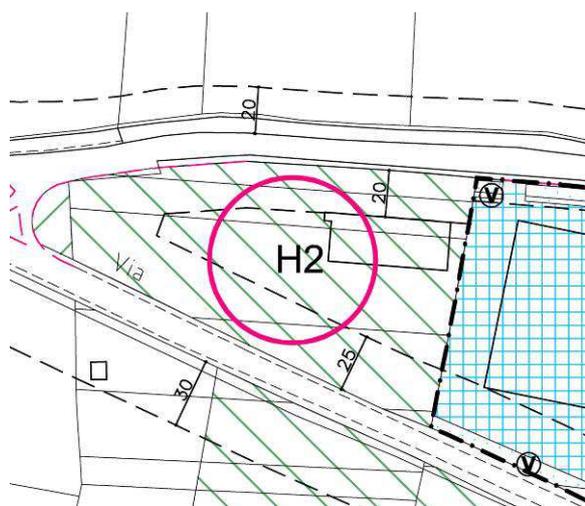
Contemporaneamente si impone, sempre intervenendo sul medesimo disposto normativo, di riqualificare la struttura esistente ricadente sull'area H2 realizzata tempo fa già per scopi agricoli, qualora si renda necessario effettuare degli interventi edilizi su di essa. In questo modo si cerca ulteriormente di salvaguardare paesaggisticamente l'ingresso di Castelletto Stura. Si può quindi confermare l'indubbio miglioramento generato dalla presente modifica.

Area H2 ex T1.1

Vigente



Variato



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE
Acqua		NON NECESSARIE
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sull'area H2 non si prevedono nuove edificazioni che possono essere concentrate sull'area edifica del centro aziendale
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area che si conferma con destinazione agricola
Rumore		NON NECESSARIE data la limitata estensione e compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		IN MIGLIORAMENTO rispetto alle previsioni di piano vigente, si rimanda alla specifica disposizione prevista
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto si riconducono i terreni a destinazione residenziale
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
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

Area H2 ex T1.1



2.3 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 il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata e difficilmente 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; ovvero al perseguimento della valorizzazione di elementi morfologici – naturali del territorio.</p>
<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e generalmente non creano particolari problematiche di carattere ambientale poiché adattano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nel primo caso si ricorda che la modifica consiste esclusivamente nella revisione della norma specifica atta a conseguire, in sede attuativa, la realizzazione di opere infrastrutturali (viabilità e ponte) che non sono più ritenute necessarie ed attuali e dunque prevedendone altre in luogo di quelle oggi previste. La seconda modifica costituisce un semplice trasferimento di volumetria (400 mc.) tra due aree esistenti facenti parte del concentrico. Nell'ultimo caso si elimina la previsione della zona terziario - commerciale T1.1 per ricondurre i terreni in ambito agricolo e più precisamente in zona H2 di rispetto degli abitati. Così facendo si garantisce una migliore tutela e valorizzazione paesaggistica della zona di ingresso dell'abitato di Castelletto Stura.</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 pe 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>
---	---

2.4 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</p>	<p>Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.</p>
<p>Carattere cumulativo degli effetti</p>	<p>Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi.</p> <p>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.</p>
<p>Natura transfrontaliera degli effetti</p>	<p>I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.</p>
<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</p>	<p>Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.</p>
<p>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</p>	<p>L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.</p>
<p>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo 	<p>Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale.</p> <p>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.</p>

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.
--	---

2.5 Misure di mitigazione

Data la tipologia ed i caratteri dei due interventi previsti, non si propongono misure con carattere mitigativo – compensativo generiche, eccezione per il recupero dell'attuale struttura agricola esistente in zona H2 (vedasi art.19 delle N. di A.), ritenendo i disposti normativi di piano e/o specifici di settore oggi vigenti sufficienti a conseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS

Il documento “Relazione Tecnica e Rapporto Preliminare” formato dalla parte Prima e Seconda del presente fascicolo 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 quali oggetti: il parziale trasferimento di volumetria (400 mc) tra l’area R4.4 e l’area R3.20; la modifica normativa attinente una specifica prescrizione inerente alcune opere urbanizzative previste in P.R.G. da realizzarsi nell’area residenziale R3.4 in sede di attuazione ed ancora lo stralcio dell’area T1.1 “area per impianti terziario commerciali in luogo di un’area agricola di rispetto degli abitati H2.

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 nota prot. 107248 del 05/12/2013; A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 111003 del 06/12/2013 e A.S.L. CN2 con nota prot. 116856 del 05/12/2013.

L’organo tecnico comunale, istituito all’interno del comune di Castelletto Stura (nella figura dell’Architetto Ettore Pennasso) 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. in cui **si esclude la Variante Parziale nr.14 del comune di Castelletto Stura dalla procedura di Valutazione** e si prescrive la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di ridurre gli impatti degli interventi programmati sull’ambiente.

Occorre rimarcare che la presente variante non ha assolutamente determinato un incremento della capacità edificatoria di piano anzi prevedendo una sostanziale diminuzione dell’edificazione oggi prevista nel sottore terziario commerciale con trasformazione urbanistica della zona ex T1.1 in area agricola di tutela degli abitati. Per tale motivo non si comprendono alcuni riferimenti riportati in un pare fornito dai soggetti con competenze in materia ambientale inerenti “alla sottrazione di suolo ad uso agricolo” con annessi richiami alla pianificazione territoriale a scala regionale (P.T.R.). Anche la modifica con previsione di trasferimento di volumetria tra due aree residenziali esistenti non comporta sottrazione di suolo agricolo proprio poiché vengo ad essere interessati ambiti già soggetti a sviluppo urbano. A tal proposito si prende atto dei dati forniti a riguardo della raccolta differenziata effettuata sul comune di Castelletto Stura, valutando però che la presente variante non risulta essere un intervento sullo strumento urbanistico con il quale si possano prevedere modifiche atte ad ottenere gli obiettivi perseguiti dalla legislazione. Si tiene conto dei richiami con carattere generale forniti, quali: la necessità di modificare il Piano di Zonizzazione Acustica (come evidenziatosi in sede di verifica acustica affrontata dalla

