

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

## COMUNE DI LIMONE PIEMONTE PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 28-15316 DEL 12/04/2005)

### VARIANTE PARZIALE N. 34

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

---

## RELAZIONE

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	45	DEL	29/09/2016
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.G.P. NR	/	DEL	/
<b>PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>59</b>	<b>DEL</b>	<b>29/12/2016</b>

---

**Sindaco:**  
dott. Angelo FRUTTERO

**Segretario Comunale:**  
dott.sa Monica PARA

**Responsabile del Procedimento:**  
Arch. Ivan Di Giambattista

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico**  
Arch. Arianna BERNABEI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

## INDICE

### PARTE PRIMA:

#### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA .....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE .....	pag.	6
3.1	Ridefinizione ambito residenziale a capacità in- diativa esaurita .....	pag.	7
3.2	Trasferimento volumetria derivante da demolizione strutture esistenti .....	pag.	9
3.3	Trasferimento di quote di volumetria residenziale derivante da aree turistico-ricettive in specifici ambiti .....	pag.	11
3.4	L' adeguamento alla Normativa commerciale .....	pag.	15
3.5	Modifiche e precisazioni di carattere normativo .....	pag.	16
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	18
5.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA .....	pag.	37
5.1	Premessa .....	pag.	37
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	37
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	38
5.4	Conclusioni.....	pag.	38
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO - TECNICA.....	pag.	41

### PARTE SECONDA:

#### ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	pag.	45
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag.	45
1.2	Le norme regionali .....	pag.	45
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag.	46

2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 47
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 47
2.2	Generalità.....	pag. 47
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag. 48
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 73
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 75
2.6	Misure di mitigazione .....	pag. 76
PARTE TERZA:		
	DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS .....	pag. 77
PARTE QUARTA:		
	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE .....	pag. 80
	ALLEGATI .....	pag. 83

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI**

---

## **1. PREMESSA**

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

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

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Limone Piemonte è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del titolo III della L.U.R., ed approvato con D.G.R. n. 22-25963 del 21/06/1993.

Tra il 1993 ed il 1995 è stato oggetto di sette varianti specifiche relative ad aspetti puntuali.

L'Amministrazione Comunale ha successivamente provveduto a formare cinque varianti parziali ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 41/97.

La prima variante parziale, approvata con d.c. n. 62 del 09/11/1998, ha riguardato la localizzazione di un'area per conferimento rifiuti in località San Bernardo; la seconda variante parziale, approvata con d.c. n. 24 del 31/03/2000, ha affrontato alcuni problemi di grande rilevanza pubblica connessi al nuovo fronte neve in area Cascina Rossa e una modifica per rendere attuabile il progetto relativo agli impianti sportivi pubblici; la terza variante parziale, approvata con d.c. n. 97 del 11/10/2000, ha introdotto una serie di modifiche, soprattutto di carattere attuativo, indispensabili per assicurare un migliore e più logico compimento del Piano vigente; la quarta variante parziale, approvata con d.c. n. 58 del 27/11/2001, ha ampliato le previsioni del settore turistico; la quinta variante parziale, approvata con d.c. n. 59 del 27/11/2001, è stata finalizzata al riconoscimento di alcune ulteriori aree a destinazione turistico-ricettiva.

Successivamente alle cinque varianti parziali richiamate l'Amministrazione ha provveduto a formare una variante strutturale di ampia portata con la quale ha inteso adeguare più complessivamente lo strumento urbanistico vigente ai nuovi fabbisogni emersi.

Tale variante, denominata convenzionalmente variante 2001, è stata approvata con D.G.R. n. 28-15316 del 12/04/2005.

Nelle more di approvazione della variante 2001 sono state formate quattro ulteriori varianti parziali: la variante parziale n. 6, relativa alla realizzazione di un nuovo impianto di risalita, approvata con d.c. n. 76 del 16/12/2003, la variante parziale n. 7, attinente l'attuazione di una struttura ricettiva in località Panice Soprana - Quota 1400, approvata con d.c. n. 6 del 26/04/2004, la variante parziale n. 8 relativa alla realizzazione di due impianti di risalita, approvata con d.c. n. 2 del 24/01/2005 e la variante parziale n. 9, anch'essa relativa alla realizzazione di un impianto di risalita, approvata con d.c. n. 3 del 24/01/2005.

Il Comune ha, poi, utilizzato l'art. 51 della L. n. 865/71 per rilocalizzare un intervento di edilizia convenzionata (2/R3.1) su di una porzione di area 2/TR2/G.1. Successivamente all'approvazione della variante strutturale 2001, l'Amministrazione ha apportato al vigente P.R.G. una modifica ai sensi del c. 8, lett. c), art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. i. relativa alla ridefinizione della zona 3/FN.2 al fine di escludere la partenza della cabinovia "Campo Principe-Laghetti" e, successivamente, ha approvato con d.c. 59 del 24.11.05 la

variante parziale n. 10 connessa a necessità di particolare importanza ed urgenza del settore turistico, con d.c. n. 25 del 27.04.06 la variante parziale n. 11 connessa al chiarimento ed all'integrazione di alcuni aspetti attuativi del P.R.G., con d.c. n. 52 del 03/07/2006 la variante parziale n. 12 riguardante principalmente il settore turistico e con d.c. n. 56 del 31/07/2006 ha adottato la variante parziale n. 13 riguardante la realizzazione di una centralina idroelettrica.

L'esigenza di perfezionare la norma relativa al fronte neve "Campo Principe" ha indotto l'Amministrazione a formare la variante parziale n. 14 ed ancora la necessità di modificare il tracciato di due impianti di risalita ha comportato l'approvazione della variante parziale n. 15. Con la variante parziale n. 16, approvata con d.c. n. 9 del 01/03/2007, sono stati modificati e perfezionati alcuni aspetti normativi, mentre con la variante parziale n. 17, approvata con d.c. n. 58 del 17/09/2007, è stato modificato il tracciato di un tratto di viabilità in progetto in ambito 3/TR2. Mediante la variante parziale n. 18, approvata con d.c. n. 3 del 04/02/2008, è stata eliminata una zona a parcheggio in località C.na Rossa, è stata ridefinita un'area residenziale satura - 3/R2, è stata trasferita una quota di volumetria a destinazione turistico-ricettiva dall'area del Palaghiaccio in borgata Bragard, sono stati rivisti alcuni aspetti normativi rielaborando il testo relativo alle autorimesse private. La variante parziale n. 19 ha riguardato principalmente il settore turistico-ricettivo ed è stata approvata con d.c. n. 22 del 08/04/2008. Nell'anno 2008 sono state approvate 2 varianti parziali, la numero 20 e 21, rispettivamente con d.c. n. 43 del 05/06/2008 e con d.c. n. 86 del 18/11/2008, ed adottata preliminarmente la variante parziale 22 con d.c. n.87 del 18/11/2008 e la variante parziale 23 con d.c. n.13 del 13/01/2009.

