



# INDICE

## PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

1.	PREMESSA .....	pag.	1
2.	SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	3
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE .....	pag.	4
3.1	Modifica della perimetrazione dell'area residenziale RI2 (All. 1).....	pag.	4
3.2	Modifica della perimetrazione dell'area RE3 (All. 2).....	pag.	6
3.3	Riduzione area residenziale RC1 (All. 1).....	pag.	7
3.4	Specificazione normativa per strutture in ambito agricolo .....	pag.	7
3.5	Aggiornamento elaborati di P.R.G. con recepimento modifiche ex ufficio di approvazione della Variante Strutturale e modifica ex art. 17, c. 8 della L.U.R. ....	pag.	8
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	10
5.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA.....	pag.	20
5.1	Premessa .....	pag.	20
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	20
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	21
5.4	Conclusioni.....	pag.	21
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO-TECNICA ED IDRAULICA .....	pag.	24

## PARTE SECONDA: RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag.	25
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag.	25
1.2	Le norme regionali .....	pag.	25
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag.	26
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag.	27

2.1	Riferimento normativo.....	pag. 27
2.2	Generalità.....	pag. 27
2.3	Caratteristiche del piano .....	pag. 42
2.4	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 43
2.5	Misure di mitigazione .....	pag. 44

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA V.A.S. ....	pag. 45
---	---------

ALLEGATI .....	pag. 47
----------------	---------

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Castellar, 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, nonchè per alcuni limitati aspetti a quello agricolo (aspetti normativi).

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 al 5° comma 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 di norma escluse dalla procedura di V.A.S. quando non si verificano determinate circostanze, precisate all'art. 17, c. 9 L.R. 56/77 e s.m.i., tra cui quando: le modifiche "non interessino aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i." nonchè ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi e quando si operino nuove previsioni all'interno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 14, comma 1, n°3 let. d bis della Legge Regionale richiamata.

Nel nostro caso gli interventi previsti (descritti al punto 3), data la tipologia di previsione ricadenti in alcuni casi all'interno di aree vincolate (vincolo Galasso 150 mt. dal Torrente Bronda) e poichè il Comune non essendosi ancora dotato della perimetrazione richiamata precedentemente, atta a definire gli interventi sulle aree di "frangia", determinano l'attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità della variante alla V.A.S. 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 ed a formulare il parere di competenza.

## **2. SITUAZIONE URBANISTICA**

Il primo P.R.G.C. del Comune di Castellar è stato concepito nelle sue linee portanti a partire dal 1982 quando, a seguito di incontri tra le Amministrazioni dei Comuni di Castellar, Pagno e Brondello si era ipotizzata l'adozione di uno strumento urbanistico intercomunale. In seguito, non essendo giunti ad un accordo tra le tre amministrazioni, si era optato per la redazione di un piano regolatore comunale, il cui progetto preliminare veniva adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 19.09.1982 e veniva adottato il P.R.G.C. definitivo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 10.06.1983 e approvata con D.G.R. n.58-19330 del 08/03/1988.

Successivamente nel 1992 veniva predisposta la prima variante strutturale che seguiva in linea di massima le linee guida del P.R.G.C. originario approvata con D.G.R. n.46-43748 del 14/03/1995.

Nel 1999 veniva adottato il progetto preliminare della seconda variante al P.R.G.C., adottata in via definitiva lo stesso anno con acquisizione del progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PAI – approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Po con delibera n. 1/99 del 11.05.1999 ed adeguamento alla L.R. 28/99 in data 15.05.2000; con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14.09.2001 si sospendeva l'iter della seconda variante al P.R.G.C.

L'anno successivo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 04/07/2002, l'amministrazione comunale, alla luce delle proposte formulate nella precedente variante, ravvisata la necessità di procedere ad approfondimenti idrogeologici e ad un adeguamento alle nuove normative convocava una conferenza dei servizi tra le figure incaricate nello studio della nuova variante.

La Variante di revisione generale del P.R.G.C. veniva adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 08.01.2003.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 12.09.2006 è stata ritirata la sopraccitata variante di revisione generale del P.R.G.C..

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha avviato una nuova variante con carattere strutturale avente per oggetto l'adeguamento del P.R.G. al P.A.I. oltre che l'inserimento di alcune previsioni insediative. A tale procedimento se ne è "affiancato" uno parallelo mediante le cosiddette "varianti in itinere". I due iter sono quindi a conclusione mediante approvazione con D.G.R. n. 9 – 3440 del 21/02/2012.

In seguito, al fine di rimediare ad una imprecisione cartografica rappresentata sugli elaborati di piano, è stato necessario predisporre una modifica ai sensi del c. 8, lett. b), art. 17 della L.U.R. mediante delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Ad oggi per sopperire ad alcune puntuali e limitate esigenze si rende necessario intervenire nuovamente sullo strumento urbanistico vigente mediante il procedimento di variante parziale; variante parziale n. 1.

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin da subito con la presente variante si intende dare seguito ad alcune e puntuali esigenze connesse in modo prioritario e quasi esclusivo con il settore residenziale. Trattasi di interventi volti essenzialmente ad adattare e meglio specificare situazioni in essere e/o progetti dello strumento urbanistico vigente senza che vi siano nuove previsioni o incrementi della capacità insediativa. Si prosegue nel descrivere gli interventi di variante per singole modifiche.

#### **3.1 Modifica della perimetrazione dell'area residenziale RI2 (All. 1)**

Come specificato al precedente punto due della presente relazione, si è recentemente conclusa una variante strutturale con la quale, oltre a provvedere ad adempiere agli obblighi concernenti l'adeguamento del P.R.G. al P.A.I., si è riordinato il settore residenziale suddividendolo in ambiti caratterizzanti il tessuto edificato secondo i caratteri e l'epoca costruttiva: le parti di centro storico (RR, RRC), quelle sature di recente edificazione con capacità insediativa esaurita (RE), le aree di completamento (RC), quelle di riordino e recupero (PR) ed infine quelle di nuovo impianto (RI). Come facilmente intuibile nella variante richiamata non si sono inserite previsioni insediative particolarmente consistenti, ma si sono scelti alcuni piccoli lotti di completamento posti all'interno del tessuto edilizio in sponda sinistra del Torrente Bronda e due aree di nuova previsione insediativa espansiva a ricucitura dei terreni racchiusi dal limite della S.P. 47 e dal letto corso d'acqua richiamato in sponda destra.

La prima modifica interessa proprio una delle due aree RI (RI2); quella posta in posizione più esterna all'abitato di Castellar racchiusa su due lati della viabilità provinciale, da un lato con un ambito RE ed in direzione Saluzzo confinante con l'ambito agricolo. La zona in oggetto, come descritto, è fortemente vincolata da alcuni elementi presenti sul territorio, edifici e viabilità esistenti, assegnandole una forma pressoché rettangolare. Il piano regolatore prevede già una sua viabilità interna per la distribuzione dell'edificazione con un unico accesso dalla viabilità provinciale nel tratto che dopo la rotatoria introduce all'abitato. Si può però notare come la perimetrazione dell'area in direzione est prosegua solo per un breve tratto mantenendo l'allineamento di alcune strutture esistenti e seguendo il limite di un confine catastale delimitante la proprietà, per poi creare una "sella" riducendo in ampiezza la superficie della zona proseguendo parallelamente lungo la viabilità interna prevista per poi chiudere ortogonalmente a quest'ultima appoggiandosi al limite della proprietà del sedime della S.P.

L'oggetto della modifica è proprio il disegno dell'area che, su indicazione delle proprietà che si stanno adoperando progettando l'attuazione della zona, risulta difficilmente organizzabile nella porzione maggiormente esterna in direzione Saluzzo. Si è infatti riscontrato essere maggiormente gestibile l'area se si potesse ridurre la sua dilatazione oriz-

zontale “compattandola” verso la zona edificata riducendo quel “gradone” descritto precedentemente. Si provvede pertanto nello stralciare la porzione più ad est del lotto con forma ad L per ridistribuire la superficie eliminata in prosecuzione della parte a confine dell’ambito RE2. Così facendo si rende maggiormente costante l’ampiezza dell’area rispettando con maggiore attenzione le proprietà e soprattutto concentrando in modo maggiore la futura edificazione così da evitare un’inadeguata compromissione dell’ambito agricolo che viene ad essere tutelato con una minor interferenza. In questo modo si garantisce che la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente non muti e pertanto che la capacità insediativa residenziale non venga ad essere incrementata così come previsto dall’art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. anche secondo quanto modificato ed introdotto con la L.R. 3/2013.

Come seconda modifica, atta ad agevolare ulteriormente l’attuazione dell’area si procede con definire ulteriormente il disegno urbanistico individuando così non solo la viabilità interna ma anche le aree per servizi pubblici (verde e parcheggi) da dismettere o asservire ad uso pubblico. A tal punto non pare essere più necessario assoggettare l’area alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in quanto il P.R.G. definisce in modo puntuale molti aspetti attuativi dell’area. Si provvede a modificare dunque tale prescrizione imponendo un permesso a costruire convenzionato poiché è questo lo strumento oggi maggiormente efficace e che risulti essere in grado di soddisfare le esigenze sia pubbliche che private.

Si prevede ancora, quale ultima modifica da effettuare sull’area, l’incremento dell’indice del rapporto di copertura previsto in 0,20 mq./mq. portandolo a 0,30 mq./mq. in quanto altrimenti risulterebbe difficilmente utilizzabile l’intera volumetria messa a disposizione del piano. L’indice di 0,3 mq./mq. è dunque un valore idoneo che pondera in modo ottimale sia i bisogni e necessità private degli attuatori che quelli ambientali - paesaggistici. Si pensi che per le aree di completamento è previsto un indice di 0,50 mq./mq. Ovviamente il volume edificabile, utilizzando un altro parametro edificatorio, rimane invariato. Contemporaneamente si modifica anche la prescrizione dettata dall’indice che impone una quota di calpestio del piano terra dei fabbricati, con riferimento alla quota dell’antistante strada provinciale, di + 20 cm. portandola a + 50 cm. In considerazione della morfologia del terreno e di alcune necessità tecnico-costruttive, quali ad esempio la raccolta delle acque piovane, si è reputato indispensabile introdurre tale modifica. L’impatto paesaggistico, unica ricaduta riscontrabile da tale operazione, è pressoché nullo infatti “si parla” di 30 cm. aggiuntivi in considerazione di una tipologia edilizia assai contenuta nello sviluppo verticale in quanto è ammessa un’altezza massima di mt. 5,50.

Per quanto concerne gli aspetti di carattere prettamente ambientale – paesaggistico, rimandato alla parte seconda costituente il “Rapporto Ambientale”, si rimarca che non si determina alcuna capacità edificatoria aggiuntiva così come l’area occupata risulti essere la medesima. Si evidenzia ancora il fattore positivo che, con la modifica effettuata alla perimetrazione si concentra maggiormente l’edificazione verso la parte di territorio già costruita salvaguardando maggiormente il territorio agricolo.



### **3.2 Modifica della perimetrazione dell'area RE3 (All. 2)**

Un altro intervento effettuato in ambito residenziale risulta essere molto simile a quello precedentemente descritto, almeno per quanto concerne l'aspetto prettamente operativo di modifica. Infatti anche in questo caso si interviene sulla perimetrazione di un'area al fine di modificarne il disegno. Quello che cambia nel presente caso è la tipologia dell'ambito residenziale in cui si opera e la motivazione; lasciando però anche in questa situazione inalterato l'effetto da questa derivante: non si determina nuova capacità edificatoria.

Più specificatamente si rende necessario intervenire nell'area RE3 (area di recente edificazione e capacità insediativa satura) per rappresentare sugli elaborati di piano l'effettiva situazione in essere. Si può infatti notare che la perimetrazione lungo il lato nord – ovest dell'area assume un tratto rettilineo quasi parallelo al corso del Torrente Bronda privo di ogni significato urbanistico in quanto non si evidenziano limiti dettati da vincoli di alcun genere se non solo proprio quello di demarcazione tra la zona residenziale e quella agricola che però è un confine progettuale di piano. Nel tracciare quella agricola che però è su confine progettuale di piano. Nel tracciare questa “retta” però non è stata posta particolare attenzione ad un'altra tipologia di confine, quello delle proprietà.

Si evidenzia infatti come le particelle su cui insistono le abitazioni da poco realizzate, proseguono oltre il perimetro di zona rimanendo così in parte ricadenti, come giusto che sia, in zona residenziale propria ed in parte in ambito agricolo. Trattandosi però di mappali costituenti un'unità unica su cui insiste proprio il fabbricato con il relativo terreno di pertinenza, si evidenzia come tale sistemazione non risulti confacente alla reale situazione in essere per una mera imprecisione cartografica del Piano Regolatore.

Si provvede dunque a ridisegnare il limite nord-ovest dell'area ampliandola in modo modesto per “appoggiare” il perimetro sulle linee di demarcazione delle particelle inglobandovi porzioni medio – piccole di terreni. Nell'eseguire questa rettifica si provvede ad includere nell'area anche un fabbricato, avente già oggi a tutti gli effetti carattere residenziale, che in sede di variante strutturale è stato erroneamente mantenuto fuori e dunque ricadente in zona agricola. Si può infatti verificare sin da un primo colpo d'occhio che questo edificio risulta essere l'unico presente in zona esterno ai comparti residenziali.

Infatti percorrendo la viabilità comunale di bordo del concentrico di Castellar si possono scorgere numerosi edifici che presentano caratteristiche del tutto simili a quello in esame che sono stati inclusi in ambito RE. Pare essere pertanto questo un atto dovuto al fine di rimediare ad una mancanza di piano che ne evidenzia una sostanziale imprecisione.