variante stessa); delle procedure da seguire per la realizzazione delle reti fognarie ed acquedotto; delle valutazioni in ordine alla compatibilità delle previsioni in materia di idoneità geoidrologica e con il Piano di Protezione Civile (Comunale e Provinciale). Si precisa che nessuna previsione di variante interferisce con l'area a Parco, prevedendo ancora effetti indiretti positivi su tale sito dettati dalla preservazione allo stato dei luoghi della viabilità comunale di via dei Boschi, così come non si verificano aggravii sulla componente idrica.

Ciò premesso, richiamandosi le precedenti parti prima e seconda, si evidenzia che l'unico intervento su cui pare necessario introdurre dettami di carattere normativo, al fine di perseguire una migliore sostenibilità ambientale, risulti essere il trasferimento di volume (400 mc); ed in particolare:

per l'area R3.20 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni da attuarsi secondo le possibilità tecnico – progettuali perseguibili date dallo stato di attuazione dell'area stessa:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - 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, con un minimo di 10 mc. 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;
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggiate" 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 inerbimen-

to (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Contenimento dell'inquinamento acustico
 - dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dalla normativa di settore (L.447/95, L.R. 52/2000, D.G.R. n. 46-14762 del 14/02/2005).
- 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;
 - le nuove previsioni non dovranno interferire con la vegetazione arborea esistente di rilevanza paesaggistica e/o ambientale (filari, aree boscate, di pertinenza di corpi idrici, etc...) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche ed ecosistemiche. In casi di impossibilità di rispettare tale prescrizione dovranno prevedersi sistemi compensativi secondo legge e/o mediante valutazione con il Comune;
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, 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, o di intervento su edifici esistenti, 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-

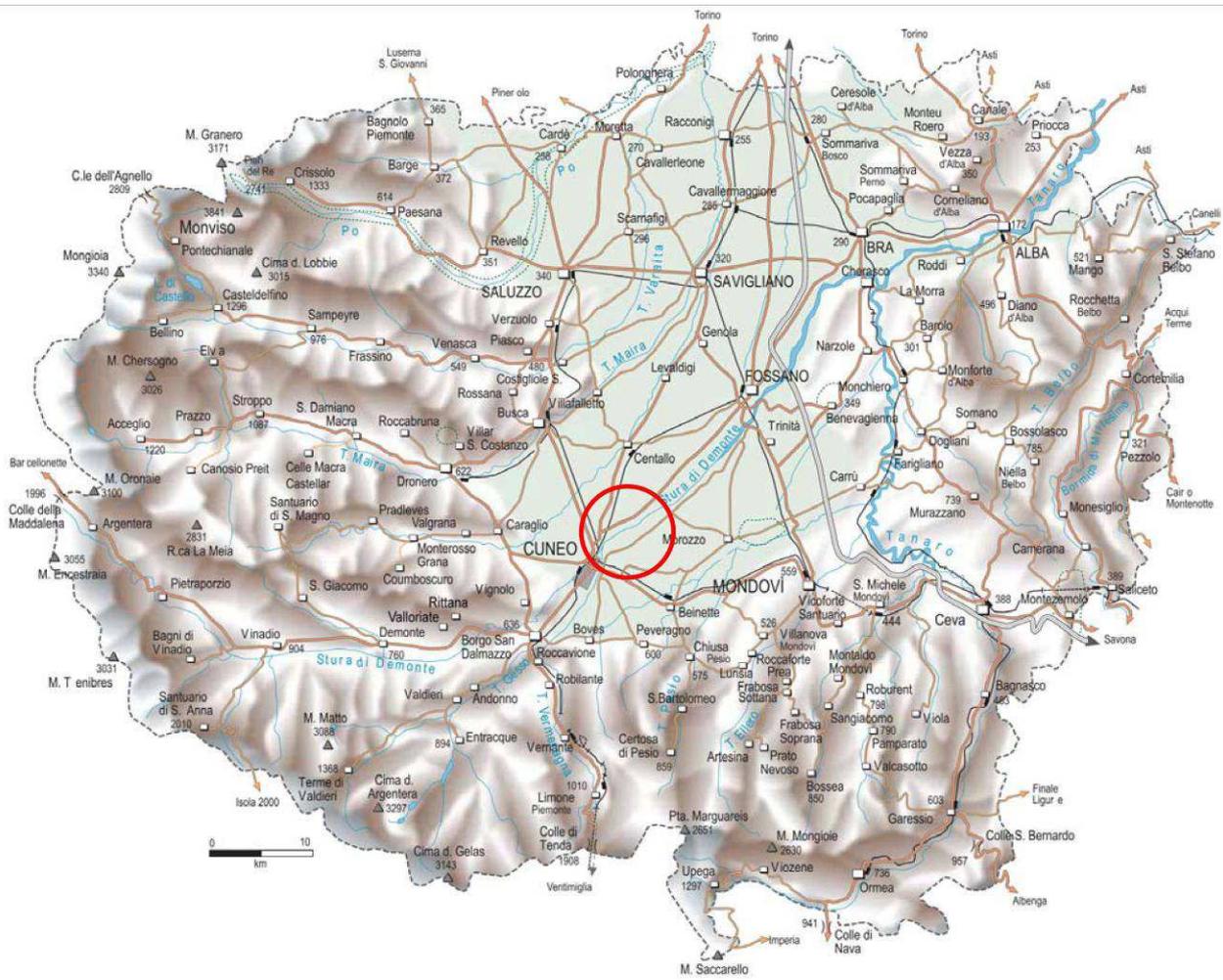
termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- 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;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- 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;
 - 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;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento 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.