Nel 2007 l'Amministrazione, per favorire l'attuazione dell'area 9/TR2/G.1 che, come è ovvio, rappresenta un elemento di rilievo assoluto nel contesto della locale stazione turistica in B.ta Panice, ha formulato la Variante Strutturale 2007, al fine di rimuovere il vincolo di non edificabilità apposto sulla parte a monte della zona sopra citata.

Tale variante è stata redatta secondo le disposizioni della L.R. 1/07, pertanto è stata approvata dall'Amministrazione con d.c. n. 12 del 13/01/2009.

La necessità di apportare alcune modifiche ed integrazioni, per meglio rispondere alle necessità insorte nell'attuazione del Piano ha indotto l'Amministrazione Comunale a formulare successivamente alla variante strutturale redatta ai sensi della L.R. 1/2007 le seguenti varianti parziali: la variante parziale nr. 24 approvata con d.c. n. 41 del 20.04.2009; la variante parziale nr. 25 approvata con d.c. n. 69 del 28/09/2010; la variante parziale nr. 26 approvata con d.c. n. 15 del 25/01/2011; la variante parziale n. 27 approvata con d.c. n. 6 del 31.01.2012; la variante parziale n. 28 approvata con d.c. n. 7 del 31.01.2012, la variante parziale n. 30 approvata con d.c. n. 61 del 27.09.2012 e la variante parziale n. 31 approvata con d.c. n. 17 del 19.04.2013. Successivamente sono state formulate due varianti parziali, la nr. 32 approvata con d.c. n. 57 del 30/11/2015 e la nr. 33 approvata con d.c. n. 23 del 27/03/2014.

Ad oggi nuove puntuali ed impellenti necessità hanno indotto l'Amministrazione Comunale a redigere una nuova variante, la variante parziale nr. 34.

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

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

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

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

pio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l’ultima variante parziale (la n° 33) stata adottata dopo l’entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 non ha potuto seguire i dettami della “vecchia” disciplina come era successo per la variante parziale n. 31. Pertanto la presente variante è la terza che il Comune di Limone Piemonte predispose successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Ridefinizione ambito residenziale a capacità insediativa esaurita (estratto 5)**

Quale prima tipologia di modifica che si intende affrontare con la presente variante si prevede di intervenire esclusivamente su ambiti residenziali individuati come aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita (R2). Come da definizione trattasi di quelle parti del territorio comunale che il P.R.G. riconosce in modo unitario con carattere di recente edificazione e con assetto insediativo prevalentemente definito, dove la destinazione d’uso prevalente è quella residenziale con attività differenti che debbono però configurarsi quali compatibili e non nocive né moleste. Essendo aree per definizione “sature” sono prive di indici edificatori concernenti la nuova costruzione; bensì sono invece precisati in modo dettagliato (art. 15 delle N. di A.) gli interventi edilizi assentiti suddivisi in due categorie principali: quelli subordinati a concessione singola e quelli mediante strumento urbanistico. In entrambe e due i casi sono emesse operazioni che possono portare, con differenze ovviamente di estensione d’intervento, alla demolizione e ricostruzione di edifici con possibilità di ampliamenti volumetrici.

Tale premessa è fondamentale per affrontare alcune considerazioni in merito alle modifiche di seguito descritte. Come intuibile dal titolo del presente punto si prevede di intervenire sulla perimetrazione di un ambito, R2, al fine di modificarne l’estensione con puntuale e limitato ampliamento necessario sostanzialmente a prendere atto di situazioni esistenti. Pertanto, nel caso di ampliamento della zona urbanistica, non si viene a generare alcun incremento volumetrico non essendo previsti indici edificatori (fondiarie e/o territoriali). Questa condizione è fondamentale per la verifica della corretta applicazione dell’iter procedurale di variante parziale scelto in quanto una delle condizioni fondamentali previste per legge (art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.) è il divieto, salvo casi particolari nel quale non si ricade, di incrementare la capacità insediativa residenziale (C.I.R.) e dunque

prevedere incrementi volumetrici nelle zone residenziali. Oltre a tale condizione ne sono imposte altre che debbono essere puntualmente verificate, a tal proposito si rimanda al successivo punto quattro del presente documento, ma che non risultano incidere sulle previsioni descritte in questa sede.

Venendo alla descrizione dell'intervento si deve porre l'attenzione nella zona a nord ovest dell'abitato di Limone Piemonte a monte della zona del Palaghiaccio lungo la viabilità di Regione Meani a ridosso dell'area 4/R2. Come riscontrabile dalla cartografia di piano regolatore (di cui si propongono degli estratti in calce al presente documento con la situazione ante e post variante) la zonizzazione urbanistica richiamata nella sua porzione maggiormente a nord si ferma pochi metri prima della diramazione della viabilità comunale che ritornando verso sud conduce ad alcune strutture a carattere condominiale, mentre in prosecuzione serve alcuni edifici per poi condurre alle captazioni di acque potabili. Proprio all'altezza della biforcazione viaria richiamata è presente un fabbricato di medie dimensioni per il quale la proprietà ha manifestato la volontà al recupero per fini residenziali. Ciò che ha mosso il soggetto privato e l'Amministrazione Comunale a "mettere mano" al piano regolatore non è la possibilità concreta di intervento edilizio, in quanto assentito attualmente dalle vigenti norme, ma quella di migliorare la situazione viaria oggi in essere e conseguentemente ottenere benefici anche per la proprietà privata. Si vede come la pubblica via risulti essere con andamento irregolare e con restringimento della sua sede proprio in concomitanza della struttura richiamata generando intralcio e possibili problemi di carattere della sicurezza. Vista dunque la concomitanza degli obiettivi privati e pubblici si è ritenuto opportuno e necessario intervenire sullo strumento urbanistico vigente al fine di migliorare la situazione attuale. In sostanza si estende la zona urbanistica residenziale ricomprendendo i terreni occupati dall'edificio con la pertinenza maggiormente fruibile e contemporaneamente si introduce un disposto normativo specifico con il quale si regola l'intervento di demolizione e ricostruzione. In tale normato si richiede in sede di demolizione e ricostruzione di arretrare l'attuale filo strada secondo l'indicazione cartografica così da conseguire un ampliamento della strada all'altezza dell'intersezione precedentemente richiamata, potendo ricostruire il fabbricato su tale nuovo limite o con un possibile arretramento che la proprietà valuterà idoneo anche inferiore a metri 5. In questo modo si vede come viene a determinarsi un indubbio miglioramento sia dell'infrastruttura che ambientale/paesaggistico con il recupero di una struttura ad oggi considerabile deturpante.