Nell'apportare queste modifiche di perimetrazione si evidenzia un indubbio ampliamento dell'area, che però, essendo un ambito RE e dunque con capacità insediativa esaurita, non comporta incremento di volumetrie edificabili e pertanto di nuova C.I.R.. Si soddisfa in tale modo il requisito di cui al c. 5, art. 17 della L.U.R. Paesaggisticamente non si hanno ricadute negative di alcun genere poiché si “fotografa” una situazione esi-

stente in cui alcune porzioni di terreno risultano essere un'area effettivamente di pertinenza di edifici esistenti e dunque non modificando in alcun modo quanto oggi già in essere.

### **3.3 Riduzione area residenziale RC1 (All. 1)**

La presente modifica va ad analizzare una istanza pervenuta all'A.C. formulata da una singola proprietà con la quale si richiede di rendere inedificabili alcuni terreni ricadenti nell'area RC.1 "Aree a destinazione residenziale di completamento" del Capoluogo.

Tra le motivazioni che hanno portato alla richiesta di eliminazione della capacità edificatoria si deve sicuramente evidenziare l'attuale periodo di staticità economica che ha tra i settori maggiormente interessati quello dell'edilizia. Pare quindi comprensibile la scelta effettuata dai proprietari che, non prevedendo una prossima trasformazione delle proprie proprietà e valutando l'imposizione delle imposte gravanti su tali tipologie di beni, li ha condotti ad effettuare tali richieste.

Si interviene quindi andando a stralciare la porzione nord della zona urbanistica richiamata ed a riclassificarla quale area agricola E. Così facendo si ottiene, ovviamente oltre al soddisfacimento di un'esigenza dei proprietari per i quali negli anni sono variate le esigenze un tempo manifestatesi, un recupero di volumetria pari a mc. 547, derivanti dallo stralcio della Superficie dell'area (mq. 405) alla quale viene applicato un indice fondiario di mc./mq. 1,35.

Anche per questa modifica, come la precedente, non risulta necessaria alcuna verifica quantitativa dei limiti imposti dalla procedura dell'art. 17, c. 5 della L.U.R. poiché si prevede uno stralcio e pertanto non si incrementa la C.I.R. di Piano, ma per completezza si riportano al punto tre successivo i dati utili per le future modifiche da apportare in sede di nuove varianti.

### **3.4 Specificazione normativa per strutture in ambito agricolo**

Determinate nei punti precedenti le modifiche attinenti il settore residenziale si analizza nel presente paragrafo un intervento di carattere prettamente normativo interessante però esclusivamente l'ambito agricolo.

Le norme di attuazione regolamentano, all'art. 25, le attività ammesse in tale zona descrivendone in modo puntuale le tipologie ammesse, le strutture e le tipologie edilizie consentite fissandone le modalità ed i parametri costruttivo – dimensionali. Vengono puntualizzati anche i soggetti che vi possono operare con le opportune modalità e limitazioni. Ovviamente viene altresì fatto rimando per quanto non precisato alle specifiche norme di settore oltrechè all'articolato della Legge Urbanistica Piemontese (L.R. 56/77 e s.m.i.).

In particolare l'articolato normativo di piano prende in esame anche la figura dell'imprenditore agricolo a tempo parziale consentendogli di realizzare delle modeste strutture (mq. 20) a servizio dei fondi agricoli quali ricovero per mezzi ed attrezzi, delle derrate agricole e quant'altro connesso all'attività di coltivazione. La modifica che si intende apportare prende in esame proprio tale aspetto valutando, dopo opportune richieste pervenute all'Amministrazione Comunale e attente riflessioni, la necessità di estendere tale possibilità realizzativa anche alle singole persone fisiche che non presentano i requisiti dell'imprenditore agricolo, ancorché part-time. Si è infatti ritenuto opportuno consentire anche ad un singolo soggetto che conduca un fondo, anche solo per utilità familiare, di potersi attrezzare con una struttura che possa rispondere alle esigenze minime. Si concede dunque di realizzare questi modesti fabbricati, di mq. 20, per dare la possibilità di creare dei ricoveri per gli attrezzi ed accessori in genere. Ovviamente non presentando i requisiti dell'imprenditore agricolo il soggetto richiedente dovrà corrispondere il dovuto contributo di costruzione richiesto per legge.

Con questa modifica non si determinano alcune ricadute sui parametri di vincolo previsti al c. 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. rendendo applicabile il procedimento della cosiddetta variante parziale. Per quanto concerne la V.A.S. trattasi di una specificazione normativa che poco incide sull'ambito Comunale poiché, se è pur vero che concede una maggiore applicazione di una norma vigente, consente di attrezzare singoli soggetti che svolgono un'attività di mantenimento del territorio e dunque preservandolo da situazioni di abbandono e progressivo degrado.

### **3.5 Aggiornamento elaborati di P.R.G. con recepimento modifiche ex ufficio di approvazione della Variante Strutturale e modifica ex art. 17, c. 8 della L.U.R.**

Come descritto al precedente punto due "Situazione Urbanistica", si è da poco concluso l'iter di variante strutturale dello strumento urbanistico con il quale si è provveduto, oltre che ad inserire alcune previsioni insediative, ad adeguare il piano al P.A.I.. La variante essendo stata avviata prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale 1/2007, è stato inevitabilmente utilizzato l'iter, allora unico, dell'art. 15 della L.U.R. con il quale si prevedeva che l'approvazione della variante fosse di Competenza Regionale. Proprio in sede di approvazione, D.G.R. n. 9-3440 del 21/02/2012, sono state introdotte alcune limitate modifiche ex-officio, principalmente atte a puntualizzare aspetti normativi o correttivi di interpretazione degli elaborati, che hanno così modificato la variante. Essendo questa la prima variante successiva a tale procedimento si provvede a "raccordare" gli elaborati con le modifiche introdotte così da facilitare l'applicazione del P.R.G. in quanto comunque tali modifiche sono già oggi operative.

Analogamente si provvede a recepire anche una modifica apportata recentemente con il procedimento ex art. 17, c.8 della L.U.R., oggi comma 12, così da conseguire sempre il medesimo obiettivo di avere gli elaborati di piano aggiornati e pertanto facilmente

leggibili.

Pare dunque questa modifica un atto dovuto che migliora l'applicazione dello strumento urbanistico senza che si vengano a determinare modifiche di alcun tipo.

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

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo 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 gli interventi descritti al punto 3.1 e 3.3 determinano tale necessità.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 279 ab.

➤ Aree per servizi pubblici

Avendo il piano una C.I.R. di 279 ab. ed essendo ammesso dalla L.U.R. una variazione di  $\pm 0,5$  mq./ab., in sede di modifiche con varianti parziali, si determina la possibilità di incrementare o diminuire tali superfici di  $\pm 139,5$  mq. (ab. 279 x 0,5 mq.). Ad oggi non si è prodotta alcuna variazione alla dotazione di aree per standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si precisa ancora che per questo comune non è previsto il reperimento dello standard di cui all'art. 22 della L.U.R..

➤ Aree residenziali

Come spiegato con l'intervento previsto al punto 3.1 si determina una ridefinizione dell'area modificandone la perimetrazione senza che ciò determini incrementi dell'edificabilità prevista e dunque confermando la capacità insediativa residenziale di P.R.G.. Nel secondo caso punto 3.2 si ricorda che l'area di intervento RE risulta essere satura pertanto anche se si prevede un ampliamento della zona, per inserire lotti di pertinenza di edifici esistenti, non si vengano a creare capacità edificatorie aggiuntive.

Al punto 3.3 si riduce parzialmente l'area RC.1 "residenziale di completamento" determinando così una riduzione di volumetria che non si riutilizza con la presente variante rilocalizzandola ma la si tiene in disponibilità per successive esigenze.

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.

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - P.R.G.C. vigente – Sup. Terr. Area RI2 mq. 9.623 x 0,57 mc./mq. = mc. 5.485 | } var. vol. 0,00 mc. |
| - P.R.G.C. variato – Sup. Terr. Area RI2 mq. 9.623 x 0,57 mc./mq. = mc. 5.485 |                      |
| - Riduzione area residenziale RC.1 – mq. 405 S.F. x 1,35 mc./mq. = mc. 547    |                      |

Il volume viene pertanto ridotto di 547 mc. che si mantengono nella disponibilità di piano e pertanto mantenendo la C.I.R. complessiva inalterata. La modifica dell'indice del rapporto di copertura permette esclusivamente di realizzare la stessa volumetria ma su una superficie maggiore, in considerazione anche del fatto che per tale area è ammesso realizzare edifici con altezza massima di 5,50 mt. e un solo piano fuori terra. La modalità attuativa indubbiamente risulta per la presente verifica irrilevante così come il parametro di ri-

ferimento dell'altezza di imposta dal piano terra.

➤ Aree terziario / produttive

Relativamente all'incremento del 6% ammesso per le attività economiche specificate si puntualizza che non sono presenti aree produttive e la sola area turistico-ricettiva prevista dal P.R.G. non ha subito alcun incremento di superficie territoriale o degli indici edificatori. Si conferma pertanto il limite massimo consentito pari a mq. 16.738 (278.977 x 6%).

- 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. A tal proposito si puntualizza che l'area R.I.2 citata nella delibera del 1995 non corrisponde con quella oggetto di variante (RI2) in quanto quest'ultima è stata introdotta con la variante approvata con la delibera del 2012 e pertanto costituendo altra previsione.

sive modificazioni, il Piano Particolareggiato interessante la Zona D5, via Trinità, Madonna dei Ronchi e la contestuale variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Carrù (CN), adottati con deliberazione consiliare n. 45 in data 28 dicembre 1993, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 43 in data 17 giugno 1994, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 80 in data 16 settembre 1994, subordinatamente all'introduzione «ex officio» dell'ulteriore modifica specificatamente riportata nell'allegato documento «A» in data 23 gennaio 1995, 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 - Di stabilire in anni 10, dalla data del presente provvedimento, i tempi entro i quali dovrà essere attuato lo Strumento Urbanistico Esecutivo in argomento ed i termini entro i quali dovranno essere espletate le procedure di acquisizione delle aree.

Art. 3 - La documentazione relativa al Piano Particolareggiato interessante la Zona D5, via Trinità, Madonna dei Ronchi ed alla contestuale variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Carrù, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 45 in data 28 dicembre 1993, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

*Elaborati afferenti il Piano Particolareggiato*

Elab. - Relazione Illustrativa;  
Elab. - Norme Specifiche di Attuazione;  
Tav. - Elaborato grafico unico comprensivo di:  
planimetria della variante del P.R.G.C., in scala 1:5000;  
planimetria del P.P. - Opere di urbanizzazione primaria, in scala 1:1000;  
progetto plano-volumetrico - Sezioni;  
elenco proprietà ed estratto catastale, in scala 1:2000;  
planimetria del P.P. alla scala della variante del P.R.G., in scala 1:2000.

*Elaborati afferenti la contestuale variante al Piano Regolatore Generale vigente*

Elab. - Relazione Illustrativa;  
Tav. - Elaborato grafico unico comprensivo di:  
planimetria del P.R.G.C. vigente, in scala 1:5000;  
planimetria della variante, in scala 1:5000;  
planimetria della variante, in scala 1:2000;

- deliberazione consiliare n. 43 in data 17 giugno 1994, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 80 in data 16 settembre 1994, entrambe esecutive ai sensi di legge, con allegato:

*Elaborati afferenti il Piano Particolareggiato*

Elab. - Relazione Illustrativa;  
Elab. - Norme Specifiche di Attuazione;  
Tav. - Elaborato grafico unico comprensivo di:  
planimetria della variante del P.R.G.C., in scala 1:5000;  
planimetria del P.P. - Opere di urbanizzazione primaria, in scala 1:1000;  
progetto plano-volumetrico - Sezioni;  
elenco proprietà ed estratto catastale, in scala 1:2000;

planimetria del P.P. alla scala della variante del P.R.G., in scala 1:2000.

*Elaborati afferenti la contestuale variante al Piano Regolatore Generale vigente*

Elab. - Relazione Illustrativa (comprensiva di tabelle normative);

Elab. - Relazione Geologico-tecnica sull'area indicata D5 sul progetto di variante del P.R.G. del Comune di Carrù - Via Trinità - Madonna dei Ronchi;

Tav. - Elaborato grafico unico comprensivo di:  
planimetria del P.R.G.C. vigente, in scala 1:5000;

planimetria della variante, in scala 1:5000;

planimetria della variante, in scala 1:2000.

(omissis)

## REGIONE PIEMONTE

Assessorato Pianificazione e Gestione Urbanistica  
Edilizia Residenziale

Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

Torino, 23 gennaio 1995

Allegato «A» alla deliberazione della Giunta Regionale n. 45-43747 in data 14 marzo 1995

Oggetto: Comune di Carrù - Variante al P.R.G.C. e contestuale Piano Particolareggiato - L.R. 56/77 e s.m.i.

*Elenco delle modifiche introdotte «ex officio»*

- nella tabella delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C., integrata con la presente variante, nella riga corrispondente all'ambito «D5», alla colonna «Rapporto di copertura massimo - mq/mq.» si intende inserito il dato «0,6».