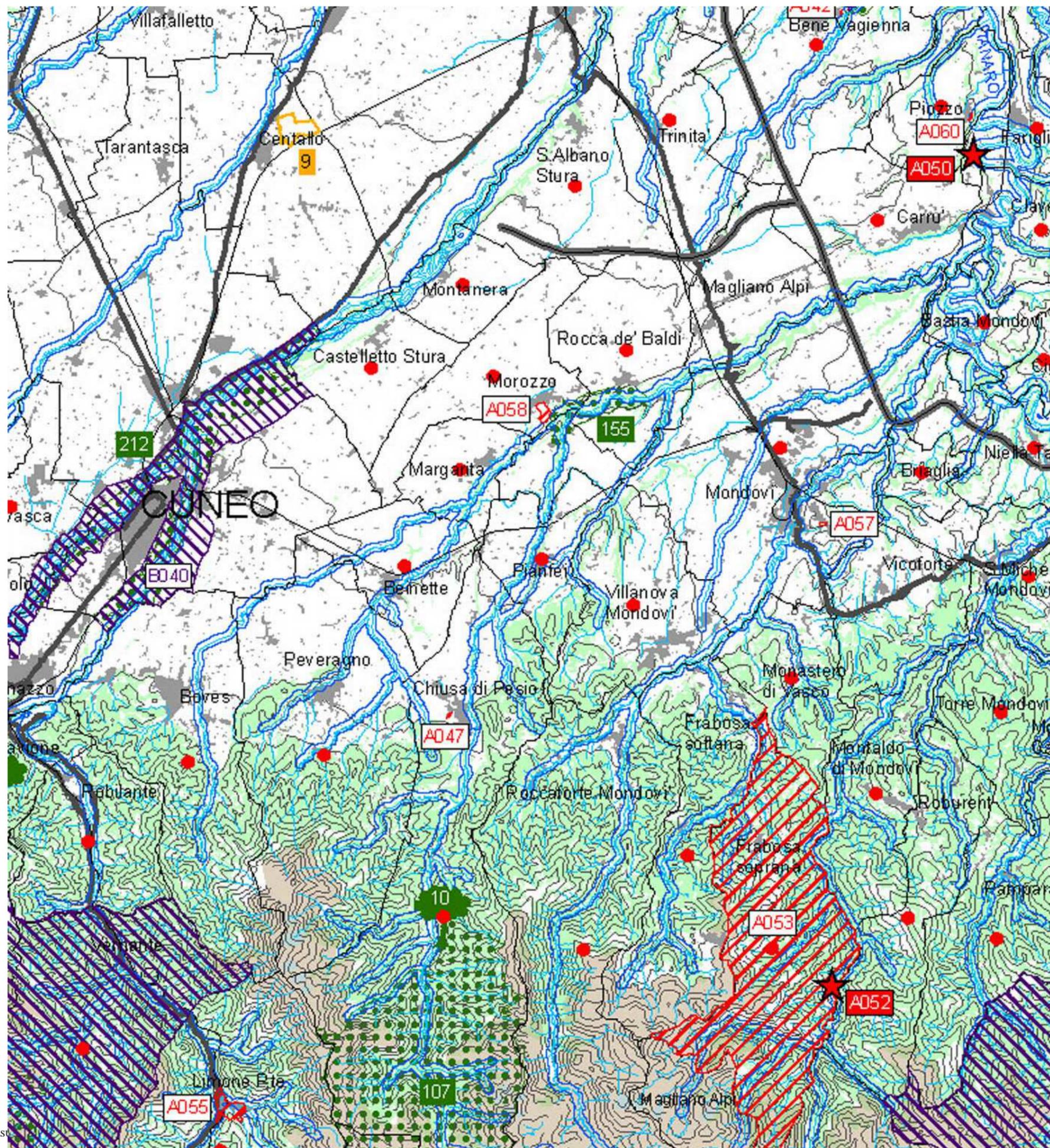
Infine a risposta al rilievo dell'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo si mette in evidenza l'effettiva necessità di integrare la norma di piano prevista per l'ex area T1.1, trasformata in zona agricola di rispetto degli abitati (H2), al fine di meglio specificare l'applicazione del rapporto di copertura ad essa afferente; ovvero si prevede di consentire il trasferimento della capacità edificatoria sviluppata dall'applicazione del rapporto di copertura (pari ad 1/3) applicabile sui terreni ex T1.1 nell'attigua area agricola appositamente individuata catastalmente (per tale motivo non si prevede alcuna indicazione cartografica ritenuta non necessaria). In tal modo si mantengono libere le aree nelle zone H2 di ingresso dell'abitato di Castelletto Stura ottenendo indubbi effetti paesaggistici positivi.

ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale
2. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tavola P2
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tavola P4.5
4. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele Paesistiche
6. Estratto P.R.G. Vigente
7. Estratto P.R.G. Variato



Allegato 1



BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree vincolate ai sensi degli artt. 136-157 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. *

- Vincolo individuato ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)
- Vincolo individuato ex artt. 136-157
- Vincolo individuato ex artt. 136-157 (non rappresentabile graficamente)
- Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs.42/04 e s.m.i. *

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lett. b) **
- 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 regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c) **
- Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (lett. d)
- I ghiacciai e i circhi glaciali (lett. e)
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f) (Dati Regione Piemonte – Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette)
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lett. g) e confermati dalla L.R. 4/2009 (Dati Land Cover IPLA 2003) (Le rappresentazioni non comprendono le superfici forestali minori di 1 ha, non cartografabili alla scala di acquisizione della Land Cover)
- Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lett. h)