Nella ripermimetrazione descritta si è ricompreso anche il mappale antistante l'edificio descritto posto sul lato opposto della strada ad oggi lambito dalla perimetrazione. Così facendo si concede la possibilità di realizzare le autorimesse necessarie alle strutture abitative limitrofe che ad oggi si trovano ad essere particolarmente carenti. Di tale opportunità e necessità si è ampiamente discusso e valutato anche con precedenti varianti analoghe poiché, trattandosi di tessuti edificati nati e sviluppati in anni passati in cui l'esigenza dell'automobile era sicuramente inferiore all'attuale periodo, le costruzioni venivano progettate e realizzate con un numero assai limitato di tali spazi o addirittura prive. Poter dunque sopperire a tale deficit è estremamente necessario ed utile anche per i fini

pubblici poiché si elimina una problematica viaria con la presenza di stazionamento di veicoli su aree pubbliche ed in particolare nelle stagioni invernali dato il clima del territorio.

### **3.2 Trasferimento volumetria derivante da demolizione strutture esistenti (estratto 6-7-8)**

Come seconda tipologia di modifica, concernente sempre l'ambito residenziale, si prevede la rilocalizzazione di volumetria esistente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente. Pertanto, come nel precedente punto, anche in questa condizione non si viene a determinare alcun incremento delle volumetrie previste dallo strumento urbanistico vigente e dunque di capacità insediativa. Tale caratteristica, oltre a determinare la possibilità di operare mediante l'istituto della variante parziale e dunque attraverso uno strumento urbanistico che si può definire "semplificato" rispetto alle procedure ordinarie a carattere strutturale, fa sì di poter considerare le previsioni di tale tipologia sostenibili ambientalmente in quanto qualificabili come soggette a compensazione. E' infatti evidente che operando delle rilocalizzazioni di volumi il saldo algebrico rimane pari a zero sia per la componente volumetria che di area occupata.

Nel primo caso preso in considerazione si può parlare di un effettivo trasferimento di volumetria previsto dal P.R.G.C. in quanto, seppure non operando su ambiti urbanistici definiti arealmente dal piano regolatore come aree residenziali (Rn), attraverso specificazione di carattere normativo si provvede a localizzare una capacità edificatoria tra due siti distinti e siti a rilevante distanza tra loro. L'eccezione è che la volumetria oggetto di "decollo" è presente sia in termini quantitativo / numerico nella documentazione di piano regolatore che fisicamente; infatti trattasi di una struttura rimasta inconclusa e ad oggi praticamente non completabile. Si può infatti scorgere nella zona nord – est del capoluogo a monte della stazione Ferroviaria due strutture, ricadenti in ambito agricolo, che sono catastalmente rappresentate ma anche facilmente visibili sul territorio. Di queste due si prevede d'intervenire su quella più a settentrione imponendone la completa demolizione con ripristino dello stato dei luoghi e recupero del volume, come oggi assentito in loco dal piano vigente (vedasi norma art. 37, c. 31 delle N. di A.), che viene ad essere trasferito interamente in zona San Giovanni all'interno della perimetrazione del Nucleo Rurale indicato nella cartografia a ridosso dei nuclei di Tetto Enri e Tetto Marghè, su un lotto appositamente indicato mediante imposizione di segno grafico asterisco (Censito a Catasto al Fg. 2 mappale 314). La necessità di rilocalizzazione scaturisce sostanzialmente dal fatto che ad oggi risulta essere concretamente impossibile portare a compimento il fabbricato in quanto risultano esserci delle precarie condizioni di stabilità dal versante nei pressi di questo ed in particolare lungo il percorso del tracciato viario che dà proprio accesso ai due fabbricati richiamati. Inoltre per poter giungere in loco è necessario attraversare parte della proprietà in Capo alle Ferrovie Italiane le quali ritengono inappropriato il passaggio di mezzi da cantiere nonostante i lavori di messa in sicurezza da questa realizzati. Pertanto con questa

previsione si viene finalmente a porre rimedio ad una situazione di “stallo” che ha portato l’attuale luogo edificato in un sostanziale ed evidente degrado ambientale che per le motivazioni descritte non poteva avere rimedio; si auspica pertanto di poter effettuare in futuro un’analoga operazione anche per l’edificio attiguo. La zona oggetto di ricevimento del volume è un lotto che presenta tutte le caratteristiche per poter essere edificato in quanto è idoneo sotto il profilo geologico (classe IIb), direttamente servito dalla viabilità pubblica comunale che porta alle varie borgate e con presenza delle principali reti di urbanizzazione. Questi elementi sono tutti fondamentali per poter individuare il sito di nuova edificazione in quanto condizioni imposte dalla L.R. 56/77 e s.m.i. di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 17. Altro elemento richiesto è la necessità di operare all’interno o in contiguità di centri o nuclei abitati così come definiti all’art. 12, c. 2 numero 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

A tale proposito il Comune è in fase di approvazione di tali delimitazioni che sono state adottate dal Consiglio Comunale con d.c. n. 56 del 30.11.2015, inviate in Regione Piemonte per la valutazione di merito a seguito della quale sono state formulate osservazioni ulteriormente valutate e controdedotte con d.c.c. n. 26 del 30.05.2016 e reinviato il tutto nuovamente alla Regione per le ulteriori valutazioni. Pertanto a seguito delle definitive eventuali osservazioni regionali il Comune provvederà ad approvare in via definitiva tale documentazione. Si evidenzia però che l’ambito in questione è stato sì oggetto di osservazione Regionale, ma nella quale è stata confermata la specifica zona interessata dalla previsione richiedendo una separazione dei due nuclei di Tetti Marghè con Tetti Enri mantenendo la cappella S. Giovanni all’interno di un nucleo e dunque garantendo la contiguità del lotto con la perimetrazione richiamata. Per un maggiore dettaglio si rimanda comunque al successivo punto quattro dedicato alle verifiche necessarie previste ex lege.