Deliberazione G.R. del 14 marzo 1995, n. 46-43748

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni - Comune di Castellar (CN) - 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 legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castellar (CN), adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 1 in data 5 febbraio 1993 e n. 14 in data 19 agosto 1994, subordinatamente all'introduzione «ex officio», negli elaborati progettuali delle puntualizzazioni specificatamente riportate nell'allegato documento in data 9 gennaio 1995 che costituisce parte integrante del 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. 3 - La documentazione relativa alla variante



al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castellar, debitamente vistata, si compone di:  
- deliberazione consiliare n. 1 in data 5 febbraio 1993, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Tav. VI.1 - Azzonamento, scala 1:2000;  
Tav. VI.R - Relazione Illustrativa e Geologico-Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione;  
Scheda quantitativa dei dati urbani;  
Vol. VI.V - Localizzazione cartografica e testo delle osservazioni e proposte pervenute da parte dei cittadini ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e controdeduzioni della pubblica Amministrazione;  
- deliberazione consiliare n. 14 in data 19 agosto 1994 munita degli estremi di esecutività, con allegato:

Fasc. C.D.1 - Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77;

Fasc. N.A.1 - Norme Tecniche di Attuazione;  
Tav. VI.1 - Tavole di P.R.G.C. Azzonamento, in scala 1:2000.

(omissis)

#### REGIONE PIEMONTE

Assessorato Pianificazione e Gestione Urbanistica  
Edilizia Residenziale  
Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

Torino, 9 gennaio 1995

Allegato «A» alla deliberazione Giunta Regionale n. 46-43748 in data 14 marzo 1995

Oggetto: L.R. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Castellar - Variante n. 1 al P.R.G.C.

Elenco delle modifiche introdotte «ex officio»

##### Cartografia

- Tav. VI.1 in scala 1:2000.

L'area R.I.2 deve intendersi stralciata e ricondotta alla destinazione agricola.

##### Norme di Attuazione

Art. 5 bis - Elaborati costituenti la Variante n. 1 al P.R.G.C.

- l'elenco degli elaborati deve intendersi integrato con il richiamo a quelli adottati con la D.C. n. 14 del 19 agosto 1994 di controdeduzione al parere del S.A.S.U.

Art. 9 - Concessione e Autorizzazione

- 3° comma, lett. g) dopo «... per i quali non sia» aggiungere la parola: «previsto».

Art. 25 bis - Aree con destinazione residenziale mista artigianale (R.M.)

- 5° comma dopo le parole: «... produttivi minimo m. 5» aggiungere: «ovvero m. 10 qualora almeno una delle pareti sia finestrata».

Art. 30 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

Aggiungere al fondo dell'articolo il seguente ulteriore comma:

«La realizzazione di nuovi tracciati viari al di fuori del perimetro dei centri abitati è subordinato

alla predisposizione di una indagine geologico-tecnica che verifichi l'incidenza del tracciato della viabilità "in progetto" e delle connesse opere di sbancamento e sistemazione idraulica sulla tenuta dei versanti e sul sistema idrologico locale e preveda, qualora ne riscontri l'esigenza, particolari prescrizioni operative atte ad escludere eventuali problemi di instabilità od esondabilità».

##### Tabelle sinottiche

- A quanto riportato in premessa alle tabelle sinottiche (pag. 7), dopo «... costituiscono pertanto i valori di riferimento della Variante n. 1 al P.R.G.C.», aggiungere la seguente ulteriore precisazione «Si intende pertanto fatta salva ogni altra prescrizione riportata nelle "Tabelle delle prescrizioni e delle norme edilizie" facenti parte del P.R.G.C. vigente».

- Tabella relativa alle Aree RR

In corrispondenza delle colonne n. 6 (n. piani), 7 (altezza), 8 (indice di coper) eliminare i parametri riportati e sostituirli con il termine «esist».

- Tabelle relative alle Aree RI

Alla voce «Note», in corrispondenza al rigo relativo all'area RI1 deve intendersi riportato un opportuno richiamo alla seguente nota che dovrà, a sua volta, essere inserita a piè pagina:

«Per l'area R.I.1 si dovrà procedere, in fase attuativa, alla redazione di una approfondita indagine idrogeologica che ne accerti l'idoneità ad usi edificatori, verifichi eventuali problemi di esondabilità connessi al torrente Bronda e, se è il caso detti le necessarie prescrizioni operative».

Stralciare ogni riferimento all'area R.I.2.

Deliberazione G.R. del 14 marzo 1995, n. 47-43749

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni - Comune di Quarna Sopra (NO) - Variante al Piano Regolatore Generale vigente - Approvazione

(omissis)

#### LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi .....

delibera

Art. 1 - Di approvare, ai sensi dei combinati disposti dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Quarna Sopra (NO), adottata e successivamente rettificata con deliberazioni consiliari n. 11 in data 24 marzo 1994, n. 22 in data 5 settembre 1994 e n. 30 in data 21 novembre 1994, 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 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Quarna Sopra, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 11 in data 24 marzo 1994, munita degli estremi di esecutività, contenente la modifica, oggetto di Variante, «al 7° comma di cui all'art. 16.2 delle Norme di Attuazione vigenti»;

- deliberazioni consiliari n. 22 in data 5 settem-



REGIONE PIEMONTE BU9 01/03/2012

Deliberazione della Giunta Regionale 21 febbraio 2012, n. 9-3440

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Castellar (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e relativa Variante "in itinere". Approvazione.**

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Premesso che il Comune di Castellar - dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 58-19330 in data 8.3.1988 e successivamente variato – nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, adottava nella stesura definitiva, con deliberazione consiliare n. 18 in data 27.6.2007, la variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

considerato che il Comune di Castellar con deliberazione consiliare n. 2 in data 26.4.2010, provvedeva inoltre ad adottare il progetto definitivo della variante "in itinere" alla Variante allo Strumento Urbanistico vigente;

constatato che:

- la Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con relazione in data 21.3.2011 – rinviava, ai sensi del 13° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero ai sensi del 15° comma in caso di rielaborazione parziale, all'Amministrazione Comunale interessata la Variante e la relativa Variante "in itinere" allo Strumento urbanistico, affinché fossero apportate ai contenuti progettuali le modifiche e le integrazioni formulate;
- l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Programmazione Territoriale, Beni Ambientali, Edilizia Residenziale, Opere Pubbliche, Legale e Contenzioso con nota n. 11932/DB0817 PPU in data 29.3.2011, nel condividere la succitata relazione della Direzione Regionale, trasmetteva la relazione stessa all'Amministrazione Comunale interessata specificando altresì i tempi per le controdeduzioni comunali, ivi comprese le ulteriori indicazioni procedurali esplicitate;

rilevato che il Comune di Castellar, con deliberazione consiliare n. 12 in data 15.7.2011, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 19 in data 18.11.2011 ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata;

preso atto delle definitive valutazioni espresse dal Responsabile del Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con relazione in data 27.1.2012, si ritengono meritevoli di approvazione la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e la relativa Variante "in itinere" del Comune di Castellar, adottate e successivamente integrate e modificate con deliberazioni consiliari n. 18 in data 27.6.2007, n. 2 in data 26.4.2010, n. 12 in data 15.7.2011 e n. 19 in data 18.11.2011, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 27.1.2012, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, finalizzate al perfezionamento a norma di Legge, della proposta Variante e per la tutela del territorio;

preso atto inoltre delle Certificazioni del Comune di Castellar, in data 16.4.2008 ed in data 25.6.2010, a firma del Segretario Comunale e del Responsabile del Procedimento, attestanti l'iter di formazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale e della relativa Variante "in itinere";

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;  
vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

preso altresì atto dei pareri prot. n. 3393 in data 19.1.2001 e prot. n. 93496 in data 1.12.2011 del Settore Regionale Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico;

vista la documentazione relativa alla variante allo Strumento Urbanistico vigente ed alla variante "in itinere" del Comune di Castellar, che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 3 del deliberato;

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

*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 Comunale vigente e la relativa Variante "in itinere" del Comune di Castellar (CN), adottate e successivamente integrate e modificate con deliberazioni consiliari n. 18 in data 27.6.2007, n. 2 in data 26.4.2010, n. 12 in data 15.7.2011 e n. 19 in data 18.11.2011, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 27.1.2012, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, 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

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

#### ART.3

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e alla Variante "in itinere" del Comune di Castellar, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni consiliari n. 18 in data 27.6.2007 e n. 2 in data 26.4.2010, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Tavola n. 1 P.R.G.C. Comuni contermini scala 1:25.000;
- Tavola n. 2 P.R.G.C. Azzonamento scala 1:2.000;
- Tavola n. 3 P.R.G.C. Azzonamento scala 1:1.000;
- Tavola n. 4 P.R.G.C. Comparativa scala 1:2.000;
- Tavola n. 5 P.R.G.C. Geologica scala 1:2.000;
- Tavola n. 6 P.R.G.C. Vincolo idrogeologico (l.r. 45/89) scala 1:2.000;
- Tavola n. 7 P.R.G.C. Vincoli ambientali scala 1:2000
- Tavola n. 8 Piano di classificazione acustica scala 1:2.000 (territorio comunale);

- Tavola n. 9 Piano di classificazione acustica scala 1:2.000 (territorio comunale);
  - Tavola n. 10 Acquedotto, infrastrutture, uso suolo agricolo scala 1:2.000;
  - Elab. Allegato n. 1 Relazione illustrativa;
  - Elab. Allegato n. 2 Norme tecniche di attuazione;
  - Elab. Allegato n. 3 Norme tecniche di attuazione comparativa;
  - Elab. Allegato n. 4 Controdeduzioni alle osservazioni e proposte di modifica;
  - Elab. Allegato n. 5 Scheda quantitativa dei dati urbani;
  - Elab. Allegato n. 6 Relazione geologico-idrogeologico-geotecnica;
  - Elab. Allegato n. 7 Relazione geologico-idrogeologico-geotecnica fascicolo allegati: carta clivometrica, carta geoidrologica, carta geologico-morfologica e dei dissesti, carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite, quadro del dissesto, carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica;
  - Elab. Allegato n. 8 Relazione geologica - valutazione puntuale delle condizioni di edificabilità;
  - Elab. Allegato n. 9 Relazione di compatibilità nella classificazione acustica;
  - Fasc. Relazione Programmatica Generale (allegata ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita);
  - Fasc. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita (ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/98 ed in conformità alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006);
  - Tavola Planimetria per il riconoscimento delle zone commerciali A1 – Addensamento storico rilevante scala 1:2.000;
  - Tavola 3.2 in scala 1:1000 Sviluppo Centro Storico;
  - Tavola Allegato 10 schede per il censimento dei fabbricati;
  - Elab. Osservazioni e controdeduzioni;
- Deliberazioni consiliari n. 12 in data 15.7.2011 e n. 19 in data 18.11.2011, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. Relazione integrativa;
- Elab. Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 2 P.R.G.C. Azzonamento scala 1:2.000;
- Tav. 2bis P.R.G.C. Azzonamento capoluogo scala 1:2.000;
- Tav. 3 P.R.G.C. Azzonamento scala 1:1.000;
- Tav. 5 P.R.G.C. Geologica – scala 1:2.000;
- Tav. 6 P.R.G.C. vincolo idrogeologico scala 1:2.000;
- Tav. 7 P.R.G.C. vincoli ambientali scala 1:2.000;
- Elab. Scheda quantitativa dati urbani;
- Elab. Integrazioni alla Relazione geologico-idrogeologico-geotecnica;
- Tav. 5 P.R.G.C. Geologica scala 1:2.000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010.

(omissis)

Allegato



Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 9 - 3440  
in data 21/2/2012 relativa all'approvazione del Variante di revisione al P.R.G.C.  
vigente del Comune di CASTELLAR (CN)

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della  
L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- Sulla tavola "Quadro del dissesto" in scala 1:10.000 (prot. comunale n. 2534 del 14.11.2011, adottata con D.C. n. 19 del 18.11.2011) si intende inserita nel riquadro, sotto il titolo "Quadro del dissesto", la dizione: "comunque prevalente rispetto agli altri elaborati geologici ed urbanistici di Variante per quanto riguarda la rappresentazione delle aree Ee ed Em".
- Nella Legenda della tavola 3.2 "Azionamento - Sviluppo Centro Storico" in scala 1:1000 (datata Aprile 2010, adottata con D.C. n. 2 del 26.4.2010) le definizioni relative all'"Attività edilizia consentita" si intendono eliminate e sostituite con: "Si rimanda ai contenuti degli artt. 18 e 20 delle N.T. di A. ed al testo delle Schede censimento dei fabbricati".

#### MODIFICHE NORMATIVE

##### • Norme Tecniche di Attuazione

- Art. 20 Insempiamenti aventi carattere storico .....(RR) o.....(RRC)

6° comma: dopo le parole "...ristrutturazione di tipo B," si intende inserito il seguente testo "che nelle aree oggetto del presente disposto, non può portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, ma deve portare ad organismo edilizio che riprenda le forme, le sagome, la tipologia ed i materiali del precedente e/o dell'intorno edificato pur consentendo la modifica della destinazione d'uso delle parti ex agricole o con destinazione non strettamente residenziale nonché gli interventi necessari per operare le eventuali modifiche strutturali agli edifici necessarie per adeguamenti a dispositivi di legge. Nei pochi casi in cui è ammessa la R.E. di tipo B su edifici recenti e senza caratteristiche di pregio e/o ambientali tale intervento è ammesso al solo fine di migliorare le caratteristiche estetiche di quanto già costruito ed il suo inserimento nel contesto,";

dopo il 6° comma si intende inserito, come nuovo 7° comma, il seguente testo:

"L'intervento di demolizione e fedele ricostruzione o nuova costruzione è applicabile solo per:

- gli edifici oggetto delle schede n. 34, 37b, 39, previo Piano di Recupero valutato dalla Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- l'edificio oggetto della scheda n. 43 previo P. di R. valutato come sopra e supportato da una certificazione di tecnico specializzato che comprovi una situazione statica dell'edificio e/o una situazione igienica tale da rendere necessaria tale operazione edilizia;

- per il manufatto di cui alla scheda E.".