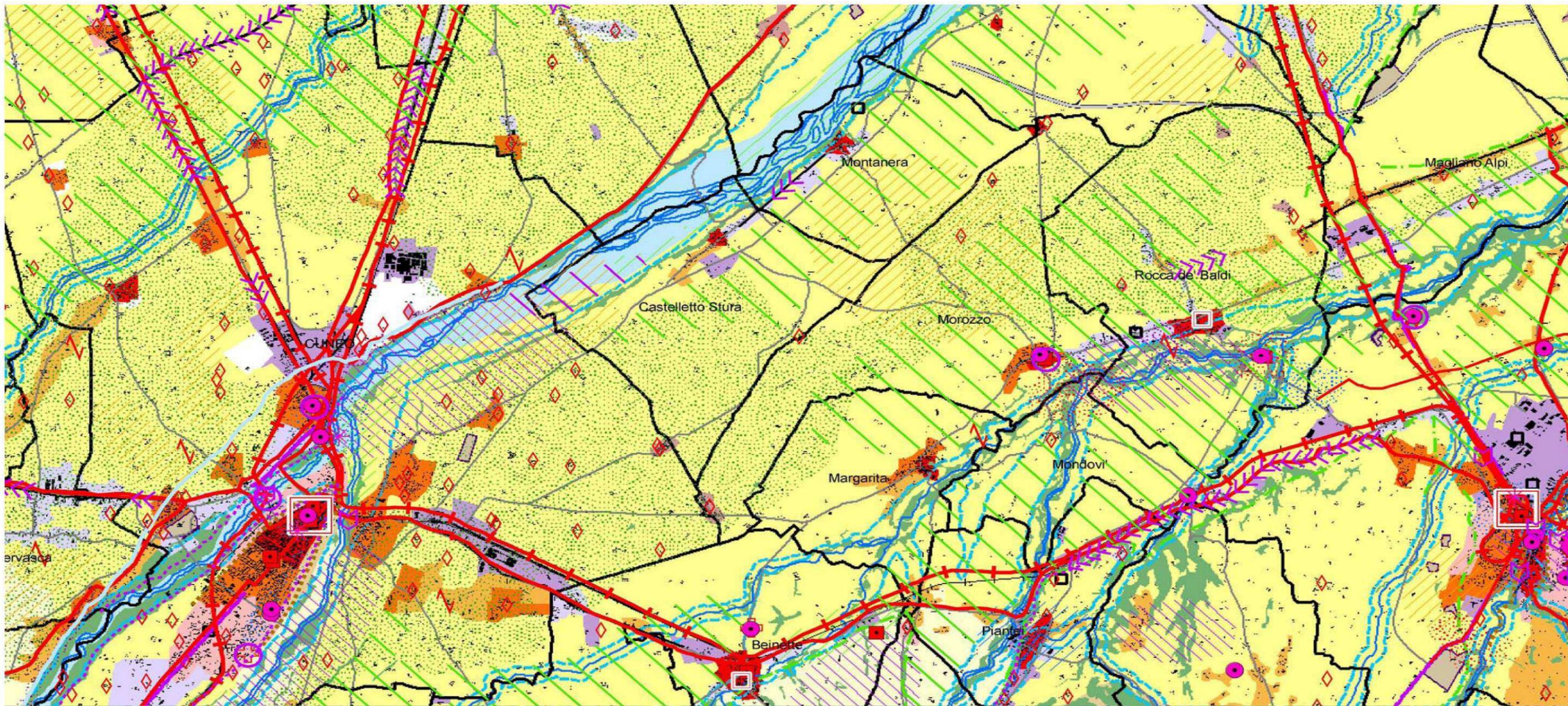
Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, lett. c) del D Lgs 42/04 e s.m.i.

- Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO (art. 33 delle N.d.A. PPR)
- Tenimenti dell'Ordine Mauriziano (art. 33, c.7 delle N.d.A. PPR)

Note
*Dati in corso di verifica ai sensi della Convenzione art. 156 c. 2, D.lgs 14 gennaio 2004, n. 42

**Ai fini della leggibilità della carta, in relazione alla scala di rappresentazione, fermi restando gli elenchi di cui al R. D. 11 dicembre 1933 n. 1775, per l'inclusione degli elementi fluviali tra i beni paesaggistici le fasce rappresentate sono riferite all'idrografia considerata di classe principale sulla cartografia IGM 1:100.000

Vincoli individuati ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)		
B040	Parco fluviale di Cuneo	
Vincoli individuati ex artt. 136-157 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i.		
A047	Viale del Castello Mombrioso	D.M. 22/12/1931
A050	Quattro Pini	D.M. 23/01/1926
A052	Grotte di Bossea	D.M. 17/02/1958
A053	Intero Territorio Comunale	D.M. 15/04/1985
A055	Centro abitato e zone circostanti	D.M. 09/12/1959
A057	Zona ex Piazza d'Armi	D.M. 23/10/1956
A058	Parco	D.M. 24/04/1926
A060	Terreni in località Alba Rosa	D.M. 13/06/1949
Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)		
10	Chiusa di Pesio	Il Pino Strobo di Chiusa Pesio
		D.G.R. 72-13581 del 4.10.2004
Parchi e riserve nazionali e regionali		
107	P.N. Alta Valle Pesio e Tanaro	
155	R.N.S. Oasi di Crava Morozzo	
212	Parco Fluviale Stura-Gesso	



COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti e sistemi naturalistici

- Aree di montagna (art. 13)
- Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)
- Sistemi di crinali collinari (art. 31)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Fascia Fluviale Allargata (art. 14)
- Fascia Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Orti di terrazzo (art. 17)
- Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (bordali se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie (art. 19)
- Prato-pescoli, cespuglieti e fasce a prateria permanente (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti e sistemi storico-territoriali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22)
- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
 Torino
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Sistemi di ville, vigne e giardini storici (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosità (art. 28)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti e caratteri percettivi