Il secondo caso è simile a quello precedentemente descritto per effetto ed obiettivi urbanistici, anche se da questo differisce per alcune caratteristiche che di fatto ne conferiscono peculiarità tali da non configurarlo come trasferimento di volume ma come rilocalizzazione. La differenza è sostanziale in quanto il trasferimento mette in campo un’operazione che interessa ambiti che possono avere destinazioni urbanistiche differenti o analoghe ma che si trovano in località territorialmente diverse. Nel caso della rilocalizzazione in sostanza trattasi di spostamenti spazialmente contenuti che di fatto avvengono nell’interno del sito e che per tale motivo alcune disposizioni legislative ammettono addirittura in deroga alle disposizioni di piano regolatore e di diretta applicazione senza necessità di operare varianti su tale strumento. Infatti se si pensa in primis alla definizione del D.P.R. 380/01 e s.m.i. di ristrutturazione edilizia (ammessa per l’ambito in esame) si vede come sia possibile intervenire in azioni che portano alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato che può posizionarsi anche non esattamente sull’impronta dell’ingombro originale. Vi sono poi leggi speciali che ammettono la demolizione e rilocalizzazione di strutture con obiettivi di riqualificazione e di rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare, esempio L. 106/11 e L.R. 20/2009. Proprio la legge regionale ammette specificatamente la possibilità di demolire, e ricostruire edifici, anche in zona agricola come per il caso in esame, su particelle catastali differenti purchè determinanti un ambito unitario per proprietà con quella originaria nella quale è ubicato il fabbricato; in particolare un parere Regionale

reso su una specifica richiesta formulata da un'Amministrazione Comunale ha stabilito che una viabilità comunale non interrompe tale principio di contiguità. L'operazione di rilocalizzazione trova poi ancora un ulteriore fondamento nella L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 25, c. 2, lett. e), modificato recentemente dalla L.R. 3/2013, ove è stabilito che il P.R.G. ha il "compito di: individuare edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e regolarne la possibile riqualificazione e riutilizzazione anche per altre destinazioni d'uso compatibili e complementari, ovvero quelli per cui prevedere interventi di totale demolizione con ripristino dell'area a colture agricole o a rimboschimento e l'eventuale trasferimento della relativa cubatura residenziale .... Omissis ....". Altro elemento che determina tale necessità è quello di delocalizzare le strutture (due) da una zona con presenza di certificate problematiche di carattere geologico per porsi nei terreni circostanti presentanti idonee condizioni sotto tale profilo; anche questa operazione risulta essere assentita per legge. Secondo quanto descritto si prevede mediante specificazione normativa, di consentire la rilocalizzazione del volume derivante dalla demolizione dei due fabbricati siti nei mappali 112 e 113 del Fg. 7 sul mappale 135 del F. 7 (mc. 450) ricadente in zona turistico-ricettiva FD/TR1/G1. La zona presenta tutte le condizioni per essere edificata non richiedendosi la necessità di essere in luogo di un ambito di nucleo abitato in quanto come detto non si interviene come nuova previsione insediativa ma come rilocalizzazione di volumi presenti nel medesimo ambito d'intervento. Operando a parità di volumetria non si determina anche in questo caso variazione di aumento di C.I.R..

### **3.3 Trasferimento di quote di volumetria residenziale derivante da aree turistico-ricettive in specifici ambiti (estratto 1-2-3-4)**

Obiettivo principale della presente tipologia di modifica è quello di creare una nuova offerta di aree destinate ad ospitare strutture abitative residenziali o di adeguarne la disponibilità dunque diversificando, anche se quantitativamente e territorialmente in modo puntuale e in alcuni casi, limitato, la scelta oggi presente derivante dalle previsioni urbanistiche più o meno recenti. Si tratta infatti, per la maggioranza dei casi, di previsioni derivanti dal vecchio progetto di impianto del piano, opportunamente modificato con successive varianti di carattere strutturale aventi quale ultimo atto la Variante 2001 conclusasi nel 2005.

A tal proposito bisogna rimarcare che dall'approvazione dell'ultima Variante Strutturale con cui si sono generate nuove previsioni insediative sono trascorsi molti anni. Inoltre occorre evidenziare che la data di avvio di quest'ultima, dunque quella su cui è sicuramente più logico fare riferimento per la datazione delle scelte poiché è nell'avvio di una variante il momento programmatico, corrisponde all'anno 2001 dal quale sono inesorabilmente passati ben quindici anni. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può

intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più “snelle” e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree, o porzioni della dotazione di queste, che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria cosa nel presente caso superata poiché si operano dei trasferimenti di volumetria tra ambiti in cui la domanda è congiunta tra “zone di prelievo” e quella di “atterraggio” e dunque con il consenso dei singoli soggetti interessati. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nelle previsioni di variante trattasi sempre di scelte di aree poste in contiguità con zone residenziali già completamente urbanizzate (urbanizzazioni primarie), e dotate dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Pare evidente come la discriminante della modalità di intervento può essere ricondotta esclusivamente alla dimensione delle previsioni dalle quali si ravvisa o meno la necessità di reperire aree a standard o di prevedere delle cessioni. Oltretutto le nuove aree previste sono a tutti gli effetti dei completamenti di frangia di zone edificate, configurandosi come logiche prosecuzioni dell'urbanizzato o completamenti di lotti interclusi magari già edificati. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte nello scorso anno (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Limone Piemonte si sta dotando di tale strumento, seguendo la procedura di cui all'art. 81 della L.U.R. mediante controdeduzioni alle osservazioni regionali con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 30/05/2016 (ovviamente a tale atto sono preceduti l'adozione preliminare d.c.c. n. 56 del 30/11/2015, le osservazioni regionali presentate solo parzialmente recepite in sede controdeduttiva).

Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Sempre in merito agli aspetti ambientali bisogna ricordare l'elemento positivo precedentemente evidenziato, ovvero che trattandosi di rilocalizzazioni di volumetrie derivanti da stralci, eseguiti sempre con procedimento di variante parziale, si ottiene una generica compensazione tra suolo "liberato" da una possibile edificazione e terreno oggetto di nuova potenzialità. Ovviamente è impossibile ottenere un esatto pareggio tra superfici stralciate e nuove aree, poiché non vi è quasi mai una diretta corrispondenza dettata da differenti fattori tra cui applicazione di indici edificatori differenti o dall'assegnazione di volumetrie su aree che possano essere già individuate come edificabili o addirittura edificate. In questi ultimi due casi sicuramente si otterrebbero condizioni oltremodo favorevoli determinando una riduzione del consumo di suolo. Nei casi presi in esame dalla presente variante si prevede l'assegnazione di volumi in aree già individuate dal P.R.G. o l'ampliamento di aree esistenti, pertanto sicuramente rispettose delle condizioni precedentemente comunicate e comunque imposte ex lege.