- Art. 40 Tutela delle risorse naturali - Aree soggette a rischio idrogeologico.

In ottemperanza alla lett. b) del punto 5.2.3 dell'Allegato alla D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 in materia sismica, si intendono apportate le seguenti integrazioni: al termine del titolo dell'articolo si aggiungono le parole "e sismico"; al termine del testo dell'articolo si

aggiunge la prescrizione "Essendo il Comune di Castellar classificato in zona sismica 3 con decorrenza 1.1.2012, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure prescritti dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e D.G.R. n. 11-13058 del 19.1.2010."

- Schede Censimento dei fabbricati (allegata alla Tavola Sviluppo Centro storico)
  - In tutte le schede censimento, nella dizione della "Attività edilizia consentita", oltre all'art. 18 N.T. di A., si intende richiamato anche l'art. 20.
  - Schede n. 34, 37b, 39: nelle "Osservazioni e note" si intende aggiunta la prescrizione: "L'intervento di demolizione e fedele ricostruzione o nuova costruzione, previsto nell'attività edilizia consentita, è ammesso solo previo P. di R. valutato con parere vincolante dalla Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s. m.i."
  - Scheda n. 43: nelle "Osservazioni e note" si intende aggiunta la prescrizione: "L'intervento di demolizione e fedele ricostruzione o nuova costruzione, previsto nell'attività edilizia consentita, è ammesso solo previo P. di R. valutato con parere vincolante dalla Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e supportato da una certificazione di tecnico specializzato che comprovi una situazione statica dell'edificio e/o una situazione igienica tale da rendere necessaria tale operazione edilizia."

Il responsabile dell'istruttoria  
arch. Oreste COLOMBO

Il Dirigente del Settore  
arch. Franco VANDONE

## **5. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA**

### **5.1 Premessa**

Il Comune di Castellar, 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. 21 del 29/09/2004.

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	
ridefinizione area RI.2 (punto 3.1)	II	II - III	NO	SI	riduzione perimetro area
ampliamento area RE.3 (punto 3.2)	II	II- III	NO	SI	ampliamento perimetro per adattamenti stato di fatto
riduzione area RC.1 (punto 3.3)	II	II- III	NO	SI	riduzione perimetro

### 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 comunque la necessità di intervenire sul P.C.A. al fine di aggiornarlo con le modifiche evidenziate mantenendo in tal modo sempre una correlazione tra il P.R.G. e tale strumento.

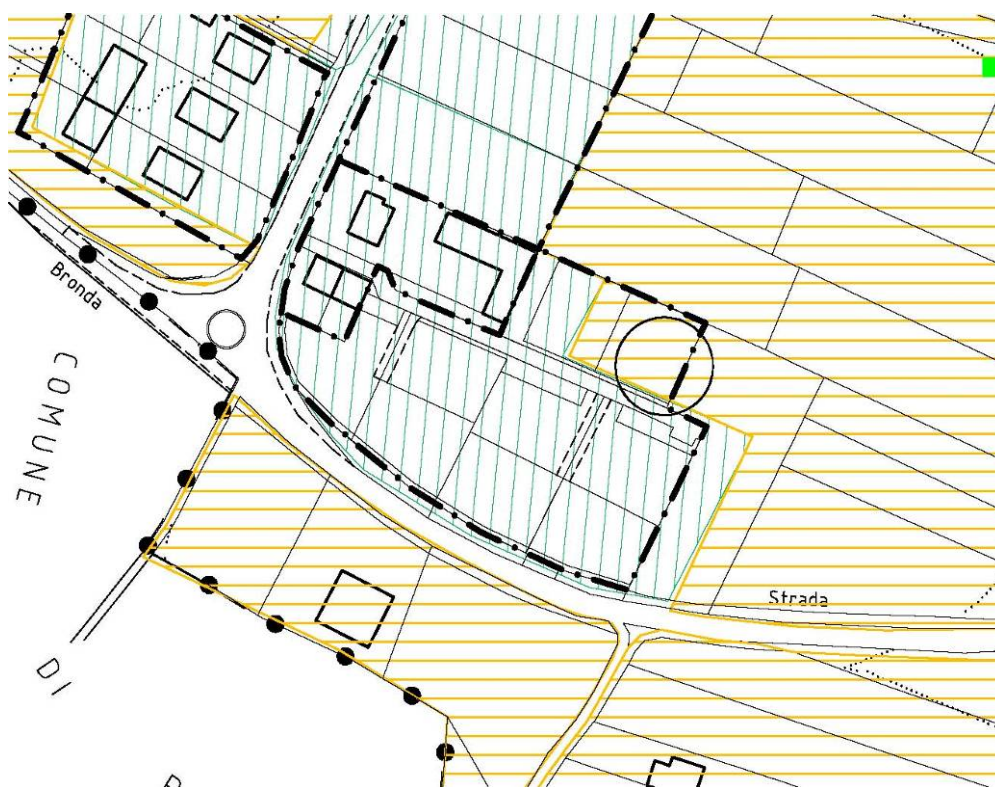


## LEGENDA COLORI

Col.	Classe	Definizione
	I	Aree particolarmente protette
	II	Aree ad uso prevalentemente residenziale
	III	Aree di tipo misto
	IV	Aree di intensa attività umana
	V	Aree prevalentemente industriali
	VI	Aree esclusivamente industriali

**Tn** Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto

### Area RI2



Area RE.3



Area RC.1



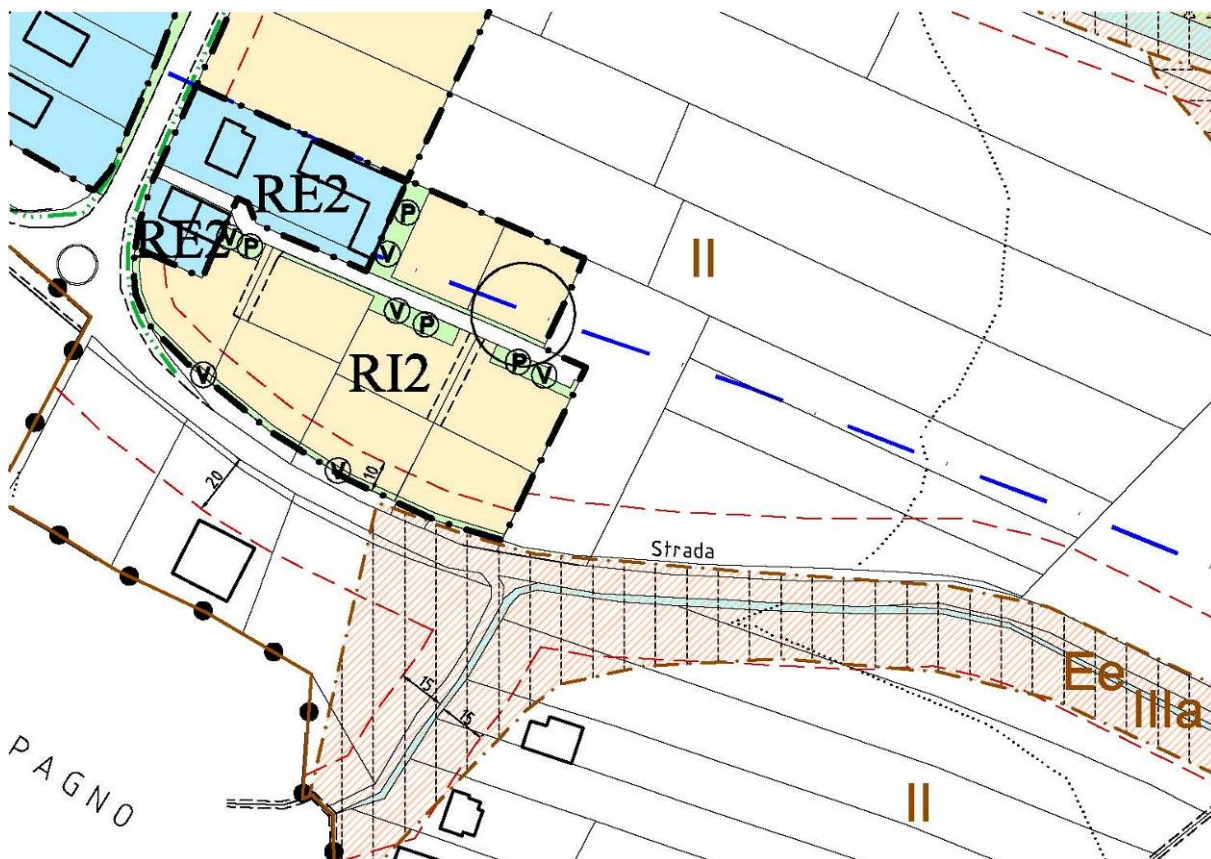
## 6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO - TECNICA ED IDRAULICA

Come anticipato nel punto due precedente, il Comune di Castellar aveva avviato nel 2002 una variante strutturale, denominata appunto "Variante 2002", avente tra gli argomenti gli studi geologici - tecnici per definire le zone di rischio e quelle di idoneità per la trasformazione urbanistica. Da tali verifiche si sono prodotti una serie di elaborati tecnici atti a rappresentare le caratteristiche territoriali sotto tale aspetto, tra i quali la carta di "Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" debitamente sovrapposta alle tavole di progetto del P.R.G.

Questi elaborati risultano quindi indispensabili al fine di appurare se le scelte urbanistiche, o le modifiche come nel presente caso, siano sotto tale profilo idonee.

Si riportano le seguenti specificazioni:

- L'area descritta al punto 3.1 risulta compatibile con l'attuale Carta di Sintesi: ridefinizione area RI.2 ricadente in classe II





## **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, trovi applicazione l’articolo 20 della L.R 40/98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la vigente disciplina regionale con le norme statali e tenendo conto che difficilmente la Regione potrà legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente ha 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, la Regione fornisce gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 3/2013), di cui la L.R. 56/77 e s.m.i. è l'elemento cardine, 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, la Variante Parziale in oggetto ricade nel caso per il quale si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante infatti prevede alcuni interventi che, seppure previsti in contesti già edificati o in aree oggetto di previsioni edificatorie di P.R.G., ricadono all'interno di zone soggette a vincolo (Galasso). Si segnala che alcune nuove previsioni interessano ambiti territoriali che sicuramente risultano esterni alla perimetrazione del Centro Abitato, di cui all'art. 14, c.1, n.3, let. d bis della L.U.R., della quale il Comune di Castellar è in fase di individuazione secondo la procedura prestabilita ex lege.

### **1.3 Il procedimento della verifica preventiva**

L'Amministrazione comunale in sede di formazione del progetto preliminare di variante indispensabile per l'adozione della Variante Parziale, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006 predisponde una relazione tecnica 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 definitivo di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale e delle relative motivazioni ed eventuali condizioni.

## **2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA**

### **2.1 Riferimento normativo**

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

### **2.2 Generalità**

Come già anticipato nella Parte Prima, alla quale si rimanda per la descrizione delle operazioni urbanistiche apportate con la presente variante, solo alcuni degli oggetti trattati determinano l'attivazione della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. per appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali.

Specificatamente gli interventi che impongono l'avvio della procedura di V.A.S. (almeno per la fase di verifica) interessano ambiti sottoposti a vincolo ex Lege 431/85 cosiddetta "Galasso" in quanto le previsioni interferiscono con la fascia di 150 mt. dal corso d'acqua del Torrente Bronda riconosciuto tra quelli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico approvato con R.D. 1775 del 1933.

Si segnala ancora che il Comune di Castellar non risulta essere dotato della Perimetrazione del Centro Abitato così come definito all'art. 14 della L.U.R. (modifica introdotta con la L.R. n. 3/2013) e comunque evidenziandosi che almeno per un caso si ricadrebbe comunque al di fuori di tale ambito; pertanto risulta necessario attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Per evidenziare subito quali modifiche introdotte ricadono in tali ambiti se ne propone un'elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla Parte Prima permettendo così una maggiore facilità di lettura tra le due parti del presente testo:

1. modifica della perimetrazione dell'area residenziale RI2;
2. modifica della perimetrazione dell'area RE3.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tale analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima del presente documento 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.

## 1) Modifiche perimetri per ridefinizione geometria dell'area

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> ridisegno perimetro area RI2
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>	
<u>Localizzazione:</u> zona sud – est del concentrico	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg.3 mapp.113 p.	
<u>Destinazione vigente:</u> Ambito residenziale di nuovo impianto RI2 e ambito agricolo	
<u>Destinazione in variante:</u> Residenziale di nuovo impianto RI2 e ambito agricolo	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> Edificazione residenziale a parità di volume previsto dal P.R.G. vigente	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe II di pericolosità geologica	
<u>Classificazione acustica:</u> classe II - III	
<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade nella fascia di 150 mt. del Torrente Bronda (Galasso)	

Come ampiamente descritto al punto 3.1 della Parte Prima, la presente modifica non ha quale obiettivo la ricerca di una maggiore volumetria realizzabile o di maggiori superfici a disposizione. Come detto si prevede un insieme di interventi che si rendono necessari al fine di consentire una più semplice ed efficace attuazione dell'area così da perseguire l'obiettivo che ne aveva condotto all'individuazione: fornire alle richieste abitative una idonea previsione capace di rispondere alle esigenze famigliari locali. Pertanto ogni scelta volta a rendere maggiormente possibile o semplicemente "alleggerendo" la trasformazione di tale ambito trova un sicuro riscontro in tale obiettivo. Si ricorda che tale ambito è il frutto di un procedimento di variante strutturale del P.R.G.C. che si è concluso nel corso del 2012 mediante il "vecchio" procedimento di cui all'art. 15 della L.U.R. e pertanto con approvazione Regionale. Si può pertanto indubbiamente sostenere che la scelta pianificatoria sia stata ampiamente condivisa con gli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale. In tale sede si erano altresì affrontate tutte le valutazioni ed analisi richieste per legge (L.R. 40/98) di carattere ambientale che hanno condotto alle conferme dell'intervento. Questa precisazione è particolarmente importante poiché, come si vedrà subito di seguito, le modifiche introdotte non risultano essere rilevanti, anzi sotto il profilo prettamente ambientale si possono evidenziare condizioni migliorative.