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Belvedere (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):**
 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, collivi
 - Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
 - Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
 - Bordi di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate e porte urbane
 - Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):**
 - Aree sommitali costituenti fondali e skyline
 - Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risale

- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Luoghi ed elementi identitari (art. 33)

Componenti morfologico-insediative

- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 26) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12

- Aree rurali di montagna o alta collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
- Porte urbane (art. 10)
- Varchi tra aree edificate (art. 10)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 10)

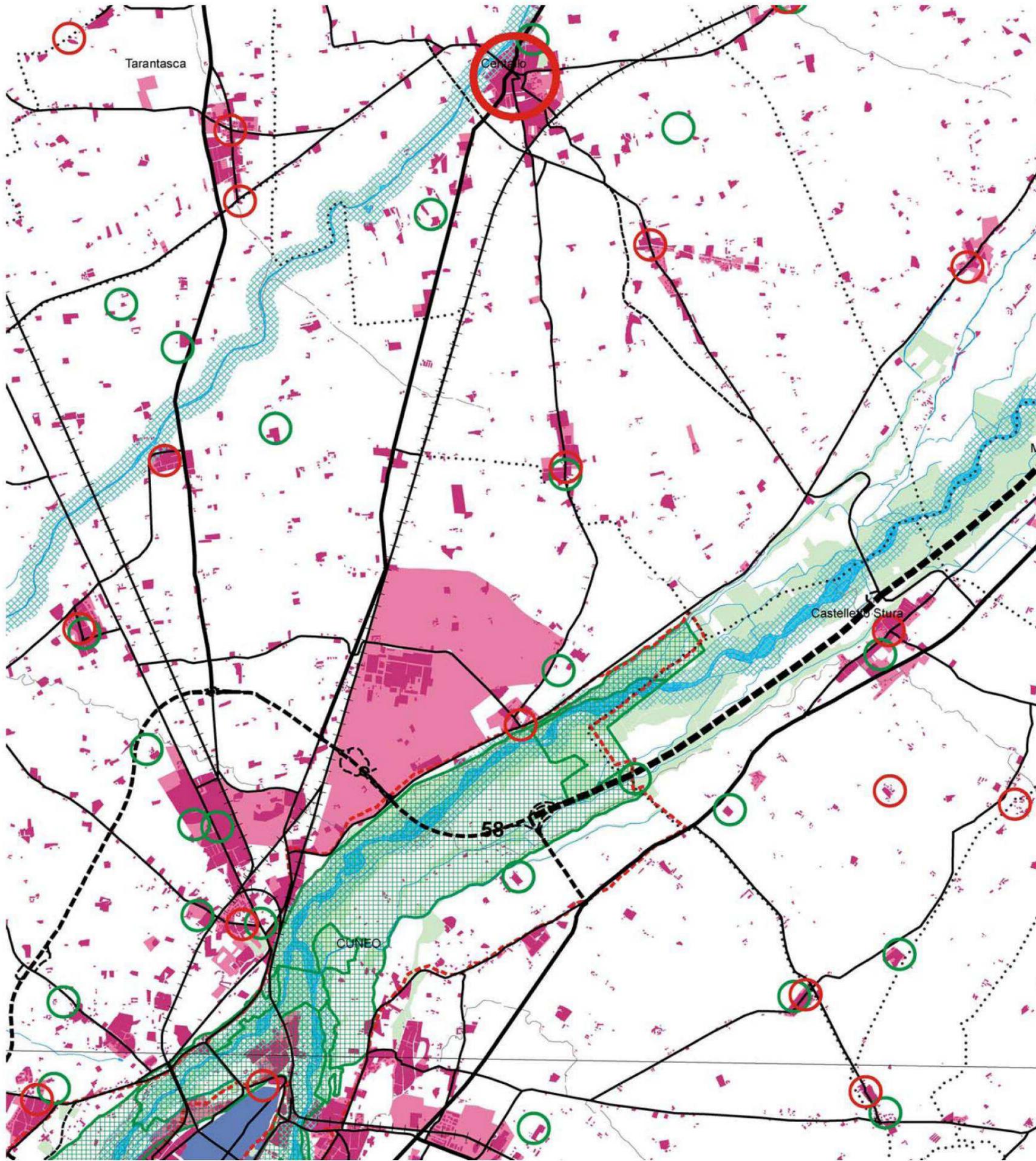
Aree degradate, critiche e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

Base cartografica

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Aree urbanizzate

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 dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

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

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguna/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 del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