Fatta questa premessa, dovuta al fine di illustrare in modo opportuno le motivazioni che hanno mosso l'Amministrazione Comunale nelle scelte pianificatorie e dunque degli obiettivi perseguiti, si procede nell'illustrazione delle singole aree oggetto di previsione. Trattasi di due nuove previsioni poste nell'ambito del tessuto edificato del Capoluogo di Limone e di località Limonetto, aventi dimensioni e quantità edificatorie medie o piccole; solo un caso determina un volume atto a realizzare diversi edifici unifamiliari. Conseguenza diretta sarà ovviamente anche il ridotto consumo di nuovo suolo in trasformazione, anche in considerazione della probabile tipologia edilizia (edifici singoli o aggregati) che comporta sicuramente delle ampie aree verdi di pertinenza riducendo al minimo le superfici permeabili.

Nel primo caso esaminato si può evidenziare come il trasferimento volumetrico non determina consumo di nuovo suolo poiché si prevede un incremento di cubatura (177 mc.) realizzabile su di un singolo lotto di un'area residenziale prevista dallo strumento urbanistico vigente senza prevederne nessun ampliamento di superficie. Pertanto il maggior volume non corrisponde a sottrazione di suolo "vergine" destinato alle aree agricole o naturali. Operativamente si opera introducendo nell'apparato Normativo delle Tabelle di Zona una disposizione specifica che regola il trasferimento menzionato che ha per oggetto la zona di prelievo individuata nell'area 9/TR2/S1 e quella di assegnazione la 3/R4.4.

Si può evidenziare, come riscontrabile anche dal titolo del presente punto, come l'ambito urbanistico a cui si "attinge" la capacità edificatoria sia individuata come destinazione generica turistico-ricettiva facendo emergere la necessità di specificare alcuni aspetti. In primis bisogna segnalare che delle sottocategorie ricettive previste dal piano la zona in questione è definita come speciale, ovvero come destinazione d'uso domanda a quanto indicato per ogni singolo ambito; nel caso specifico oltre alle destinazioni ricettive / di somministrazione alimenti e bevande e commercio è assentita una quota residenziale quantificata nella specifica tabella di zona (mc. 1.000). Proprio quest'ultima dotazione è quella oggetto di trasferimento, si ricorda per una quota ridotta di mc. 177, in quanto l'ambito risulta essere stato recentemente edificato e completato generando un residuo ancora disponibile atto a soddisfare la richiesta di variante. Questo significa che si ottimizza

la previsione di P.R.G. impiegando per intero la dotazione attribuita che non ha trovato utilizzazione in loco. L'ambito di "atterraggio" 3/R4.4 è una zona residenziale propria del Concentrico di Limone Piemonte nella sua porzione più settentrionale e dunque, anche per l'esigua variazione quantitativa prevista, atta a ricevere il volume aggiuntivo senza determinare alcuna ricaduta ambientale o urbanistica con "squilibri" rispetto al contesto presente in loco.

Nel secondo caso si viene a determinare un trasferimento della quota di capacità insediativa residenziale prevista nella zona 8/TR2/G.1 (pari a mc. 846) nell'area 8/TR1/G1 avente sempre destinazione turistico-ricettiva. Trattasi di due ambiti distinti ricadenti nell'ambito territoriale di Limonetto per i quali si hanno due differenti stati di attuazione; il primo (8/TR2/G.1) risulta ancora completamente da attuare, mentre il secondo (8/TR1/G.1) è in buona parte edificato ed in fase di completamento. Le necessità che hanno portato alla modifica hanno accumulato entrambe le aree e conseguentemente gli operatori economici che vi intervengono. Infatti la zona di "riduzione" ha in essere un progetto di sviluppo improntato esclusivamente sulla destinazione ricettiva ed in particolare su quella di carattere alberghiero "classico"; tipologia ad oggi carente sul territorio comunale perché negli anni sostituita con le altre forme "tipo appartamenti vacanza", tant'è che le Amministrazioni Locali susseguitesi nelle recenti legislature hanno cercato di incentivare tali realizzazioni / trasformazioni. Ciò fa sì che sia venuto meno l'interesse di realizzare la quota di volumetria residenziale attribuita dal piano regolatore (si ricorda essere di esigua dimensione pari a 846 mc.) e dunque la disponibilità a rilocalizzarla. Differentemente nell'area 8/TR1/G.1 di "atterraggio le strutture realizzate sono a carattere ricettivo ma con un'altra "forma" tipologica per la quale però lo strumento urbanistico vigente non assegna volumetria nuova a carattere residenziale. Lo sviluppo però avutosi in tale ambito consente e ben si integra con la possibilità di accogliere un'ulteriore dotazione di volumetria con destinazione residenziale; in particolare la quantificazione derivante dalla zona 8/TR.2/G.1 che risulta essere comunque contenuta. Detto questo non si ravvisano particolari problematiche tecnico-operative che possano ostacolare la previsione di trasferimento. Pertanto si provvederà ad effettuare due operazioni: come prima cosa si provvede ad ampliare il perimetro dell'area 8/TR1/G.1 per ricevere in modo adeguato il volume aggiuntivo, come seconda azione si interviene sulle disposizioni normative di P.R.G. e nelle tabelle di zona per sancire il trasferimento volumetrico. A tale proposito occorre introdurre uno specifico disposto con cui si "lega" la realizzazione della capacità residenziale con quella ricettiva dell'originaria area. Infatti è previsto/imposto che le quote di cubatura con destinazione residenziale, attribuite nelle aree a destinazione turistico – ricettiva, possa essere concessa solo contestualmente o successivamente alla concessione per la destinazione prevalente dell'area (ricettiva) e che la realizzazione della volumetria residenziale dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva. E' infatti evidente che l'attuale norma funziona perfettamente in quanto l'area urbanistica di intervento è la medesima che ospita le due destinazioni; cosa differente con la presente previsione di variante. Volendo mantenere il principio imposto dal P.R.G.C. si deve dunque intervenire normativamente sull'area specifica facendo in modo di preservare tale vincolo generando una sorta di principio perequativo.