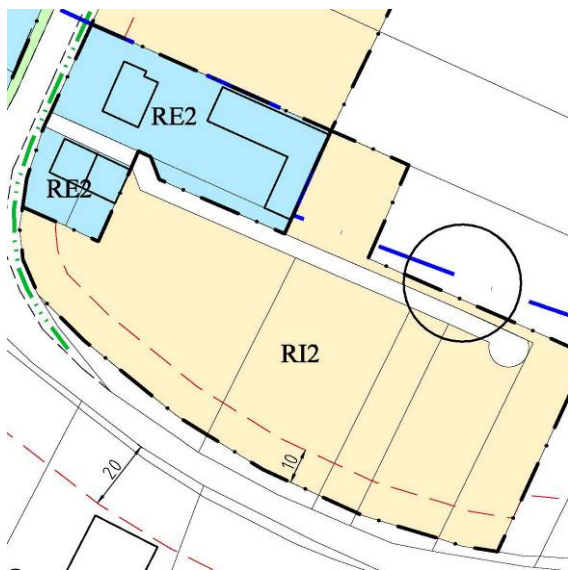
La modifica più importante è sicuramente la ridefinizione della perimetrazione dell'area, prevedendosi un nuovo disegno che sostanzialmente non muta l'attuale conformazione ma bensì si adatta in modo più consono alle esigenze degli attuatori dell'area riducendone l'estensione orizzontale rendendo così la geometria maggiormente regolare e di forma simil rettangolare. In questo modo si viene a concentrare maggiormente l'edificato nuovo verso quello esistente evitando una tipologia eccessivamente dispersiva e dunque incidendo in modo meno invasivo sull'attiguo territorio agricolo. Si tratta comunque di una modifica marginale verso il confine nord - est dell'ambito residenziale riducendo per l'appunto l'estensione in senso parallelo alla viabilità provinciale per concentrarlo nella porzione a settentrione ove si può scorgere una "sella". Così facendo si rende più semplice attuare l'area per due specifiche motivazioni: in primis si ridistribuisce in modo maggiormente appropriato la superficie dell'area secondo le proprietà catastali; in secondo luogo la forma più regolare e maggiormente concentrata consente di ottenere una migliore gestione e programmazione urbanistica con una sua progettazione estremamente funzionale e razionale. Nell'effettuare questa operazione si è provveduto a mantenere inalterata la quantificazione della superficie oggetto di trasformazione, superficie territoriale, così come prevista dallo strumento urbanistico vigente. Conseguentemente, essendo applicabile un indice edificatorio territoriale che viene confermato, anche la volumetria realizzabile rimane la medesima oggi consentita e dunque non modificando in alcun modo le quantità edificabili previste dal piano vigente che si ricorda essere stato approvato dalla Regione Piemonte.

Come seconda modifica si prevede già a livello di piano regolatore una dettagliata progettazione urbanistica con l'individuazione della viabilità da cedere o asservire ad uso pubblico così come le aree per gli standards per i servizi pubblici (verde e parcheggio anche in questo caso da cedere o asservire ad uso pubblico); addivenendo così ad una vera e

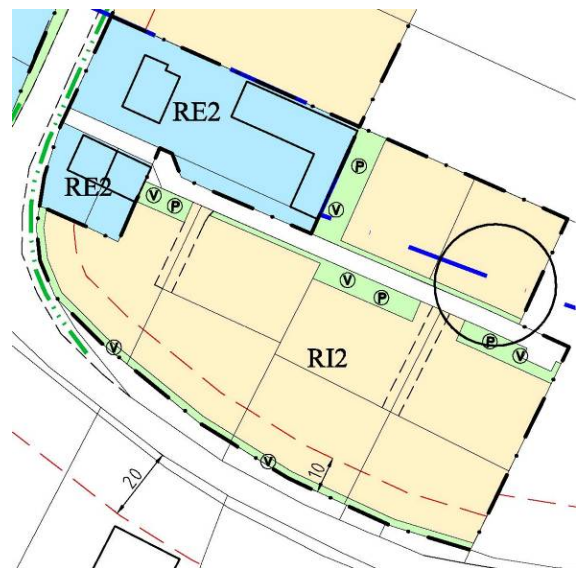


propria lottizzazione dell'area. A questo punto pare superfluo assoggettare l'attuazione dell'ambito ad uno strumento urbanistico esecutivo, modificando così tale imposizione in un permesso edilizio convenzionato in modo tale da semplificarne l'attuazione garantendo allo stesso tempo le necessarie cessioni ed urbanizzazioni previste. In ultimo si prevede di consentire una maggiore copertura dell'area incrementando l'indice del rapporto di copertura da 0,2 mq./mq. a 0,3 mq./mq. pervenendo ad un rapporto maggiormente consono ad un'area edificabile di nuovo impianto evitando di consumare eccessivo suolo per consentire una pari edificazione. Si fa notare che nelle zone RC di completamento tale indice è pari a 0,5 mq./mq. e dunque assai maggiore. Contemporaneamente si innalza di 30 cm., altezza irrisoria, portando da + 20 cm. a + 50 cm. la quota di calpestio del piano terra con riferimento all'antistante strada provinciale, così da poter soddisfare esigenze tecnico-costruttive con caratteri anche di salubrità (esempio raccolta delle acque piovane e dunque di umidità). Così si può continuare a concentrare l'edificazione prevista sulla medesima area ed allo stesso tempo imponendo il vincolo attualmente previsto di una tipologia a basso impatto paesaggistico con edifici aventi altezza massima consentita pari a 5,50 mt. ed un solo piano fuori terra con soprastante piano mansardato.













Tutto quanto descritto trova riscontro in una particolare attenzione agli aspetti di carattere paesaggistico-ambientale, già presente nel piano vigente, che vengono mantenuti e probabilmente incrementati dalle modifiche introdotte con la presente variante.




Estratto P.R.G. vigente



Estratto P.R.G. variato

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto trattasi di area edificata con strutture accessorie (deposito, garages, etc...)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto area già edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto già edificate
Rumore		NON NECESSARIE data la limitata estensione e compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché trattasi di una limitata superficie connessa ad un tessuto edificato esistente
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
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto risultano sufficienti i sistemi in atto
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





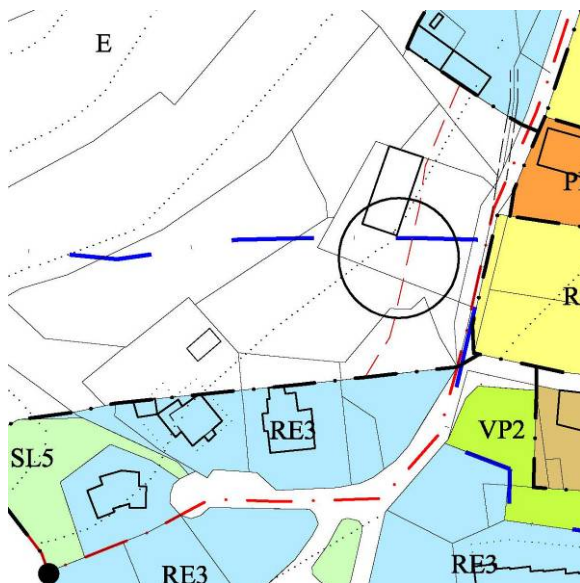
## 2) Modifiche perimetri per inserimento aree di pertinenza

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> ridisegno perimetro area RE.3
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> zona ovest del concentrico</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> Fg.4 mapp. 573, 672, 682 p., 683, 686</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> Ambito agricolo</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> Residenziale con capacità edificatoria esaurita</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> aree di pertinenza di edifici esistenti</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> Classe II di pericolosità geologica</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> classe II - III</p> <p><u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade nella fascia di 150 mt. del Torrente Bronda (Galasso)</p>	

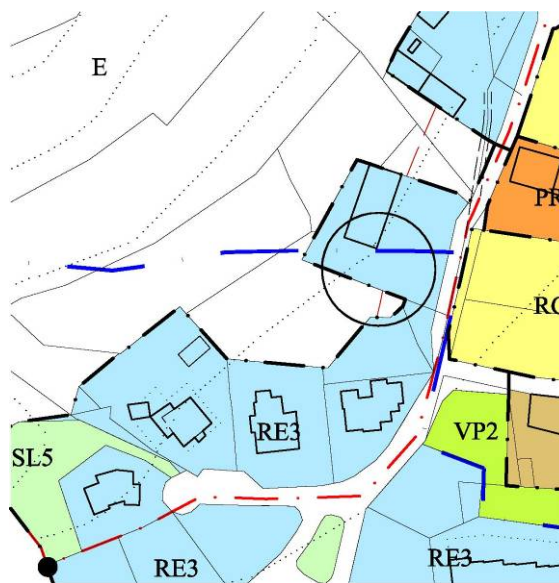
La presente modifica è molto simile, come operazione urbanistica, a quella precedentemente descritta. Si interviene infatti sulla perimetrazione di un'area residenziale che però a differenza di quanto descritto al primo punto non interessa un'ambito al quale è assegnata una capacità edificatoria, bensì si agisce su di un settore definito, proprio per tale caratteristica, a capacità insediativa esaurita. Ciò è molto importante poiché si prevede di intervenire sulla delimitazione della zona ampliandone, anche se non in modo importante, la superficie di occupazione inserendovi all'interno dei terreni oggi esclusi e classificati quali agricoli. La necessità di apportare tale variazione scaturisce dalla volontà di rappresentare in piano quello che è l'effettivo stato in essere e dunque ricomprendendo nella zona residenziale per intero i mappali che sono effettivamente pertinenza dei fabbricati ivi edificati.

Si tratta di prendere dunque atto di situazioni in essere che sono oggi erroneamente rappresentate sugli elaborati di P.R.G., senza che ciò determini una capacità edificatoria e dunque di C.I.R. aggiuntiva. Nell'affrontare la verifica preventiva a tale intervento si è altresì visto che oltre a porzioni marginali di lotti edificati, è stato interamente, sempre erroneamente, escluso un immobile che presenta le medesime caratteristiche tipologiche, funzionali e di destinazione di quelli attigui. Si provvede dunque a riportare all'interno della perimetrazione l'edificio e la sua area di pertinenza che è in contiguità con gli altri.














La presente modifica non comporta alcuna ricaduta negativa poiché gli interventi ammessi sull'edificio in questione in zona RE sono i medesimi che oggi sono previsti in ambito agricolo per il suo utilizzo, mentre le modeste aree di pertinenza inserite non producono alcuna nuova capacità ma vengono utilizzate come semplici spazi di pertinenza e dunque senza compromissioni ambientali particolari.



Estratto P.R.G. vigente



Estratto P.R.G. variato

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto trattasi di area edificata con strutture accessorie (deposito, garages, etc...)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto area già edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto già edificate
Rumore		NON NECESSARIE data la limitata estensione e compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché trattasi di una limitata superficie connessa ad un tessuto edificato esistente
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
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto risultano sufficienti i sistemi in atto
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





### 3) Modifiche perimetri per riduzione area di completamento

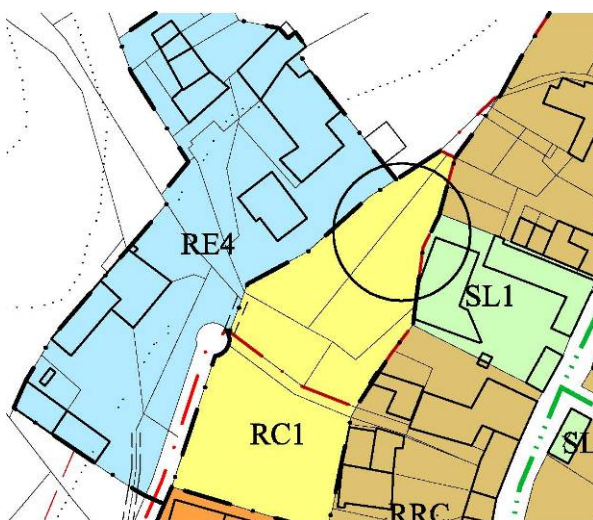
<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> ridisegno perimetro area RC.1
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>	
<u>Localizzazione:</u> zona ovest del concentrico	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg.4 mapp. 249 parte, 352 parte	
<u>Destinazione vigente:</u> Ambito residenziale di completamento	
<u>Destinazione in variante:</u> Ambito agricolo	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> Attività agricola	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe III b2 di pericolosità geologica	
<u>Classificazione acustica:</u> classe II	
<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> area esclusa da vincoli paesaggistici	



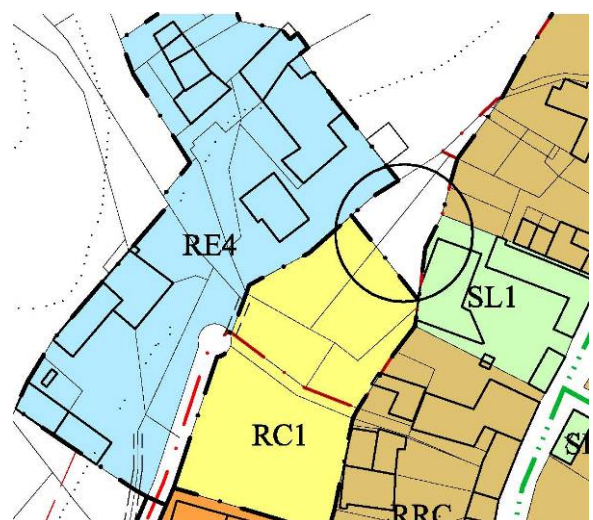
La presente modifica è molto simile, come operazione urbanistica, a quella precedentemente descritta. Si interviene infatti sulla perimetrazione di un'area residenziale che però a differenza di quanto descritto al precedente punto interessa un ambito al quale è assegnata una capacità edificatoria residua definita per tale caratteristica, di completamento. Ciò è molto importante poiché si prevede di intervenire sulla delimitazione della zona riducendola, anche se non in modo incisivo, riclassificando parte dei terreni oggi non ancora trasformati quali agricoli. Tale modifica si rende necessaria per le motivazioni enunciate nella parte prima della Relazione ove si descrive l'intervento sotto il profilo prettamente urbanistico, in particolare per la manifestata volontà dei proprietari di non edificare per continuare ad utilizzare i terreni quali area agricola.