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

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

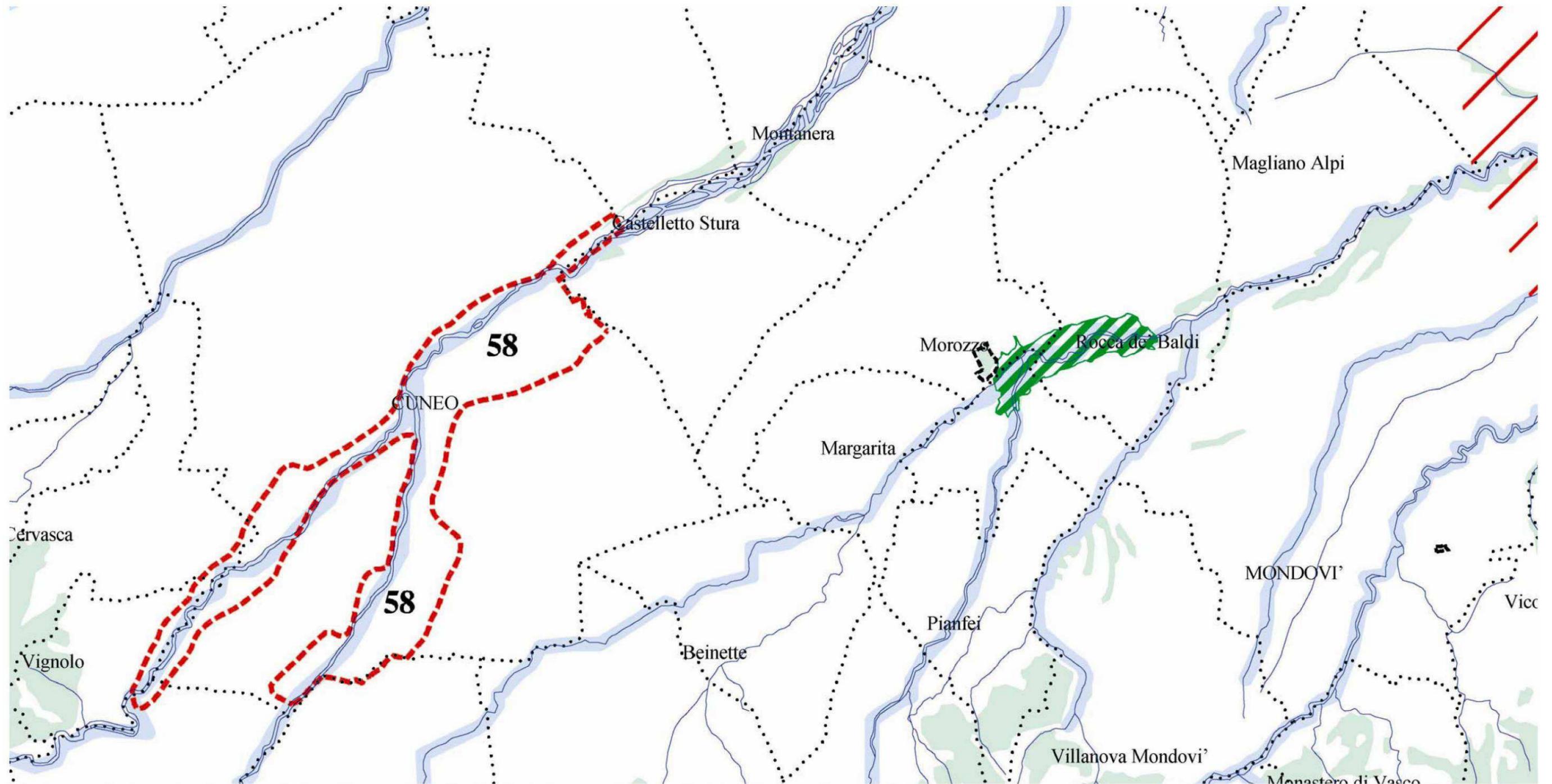
- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

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



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 qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite 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 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 Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