### **3.4 L' adeguamento alla Normativa commerciale**

Con la presente variante parziale il Comune provvede ad adeguare la propria programmazione commerciale alle recenti disposizioni regionali emanate in tale materia predisponendo la documentazione necessaria di settore, quali ad esempio i “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”, nonché il necessario aggiornamento della documentazione urbanistica. Tale operazione risulta configurarsi quale adempimento di legge imposto a tutti i Comuni del Piemonte, pertanto rientrante in un'operazione dovuta. Trattasi di un aggiornamento che risulta essere sicuramente attuabile mediante l'istituto della variante parziale in quanto divenuto l'iter preferenziale utilizzato, ancorché l'obbligo normativo di adeguamento scaturisca in sede di variante strutturale.

Come è noto la Regione Piemonte con D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, entrata in vigore il 06/12/2012 ha apportato una serie di modifiche ai propri indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistico-commerciale emanati nel 1999 e poi successivamente variati nel 2003 e nel 2006.

Le motivazioni delle modifiche apportate sono fondamentalmente riconducibili all'allineamento della normativa sul commercio a recenti disposizioni comunitarie e statali in tema di concorrenza, sviluppo e competitività dei mercati.

La nuova deliberazione del Consiglio Regionale stabilisce, tra il resto, che i comuni che sono già coerenti rispetto alle norme regionali del 2006 non debbano necessariamente adeguarsi alle nuove disposizioni fatto salvo l'obbligo di eliminare, qualora sussistano, gli elementi di contrasto con i principi a tutela della concorrenza e del mercato.

Il Comune di Limone Piemonte risulta adeguato alle disposizioni regionali del 1999 (aveva infatti approvato i “Criteri” con D.C. 76 del 19/12/2001 e li aveva recepiti nella Variante Strutturale di adeguamento al P.A.I. (denominata Variante 2001) pertanto la sua programmazione urbanistico-commerciale risulta non adeguata ed aggiornata con le varie modifiche susseguitesesi negli anni precedentemente elencate e dunque ha l'obbligo di provvedere in merito conseguendo i requisiti normativi imposti.

Questa circostanza si pone in contrasto con la normativa sovraordinata che sancisce l'impossibilità di limitare il riconoscimento di zone di insediamento commerciale.

Conseguentemente il Comune deve adeguare i propri “Criteri” e la norma dell'art. 36 delle N.d.A. nel senso prima richiamato. L'unica modifica di Piano consiste dunque nella variazione dell'articolo delle Norme di Attuazione sopra citato.

### **3.5 Modifiche e precisazioni di carattere normativo**

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

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

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

Iniziando a descrivere le modifiche, che per la presente variante sono state eviden-

ziate dall'Ufficio Tecnico Comunale e dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto poiché riscontrate da chi deve quotidianamente gestire / applicare le diverse disposizioni e avente un ruolo di terzietà indiscutibile, si è valutato di intervenire sul testo normativo al fine di migliorarne l'applicazione ed in alcuni casi eliminare delle possibili disapplicazioni derivanti da letture non corrette del principio normativo.

Come primo atto si provvede a puntualizzare il disposto di cui al comma 5.8 dell'art. 14 all'interno del quale sono stabilite le modalità di intervento sulle coperture per i fabbricati del centro storico pacente parte delle classi IV V e VI secondo cui è stato analizzato e schedato il tessuto storico. In particolare si tiene a precisare che la norma così come scritta intende preservare le coperture presentanti i connotti (forme, materiali, dimensioni) della tradizione locale, consentendo per casi specifici modifiche che ne migliorino lo stato in essere contenendo comunque gli innalzamenti nel limite di 60 cm.. Ciò detto l'Amministrazione con l'Ufficio Tecnico ha ritenuto di precisare ulteriormente tale aspetto rimarcando la volontà di conservazione della tipicità delle coperture secondo la tradizione locale evidenziando che soluzioni differenti potranno essere proposte solo in casi particolari che dovranno essere vagliati dall'Ufficio Tecnico con l'ausiglio delle Commissioni preposte(C.L.P.). In questo modo non si viene a creare alcuna nuova previsione o modifica applicazione rispetto a quanto oggi attuato. Pertanto senza incappare nelle limitazioni di utilizzo del procedimento di Variante Parziale.

Come altra modifica si recepisce un emendamento introdotto in sede di Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della Variante Parziale n. 33 (d.c. n. 23 del 27/03/2014), con il quale veniva dato mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica di inserire in una successiva variante al P.R.G.C. una modifica afferente alla previsione di area a verde privato inedificabile posta a tergo della zona a Fronte Neve "6/FN1", introdotta con la variante richiamata, con la quale si imponga l'attuazione mediante permesso di Costruire Convenzionato. infatti l'area indicata può essere oggetto di edificazione per realizzare delle autorimesse occupando il sedime necessario secondo quanto regolamentato dalle Norme di Attuazione vigenti. La motivazione di tale atto è dettata dal fatto di voler preservare e garantire una corretta e futura programmazione dell'area circostante nella quale è presente la zona del fronte neve ed in particolare della pista per lo sci di fondo esistente e di futura programmazione. Anche in questo caso non si viene a produrre alcuna nuova previsione edificatoria ma semplicemente si regolamenta quanto oggi assentito, inoltre trattasi di un atto dovuto in quanto si recepisce una volontà del Consiglio Comunale che è l'Organo preposto alla pianificazione territoriale comunale.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

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

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

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vi-

gente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante non si vengono a determinare incrementi/riduzioni di volumetrie residenziali pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata; medesima considerazione vale anche per le altre aree aventi destinazione turistico-ricettiva e produttiva per le quali si sono apportate precisazioni o integrazioni normative che hanno comunque confermato previsioni dello strumento urbanistico.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 14.032 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che con l'intervento previsto di cui al punto 3.1 si consente di recuperare un fabbricato perimetrandolo in area 4/R2 tramite intervento di demolizione e ricostruzione, arretrata rispetto all'attuale sagoma, si interviene anche a migliorare la viabilità; ai punti 3.2 e 3.3 si attuano vari spostamenti di cubatura tra aree esistenti, non andando quindi ad incrementare in alcun modo la capacità insediativa residenziale. Questi interventi avvengono per la maggior parte dei casi in aree turistico ricettive, andando ad interessare la quota volumetrica a destinazione residenziale.