Ovviamente la modifica non produce alcuna ricaduta ambientale – paesaggistica con caratteri negativi, anzi si prevede di preservare la trasformazione di una porzione marginale di area con caratteri agricoli, utilizzata quale frutteto, che si pone ai limiti dell'edificato. La capacità insediativa recuperata da tale riduzione non viene utilizzata nel presente procedimento, ma mantenuta in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore.














foto




Estratto P.R.G. vigente



Estratto P.R.G. variato

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto trattasi di area edificata con strutture accessorie (deposito, garages, etc...)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto area già edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto già edificate
Rumore		NON NECESSARIE data la limitata estensione e compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché trattasi di una limitata superficie connessa ad un tessuto edificato esistente
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
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto risultano sufficienti i sistemi in atto
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



Come già più volte ribadito le altre due modifiche che si prevedono con la presente variante parziale non necessitano di approfondimenti di carattere ambientale in quanto non si identificano negli oggetti che prevedono l'attivazione del procedimento di V.A.S.. Si vogliono comunque "spendere" alcune parole a tal proposito. Ovviamente il recepimento, mediante la formazione di elaborati coordinati, delle modifiche introdotte in sede di approvazione regionale della variante strutturale e della modifica ai sensi dell'ex c. 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non comporta alcuna ricaduta in quanto è un mero aggiornamento degli atti costituenti lo strumento urbanistico con disposizioni che fanno già attualmente parte del piano vigente e dunque applicabili a tutti gli effetti. In questo modo si facilita il lavoro dell'Ufficio Tecnico che deve applicare e far rispettare quanto regolamentato dal P.R.G.C..

Nel secondo caso si prevede di apportare una singola e puntuale precisazione di carattere esclusivamente normativo da applicare in ambito agricolo. Si vede infatti come il piano regolatore conceda anche all'imprenditore agricolo a tempo parziale la possibilità di realizzare modeste strutture atte a soddisfare quelle minime esigenze legate all'attività di conduzione dei relativi fondi. Si ammettono piccole costruzioni, con mq. 20,00 di superficie massima ammessa ed altezza contenuta, da destinare quali ricovero – deposito dei macchinari ed attrezzi agricoli o delle derrate e materiali impiegati o prodotti. Tale bisogno è stato però valutato necessario anche per chi non possiede il titolo di imprenditore agricolo, ancorché part-time, ma che conduca, quale attività secondaria o per proprio autoconsumo e diletto, dei fondi agricoli e pertanto che svolga medesime lavorazioni. Ovviamente non possedendo i requisiti di imprenditore agricolo, le agevolazioni fiscali a costui previste non possono essere applicate e pertanto il titolo abilitativo non sarà gratuito bensì implicherà la corresponsione dei dovuti costi imposti per legge. In questo modo si agevola un'attività di presidio, valorizzazione e mantenimento dell'equilibrio di un territorio che sempre più viene abbandonato determinando così l'insorgere di quei fattori di degrado ambientale che si evidenziano sempre più.

## 2.3 Caratteristiche del piano

<p><b>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</b></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><b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b></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><b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore residenziale con la rettifica di alcuni perimetri concernenti aree residenziali al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle reali situazioni in atto, nonché il pieno utilizzo di capacità edificatoria di per sé 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.</p>
<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti, seppur ricadenti all'interno di zone vincolate, non creano particolari interferenze poiché adattano previsioni già attuabili e previste dallo strumento urbanistico, meglio adattandole alle effettive situazioni presenti ed in atto. Come ampiamente descritto solo due degli interventi descritti al punto 3 ricadono in vincolo "Galasso" 150 mt. da corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775 del 1933. Precisamente si tratta dell'ampliamento del perimetro della zona residenziale RE.3 al fine di adattare il P.R.G. alla situazione in atto con l'accorpamento di piccole porzioni di particelle facenti parte di un'unica proprietà e pertanto sfruttate quali aree di pertinenza dei fabbricati insistenti in esse; della ridefinizione del perimetro dell'area residenziale RI.2, a parità di area e di edificazione in essa prevista, al fine di consentire una maggiore facilità progettuale distributiva degli edifici previsti concentrandone maggiormente l'attuazione vicino alle porzioni già oggi edificate.</p>

<p><b>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)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>
---	--

## 2.4 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

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

<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	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**

Per gli interventi che hanno reso necessaria l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità non vengono previste ulteriori misure di mitigazione rispetto a quanto già inserito dal piano vigente in quanto ritenute sufficienti e poiché comunque non si prevede alcuna nuova previsione ma meglio si adatta quanto oggi consentito con lievi modifiche o semplicemente si prende atto di situazioni in essere.



## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS**

---

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Castellar avente quali oggetti: la variazione della distribuzione planimetrica di un'area residenziale di nuovo impianto a parità di superficie con contestuale variazione del parametro edificatorio inerente il rapporto di copertura e la quota di imposta del piano di calpestio del piano terra degli edifici, la modifica della perimetrazione dell'area residenziale satura RE.3 al fine di rispecchiare l'effettivo stato in essere, la riduzione dell'area residenziale di completamento RC.1, la modifica del disposto normativo delle zone agricole per concedere la possibilità anche ai non imprenditori agricoli di poter realizzare piccole strutture accessorie ed il recepimento delle modifiche ex officio di approvazione della variante strutturale; così come dettagliatamente descritto nella parte prima.

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. 55624 del 27/06/2013; A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 60416 del 01/07/2013 e A.S.L. CN1 con nota prot. 64382 del 03/07/2013.

L'organo tecnico comunale, istituito nel comune di Dronero ai sensi della L.R. 40/98 di cui si avvale in forma associata il comune di Castellar, 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.1 del comune di Castellar 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, ed in particolare:

per l'area di RI2 di valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- la progettazione dei singoli fabbricati con relative pertinenze dovrà garantire un prodotto edilizio di qualità, al fine di perseguire un ottimale inserimento paesaggistico - ambientale , attraverso un approfondito studio architettonico capace di coniugare i caratteri tipici dell'architettura di valle con quelli più moderni attraverso l'uso di forme, proporzioni, materiali e colori della tradizione locale, a tal proposito si richiamano quali strumenti conoscitivi e linee guida gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e buone pratiche per la pianificazione locale(D.G.R. n.30-13616 del 22.03.2010);
- negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità



- energetico – ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare - termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
- negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere previsto l'allaccio alle urbanizzazioni o sistemi alternativi ad esse previsti;
  - Permeabilità e tutela dei suoli.  
Rispetto a ciascun lotto edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 20%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. Si richiede infine di mettere in atto sistemi/soluzioni edilizie finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilità).
  - Recupero idrico.  
Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata, con sistema di "troppopieno" collegato, qualora possibile, a rete distinta da quella fognaria al fine di alleggerirne il nuovo quantitativo apportato, per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc 0,06 per mq di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Si suggerisce, ove tecnicamente fattibile e per gli usi compatibili, di utilizzare acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
  - Isole ecologiche.  
In sede di realizzazione delle opere urbanizzative, qualora i metodi di raccolta lo consentano, dovranno essere previsti appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva - arredo.
  - Illuminazione.  
Nella previsione di impianti di illuminazione pubblica o di arredo delle aree esterne private si dovrà limitare la dispersione del flusso luminoso, utilizzare lampade ad alta efficienza e regolamentare gli orari di accensione.

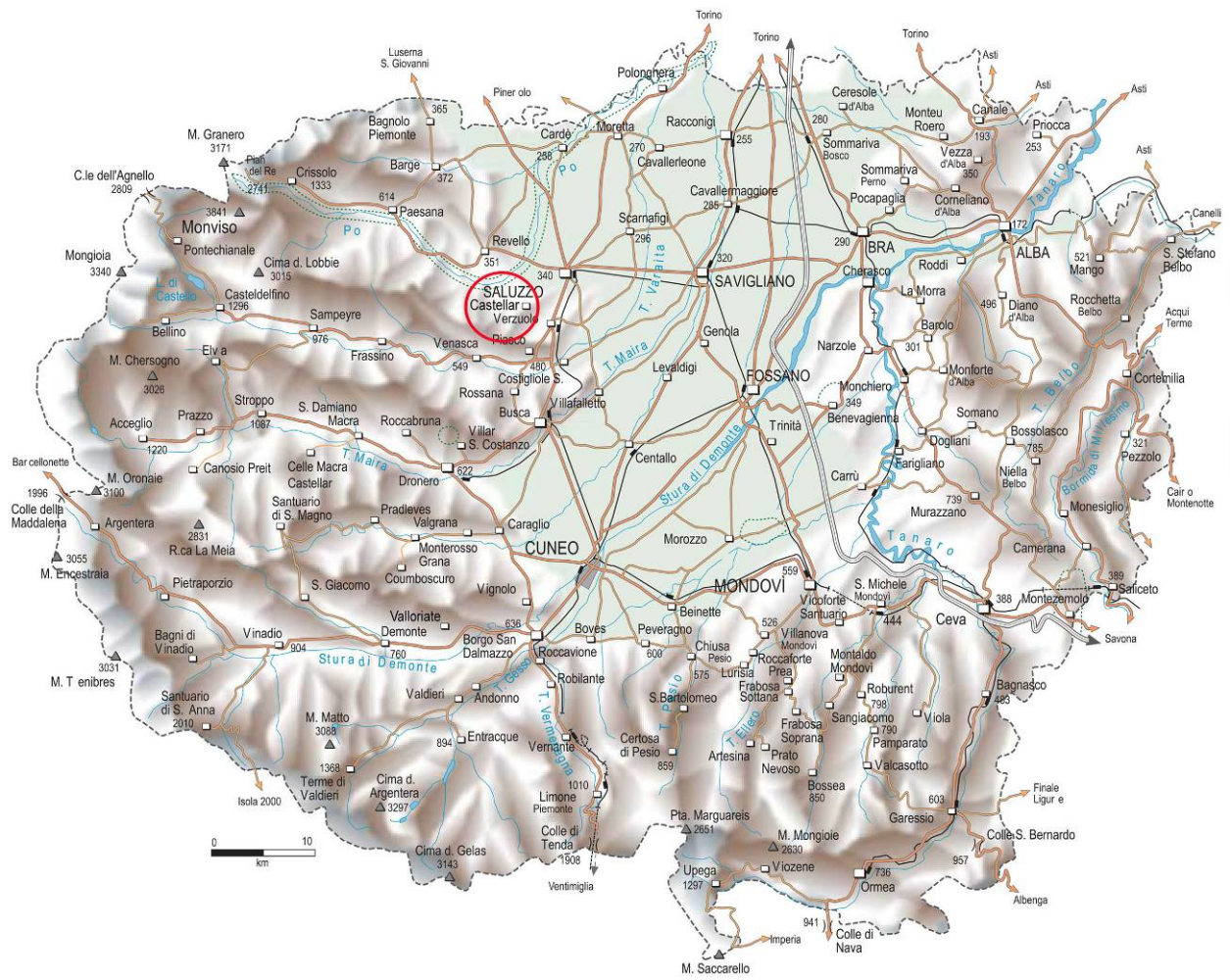
Si precisa ancora che l'accesso dalla S.P.124 dovrà essere adeguato alla normativa in vigore e concordato con l'Ufficio Tecnico Provinciale competente.

Relativamente alla modifica normativa per la realizzazione delle strutture accessorie si recepisce l'inserimento di una superficie minima del lotto per il quale la struttura è di servizio pari a mq. 1.000.