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

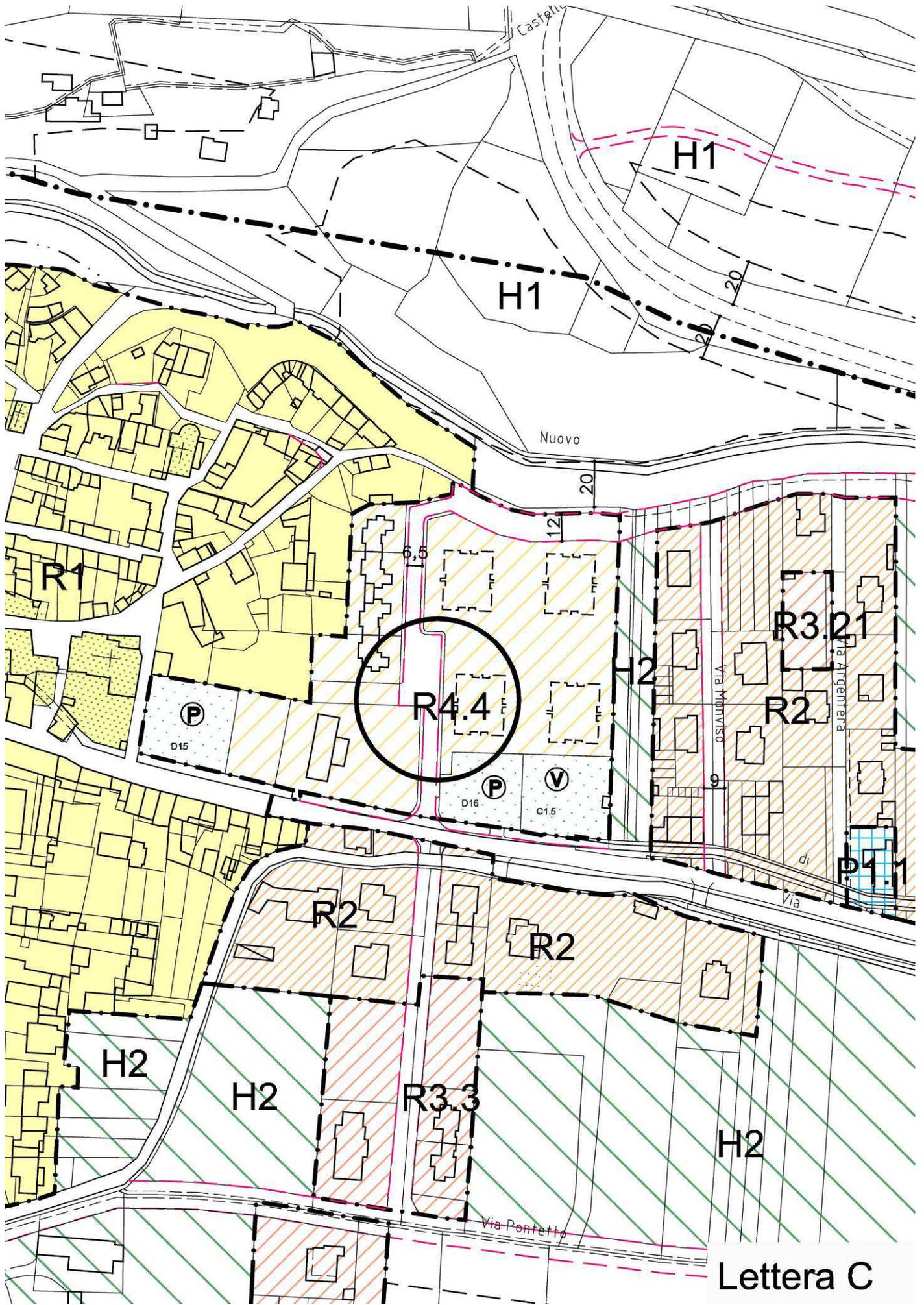
ALLEGATO 6

estratti P.R.G VIGENTE



Lettera A





	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	525	238	0	594
superficie in edificabile	mq.	/	1.790	/	225	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti:	mq.	/	5.275	/	/	/	/	/	/	/
a	mq.	2.395	10.672	/	/	/	/	/	/	/
b	mq.	60	16.426	/	/	/	/	/	/	/
c	mq.	770	8.111	/	/	200	/	/	/	270
d	mq.	3.225	40.484	/	/	200 B)	/	/	/	270 B)
totale	mq.	75.015	106.421	22.175	1.313	5.310	2.191	863	1.205	7.745
superficie fondiaria complessiva	mq.	75.015	106.421	22.175	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria compromessa	mq.	75.015	106.421	22.175	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq.	/	/	/	/	5.310	2.191	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	0,80	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 stralciata 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	15.480	11.866	50.200	20.207
superficie destinata alla viabilità	mq.	215	/	356	697	2.800	2.324	6.826	551
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti a	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
b	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
c	mq.	/	/	/	/	/	/	3.172	/
d	mq.	187	/	/	230	1.260	590	2.530	2.500
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	11.420	8.952	37.672	17.156
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	7.200	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq.	2.261	1.608	/	2.682	4.220	8.952	37.672	17.156
volume complessivo esistente	mc.	/	/	/	/	3.068	/	/	1.800
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,80	0,50	/	/	1)	/	/	/
volume in progetto	mc.	1.809	804	v. art. 14	2.346	2.040	5.933	25.301	18.407
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.809	804	/	2.346	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	21	59	253	199
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	18	8	/	23	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
rapporto di copertura	%	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	10,50
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	3
modalità di intervento		P.C.C.	DIR	P.C.C.	P.C.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14	14	14	14	14

	P1.11	P1.12	P2.1	P2.2	P2.3	P2.4a	P2.4b	P2.4c	T1.1	AS1
superficie territoriale										
superficie destinata alla viabilità	20.847	27.800		Area modificata e rinominata P.12 in sede del progetto preliminare della variante parziale 10	54.860	17.873	13.194	11.328	12.800	29.262
superficie in edificabile	3.836	2.510			4.716	2.743	877	2.670	/	388
spazi pubblici - parcheggi	/	/			/	/	/	/	/	/
spazi pubblici - verde	2.155	2.780			5.486	1.788	2.639	2.266	/	/
spazi pubblici - totale	1.916	2.780			5.486	1.787	/	/	/	/
superficie fondiaria	4.071	5.560			10.972	3.575	2.639	2.266	5.000 *	/
superficie coperta esistente	12.940	19.730			39.172	11.555	9.678	6.392	12.800	28.874
superficie utile lorda esistente	/	3.884			/	4.523	/	/	/	1.066
rapporto di copertura in progetto	/	/			/	/	/	/	/	1.066
utilizzazione territoriale in progetto	50	50			50	50	50	50	50	55
utilizzazione fondiaria in progetto	/	/		/	/	/	/	/	0,50	
modalità di intervento	/	/		/	/	/	/	/	/	/
nr. piani abitabili	PCC	PEC		PEC	PEC	PCC	PCC	PCC	PEC	P.C.C.
altezza fuori terra	2	2		2	2	2	2	2	2	2
	7,50	7,50		7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	9,00	7,50

* superficie indicativa; da calcolarsi in sede di S.U.E. sulla base delle destinazioni effettive previste.

1) vedi art. 17 ter delle N.d.A.