- trasferimento da zona E a zona AR San Giovanni	mc. non quantificati in quanto esistenti
- trasferimento da zona E a zona FD/TR1/G1	mc. 450
- trasferimento da 9/TR2/S1 a zona 3/R4.4	mc. 177
- trasferimento da 8/TR2/G1(ora 8/TR2/A1) a zona 8/TR1/G1	mc.846

Il trasferimento di volumetria residenziale in ambito 8/TR1/G1 ha determinato un ampliamento di superficie dell'area che non viene computato nell'incremento delle aree turistico ricettive in quanto la nuova estensione è atta ad ospitare volume residenziale; pertanto si configura con tale destinazione che esula dalla verifica del 6%.

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

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare ai fini delle verifiche che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti e pertanto si deve far riferimento a quanto intervenuto con i precedenti procedimenti di variante parziale. A tal proposito si richiama l'ultima variante con la quale si è intervenuto sulle aree a standard: Variante Parziale n°31 dalla quale emerge che complessivamente con tale tipologia di variante si è venuta a determinare una riduzione complessiva pari a mq 5.813.

abit. 14.032 x ( $\pm 0,5$ ) mq./ab. =  $\pm 7.016$  mq. da poter sfruttare

Da tali dati si è dimostrato di aver operato una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. – 5.813 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq.} - 5.813 \leq 7.016 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche determinanti ampliamento di superfici territoriali o di S.U.L., pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere incrementata con la presente variate confermando quella oggi in essere.
- Per le zone turistico ricettive non si prevedono variazioni quantitative richiamandosi quanto detto per le zone residenziali derivanti dalla modifica in area 8/TR1/G1 descritte nel punto 3.3.
- Per quanto riguarda le zone sportivo ricreative si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche determinanti ampliamento di superfici territoriali o di S.U.L., pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere incrementata con la presente variate confermando quella oggi in essere.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante Strutturale 2001	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)		S.T. aree Produttive	S.T. aree turistico - ricet- tive	S.T. aree sportivo - ri- creative
	14.032				
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.)	Incremento 4%	3.514	191.761	116.843
	+/- 0,5		0,06	0,06	0,06
	<b>7.016 mq</b>	<b>ab</b>	<b>210,8 mq</b>	<b>11.505,6 mq</b>	<b>6.970,5 mq</b>

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree turistico - ricettive Sup. Terr. mq.</i>	<i>aree sportivo - ricreative Sup. Terr. mq</i>
VP 10	- 2.279	/	/	+ 9.200,4	/
VP 11	/	/	/	/	/
VP 12	- 371	/	/	+ 2.305	/
VP 13	/	/	/	/	/

VP 14	/	/	/	/	/
VP 15	/	/	/	/	/
VP 16	/	/	/	/	/
VP 17	/	/	/	/	/
VP 18	- 1.650	/	/	/	/
VP 19	/	/	/	/	/
VP 20	- 102	/	/	/	/
VP 21 *	/	/	/	/	/
VP 22	/	/	/	- 459	/
VP 23	/	/	/	/	/
VP 24	/	/	/	/	/
VP 25	/	/	/	/	/
VP 26	- 436	/	/	/	/
VP 27	/	/	/	/	/
VP 28	/	/	/	/	/
VP 29	/	/	/	/	/
VP 30	- 869	/	/	/	+ 6.927
VP 31	- 106	/	/	/	/
VP 32	/	/	/	/	/
VP 33	/	/	/	/	/
VP 34	/	/	/	/	/
<b>TOTALE MODI- FICHE</b>	<b>- 5.813</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>11.046,4</b>	<b>6.927</b>
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 7.016 mq</b>	<b>/ mc</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
	<b>- 1.203 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>	<b>210,8</b>	<b>459,2</b>	<b>43,5</b>

\* VP22: riduzione di 459 mc nelle aree turistico-ricettive a parità di S.T. (resta a residuo).

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree.

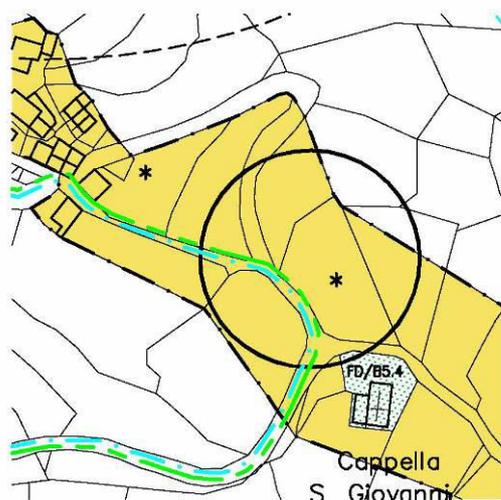
## ESTRATTO URBANIZZAZIONI

### LEGENDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

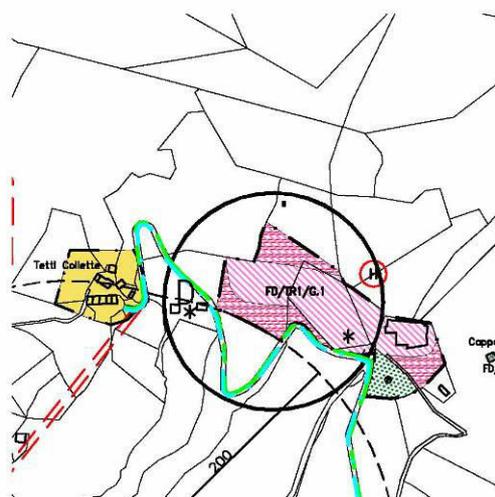
-  rete della pubblica illuminazione
-  rete acquedotto  vasca di accumulo
-  tracciato acquedotto delle Langhe (servitù di inedificabilità di 2 mt per parte)
-  rete fognaria