---

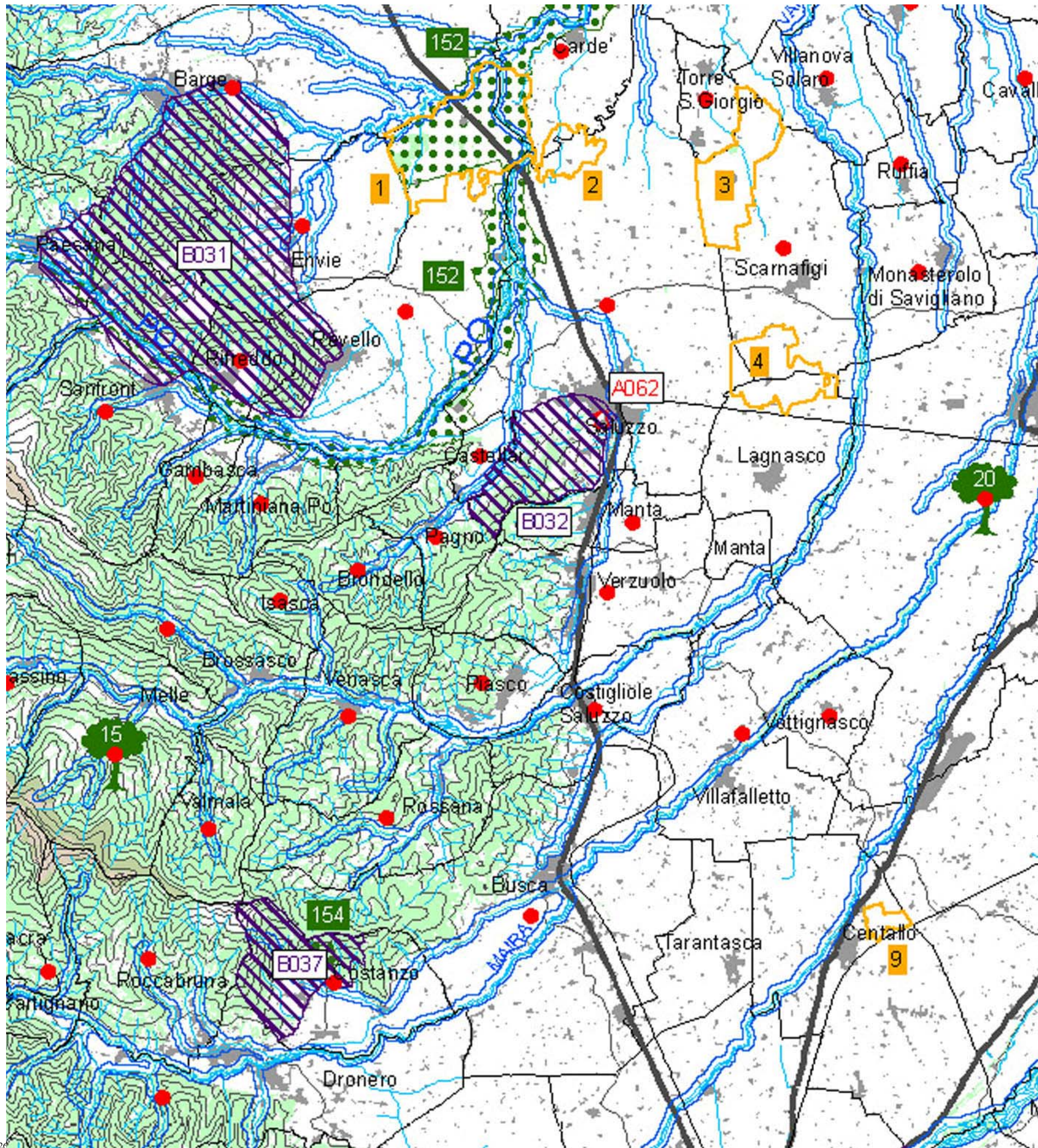
## ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale
2. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tavola P2
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tavola P4.7
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)

- E031 Massiccio del Monte Bracco
- E032 Area collinare e centro storico di Saluzzo
- E037 I Ciciu

Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

- |    |            |                         |                               |
|----|------------|-------------------------|-------------------------------|
| 15 | Melle      | Il Castagno di Melle    | D.G.R. 20-2253 del 27.02.2006 |
| 20 | Savigliano | I Platani di Savigliano | D.G.R. 20-2253 del 27.02.2006 |

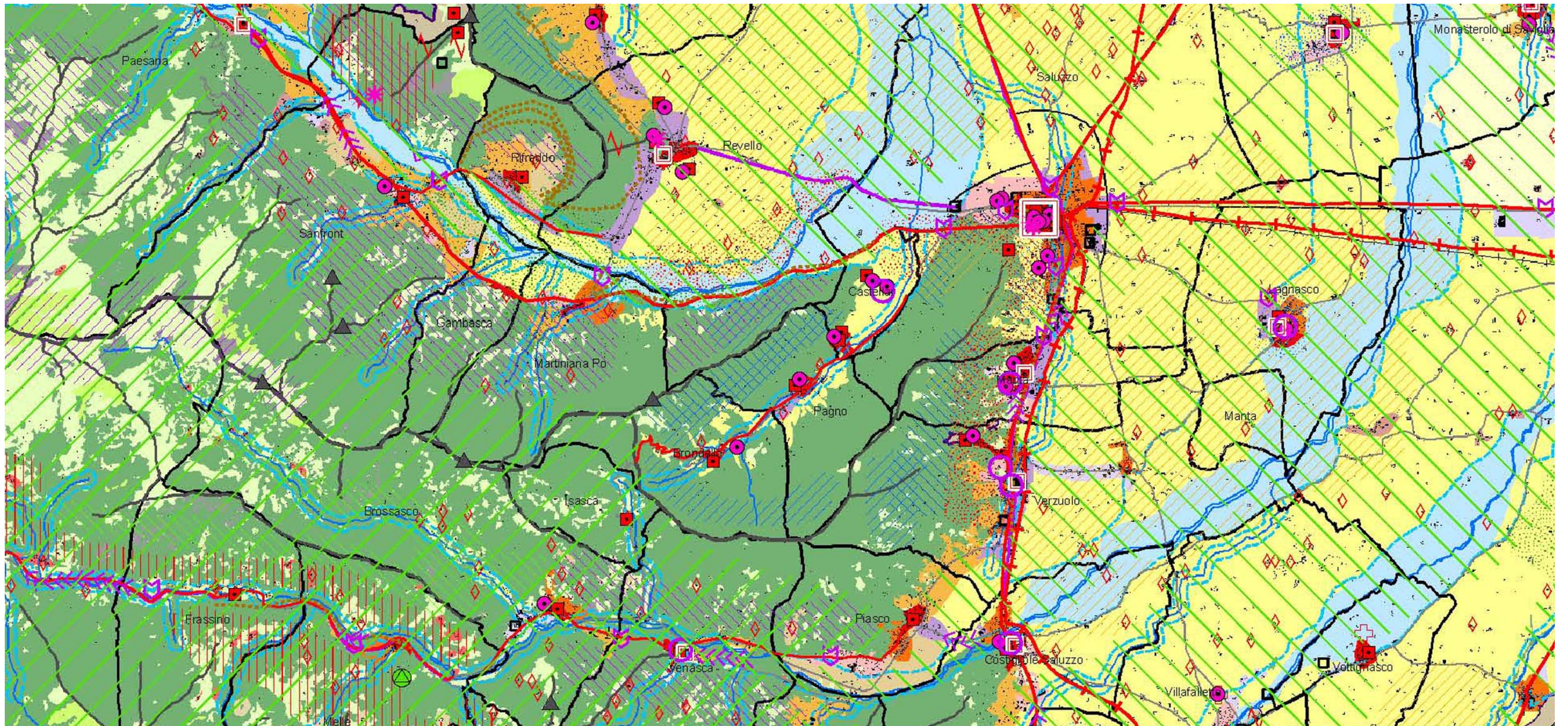
Parchi e riserve nazionali e regionali

- 152 Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po
- 154 R.N.S. Ciciu del Villar

Tenimenti dell'Ordine Mauriziano (art. 33, c.7 delle N.d.A. PPR)

- 1 Tenimento di Staffarda
- 2 Tenimento di Staffarda - C.na Murizzo
- 3 Tenuta Fornaca
- 4 Tenuta Grangia
- 9 Podere di Centallo





**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)
- Orli di terrazzo (art. 17)
- Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (bordati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie (art. 19)
- Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a pralicatura 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, coltivi
- 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

**Componenti morfologico-insediative**

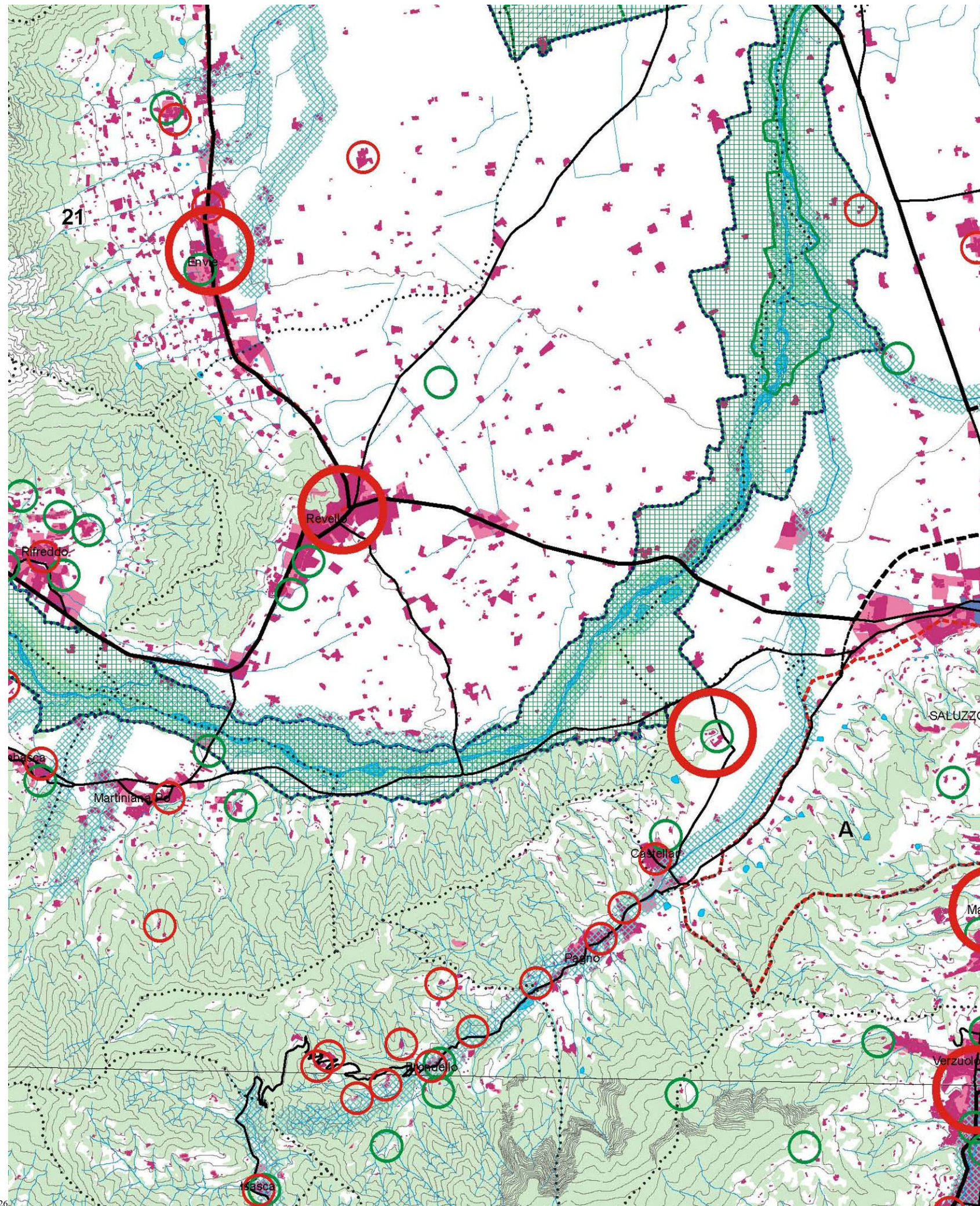
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa 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

**Componenti morfologico-insediative (continued)**

- 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)
- 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 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 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

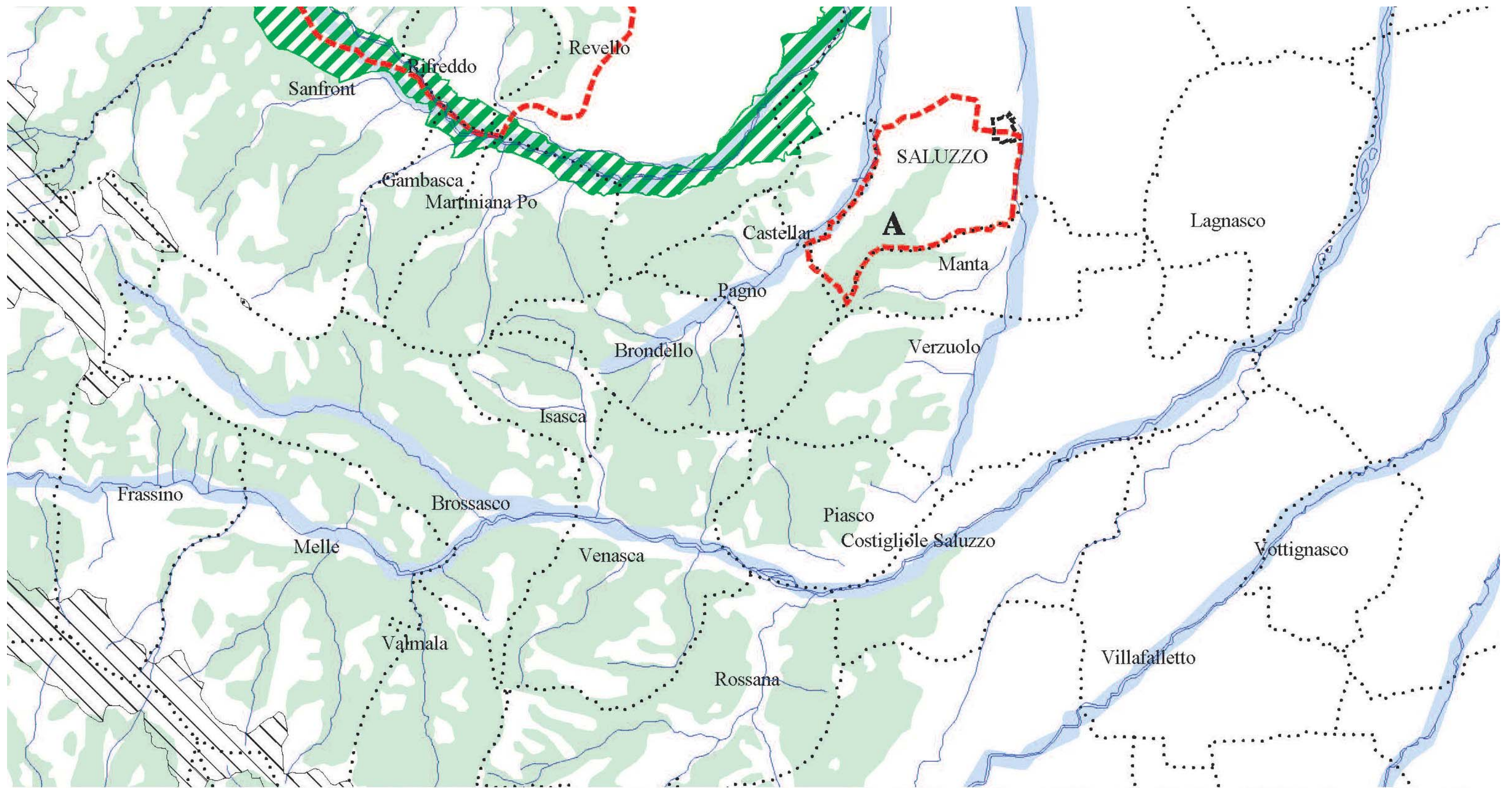
## 5 - ACCESSIBILITA'