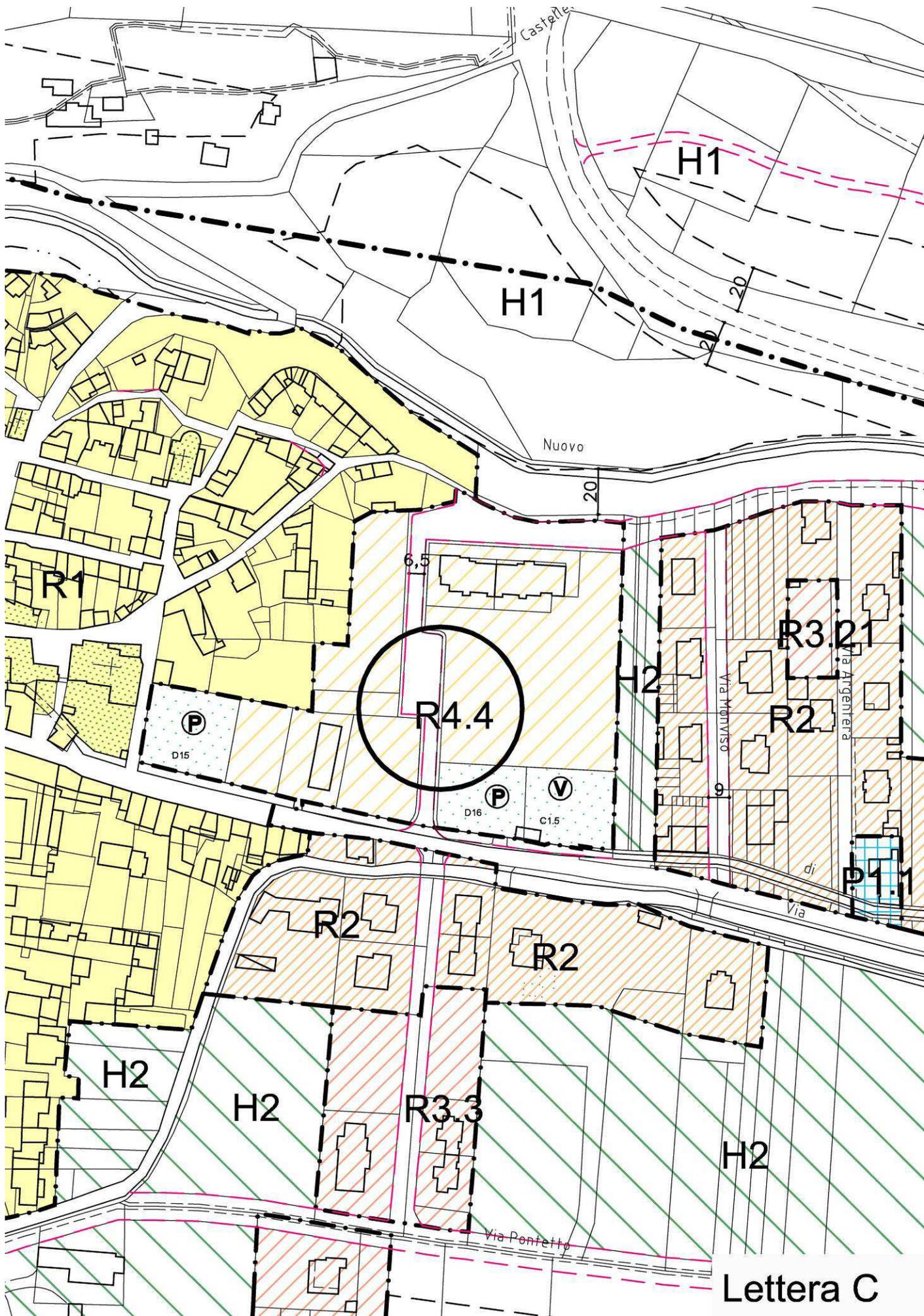
2) vedasi per quanto concerne le modalità di intervento l'art.17 bis

ALLEGATO 7

estratti P.R.G VARIATO







Lettera C

	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 in edificabile	mq.	/	1.790	/	225	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti:	mq.	/	5.275	/	/	/	/	/	/	/
a	mq.	2.395	10.672	/	/	/	/	/	/	/
b	mq.	60	16.426	/	/	/	/	/	/	/
c	mq.	770	8.111	/	/	200	/	/	/	270
d	mq.	3.225	40.484	/	/	200 B)	/	/	/	270 B)
totale	mq.	75.015	106.421	22.175	1.313	5.310	2.716	863	1.205	7.745
superficie fondiaria complessiva	mq.	75.015	106.421	22.175	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	5.310	2.716	863	1.205	7.745
superficie fondiaria libera	mq.	120.434	76.200	15.000	788	/	/	/	/	/
volume complessivo esistente	mc.	1,60	0,72	/	0,60	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	1)	0,80	0,65	0,645	1,00	0,60	0,70
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	262	3.451	1.753	863	723	5.421
volume in progetto	mc.	120.434	76.200	15.000	1.050	3.451	1.753	863	723	5.421 *
totale volume realizzabile in zona	mc.	200	484	80	4	/	/	/	/	/
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.	200	484	80	7	34	18	8	7	54
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	/	/	/	/	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 stralciata 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	11.866	50.200	20.207
superficie destinata alla viabilità	mq.	215	/	356	697	/	2.324	6.826	551
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
a	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
b	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
c	mq.	/	/	/	/	/	/	3.172	/
d	mq.	187	/	/	230	1.260	590	2.530	2.500
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	8.952	37.672	17.156
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq.	2.261	1.608	/	2.682	918	8.952	37.672	17.156
volume complessivo esistente	mc.	/	/	/	/	/	/	/	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	5.933	25.301	18407 ¹⁾
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.809	804	/	2346 ¹⁾	500	5.933	25.301	20.207
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	3
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	18	8	/	23	5	59	253	199
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	18	8	/	23	5	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
rapporto di copertura	%	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	10,50
nr. piani abitabili	nr.	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.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	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)

	P1.11	P1.12	P2.1	P2.2	P2.3	P2.4a	P2.4b	P2.4c	T1.1	AS1	
superficie territoriale									Area stralciata con Variante Parziale 14	29.262	
superficie destinata alla viabilità	20.847	27.800	Area modificata e rinominata P.12 in sede del progetto preliminare della variante parziale 10							388	
superficie inedificabile	3.836	2.510								/	
spazi pubblici - parcheggi	/	/								/	
spazi pubblici - verde	2.155	2.780								/	
spazi pubblici - totale	1.916	2.780								/	
superficie fondiaria	4.071	5.560								28.874	
superficie coperta esistente	12.940	19.730								609	
superficie utile lorda esistente	/	3.884								/	
rapporto di copertura in progetto	/	/								/	
utilizzazione territoriale in progetto	50	50								7	
utilizzazione fondiaria in progetto	/	/								/	
modalità di intervento	/	/								/	
nr. piani abitabili	PCC	PEC								P.C.C.	
altezza fuori terra	2	2								2	
	7,50	7,50								7,50	

1)

* superficie indicativa; da calcolarsi in sede di S.U.E. sulla base delle destinazioni effettive previste.

1) vedi art. 17 ter delle N.d.A.