- 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 qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE**

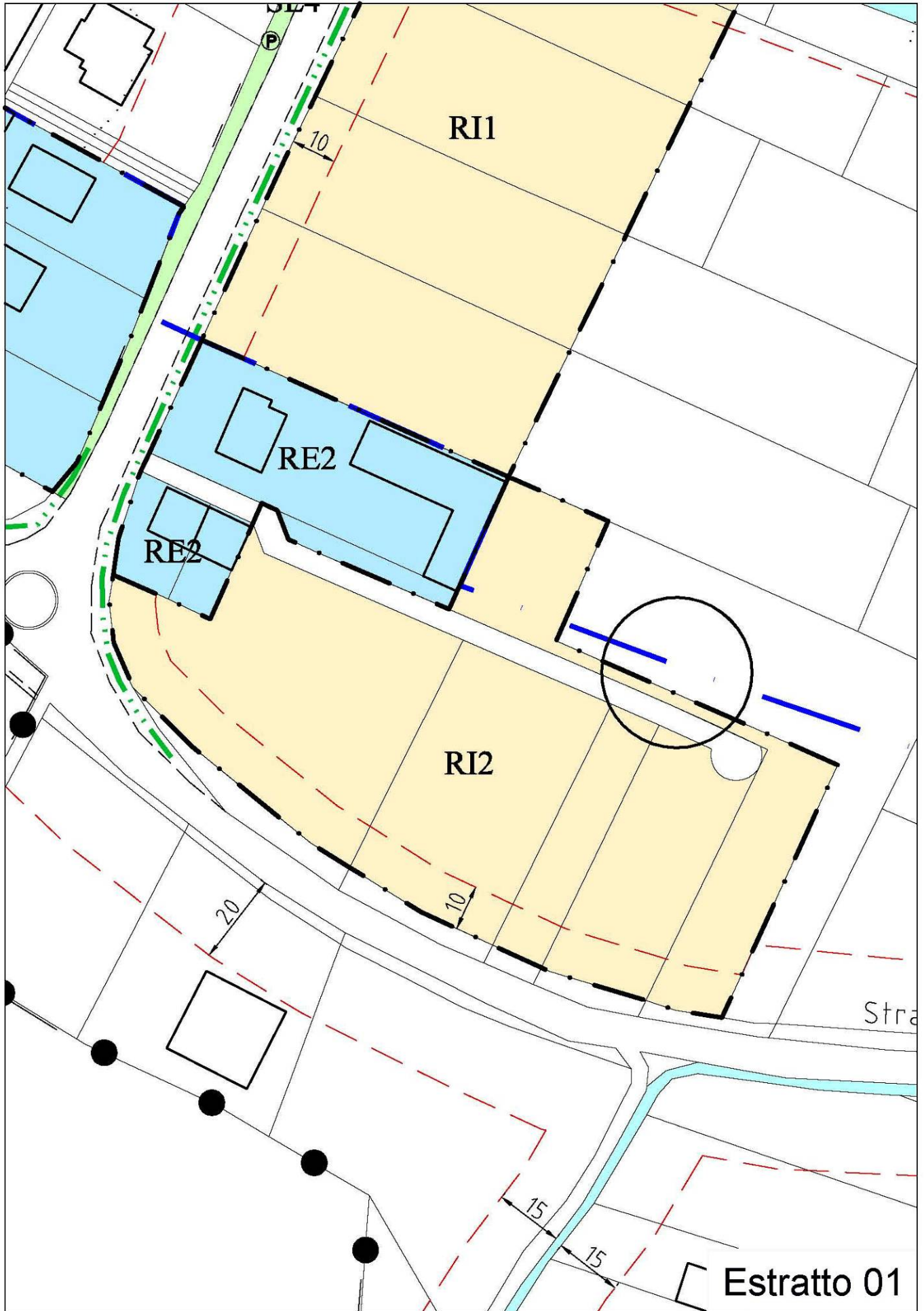
- Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
  - 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)
- Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali 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)

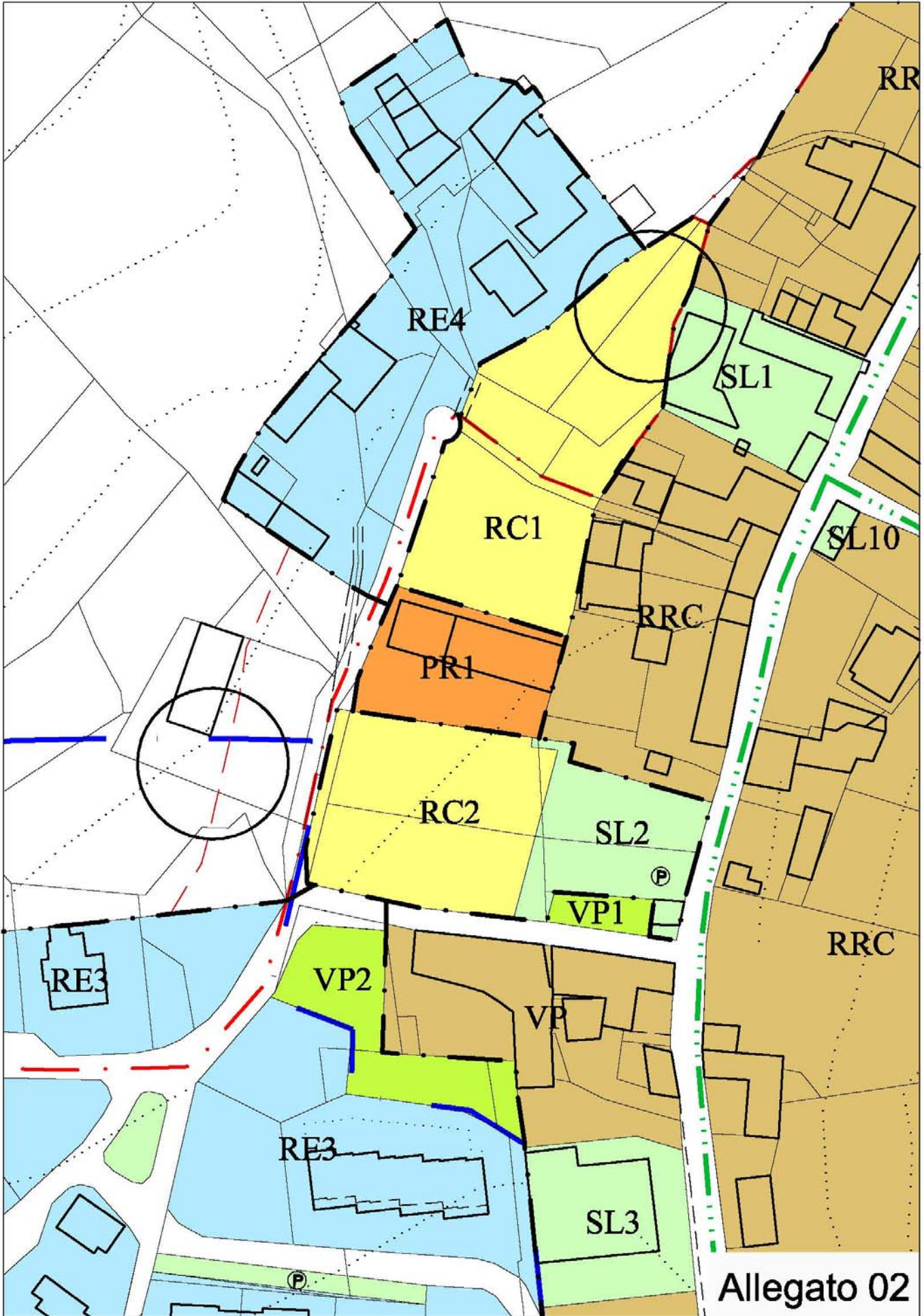
- Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
  - 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
  - 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
  - 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi
- Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
  - 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**

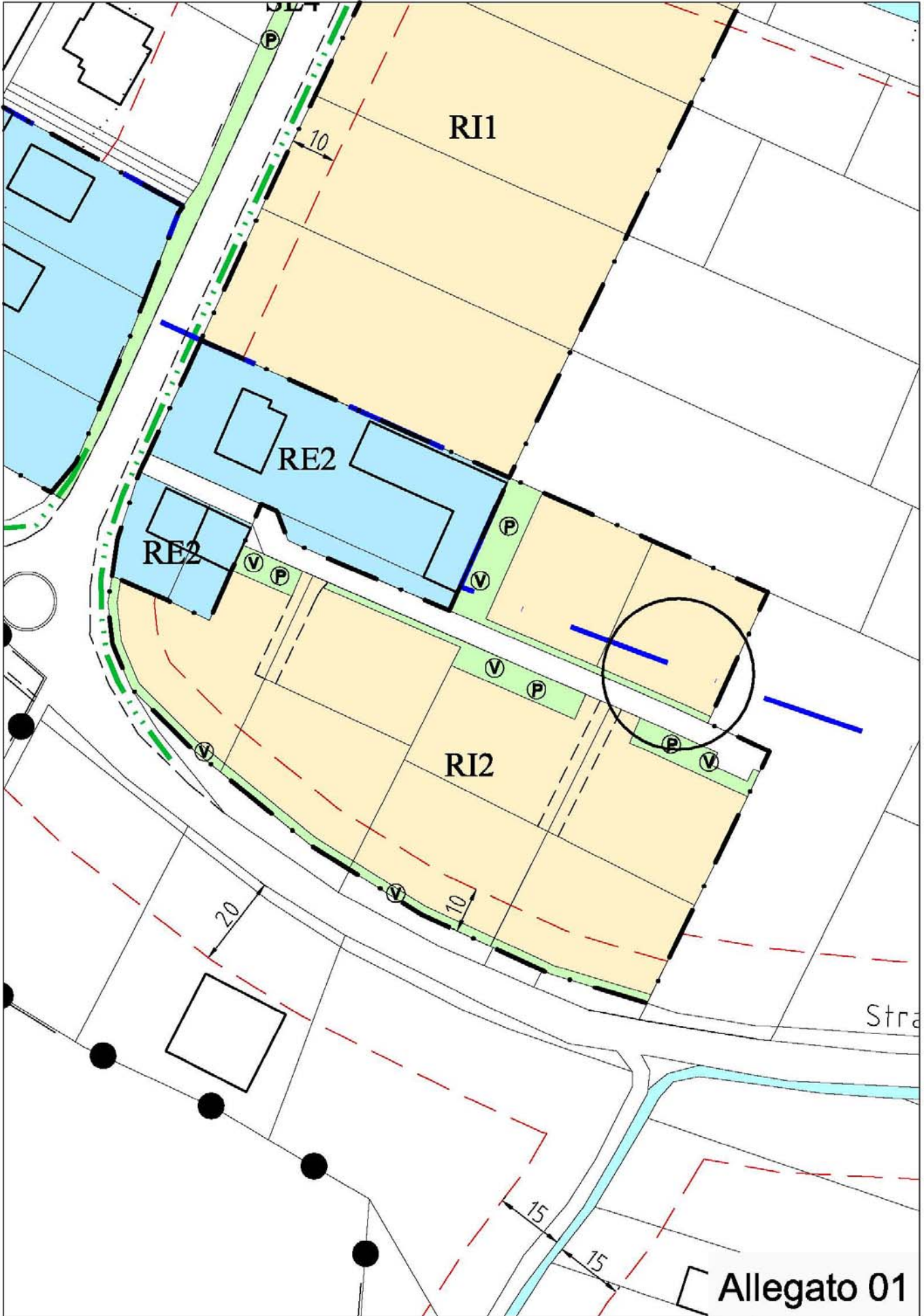




# **ALLEGATO 7**

**estratti P.R.G VARIATO**





Allegato 01