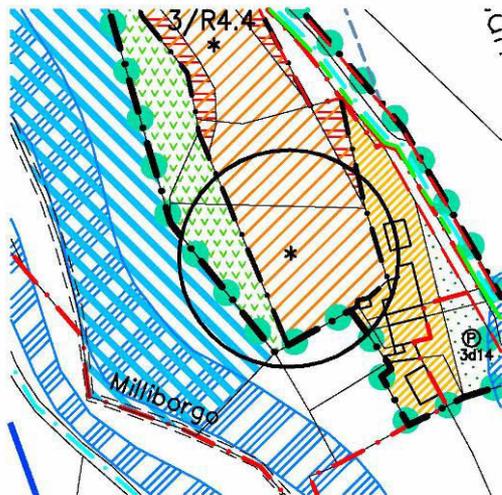
area 4/R2



area S. Giovanni



area FD/TR1/G1

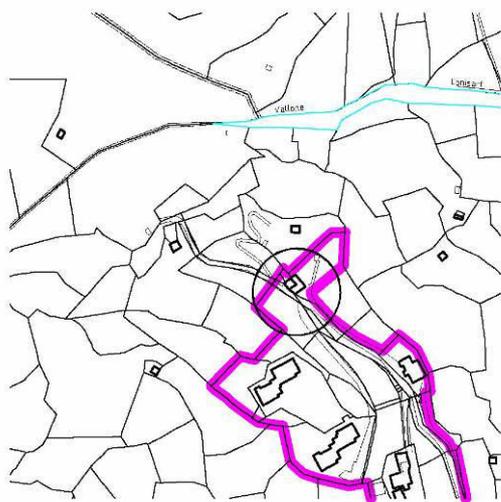


area 3/R4.4

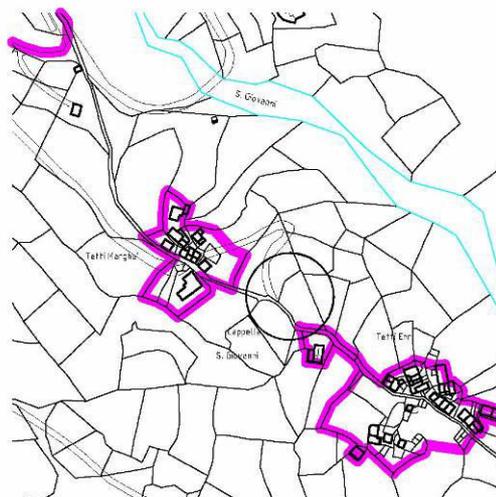


area 8/TR1/G1

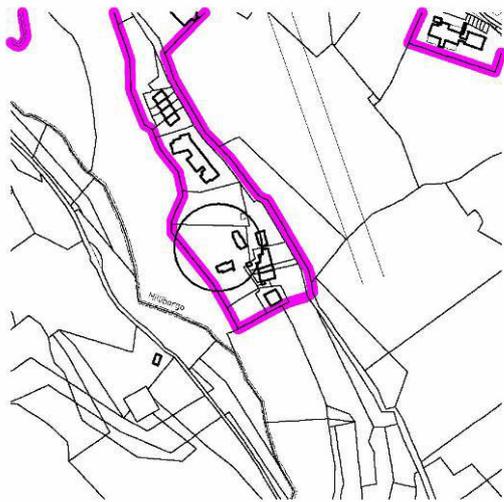
- Date le modifiche di variante previste si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune (fase di Controdeduzioni alle osservazioni regionali) in cui sono state individuate le perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate. Gli ambiti oggetto di variante non sono oggetto di richiesta di stralci da parte delle osservazioni regionali.



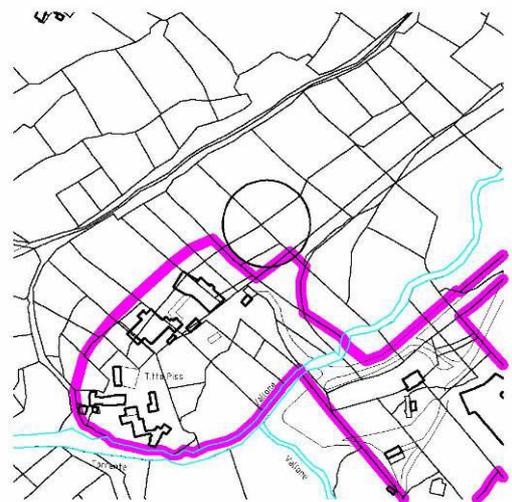
area 4/R2



area S. Giovanni



area 3/R4.4



area 8/TR1/G1

- 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.

Deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2005, n. 28-15316

**L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di Limone Piemonte (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

*delibera*

**ART. 1**

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Limone Piemonte, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n.15 in data 3.6.2002 e n.27 in data 26.7.2004, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 17.3.2005, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

**ART. 2**

Con l'approvazione della presente Variante lo Strumento Urbanistico Generale vigente del Comune di Limone Piemonte si ritiene adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

**ART. 3**

La documentazione costituente la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Limone Piemonte, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione Consiliare n. 15 in data 3.6.2002, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Osservazioni e controdeduzioni
  - Elab. Relazione
  - Elab. Scheda Quantitativa dei Dati Urbani
  - Elab. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita (Art. 4, c. 1, L.R. 28/99)
  - Elab. Norme tecniche di attuazione e tabelle di zona
    - Tav.0.1 Legenda tavole in scala 1:5.000
    - Tav.0.2 Legenda tavole in scala 1:2.000
    - Tav.1.1 Progetto P.R.G.: zona Ceresole in scala 1:5.000
    - Tav.1.2 Progetto P.R.G.: zona Capoluogo in scala 1:5.000
    - Tav.1.3 Progetto P.R.G.: zona Panice/Limonetto in scala 1:5.000
    - Tav.2.1 Progetto P.R.G.: zona Capoluogo in scala 1:2.000
    - Tav.2.2 Progetto P.R.G.: zona S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
    - Tav.2.3 Progetto P.R.G.: zona Panice/Limonetto in scala 1:2.000
    - Tav.3 Progetto P.R.G.: dettaglio centro antico Capoluogo e Limonetto in scala 1:1.000
    - Tav.4 Progetto P.R.G.: con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R.28/99 in scala 1:2.000
    - Tav.5.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
    - Tav.5.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000

- Tav.5.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav.6 Sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini in scala 1:25.000
- Tav.A Analisi stato di fatto: uso del suolo in scala 1:10.000
- Tav.B1 Analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale, zona Ceresole in scala 1:5.000
- Tav.B2 Analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale, Capoluogo in scala 1:5.000
- Tav.B3 Analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale, zona Panice/Limonetto in scala 1:5.000
- Tav.C1 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale, Capoluogo in scala 1:2.000
- Tav.C2 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale, S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
- Tav.C3 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale, Panice/Limonetto in scala 1:2.000
- Tav.D1 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione, Capoluogo in scala 1:2.000
- Tav.D2 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione, S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
- Tav.D3 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione, Panice/Limonetto in scala 1:2.000
- Tav.E Analisi stato di fatto; dettaglio centro antico Capoluogo e Limonetto in scala 1:1.000
- Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica
- Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica, allegato: schede censimento opere idrauliche
- Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica, allegato: schede censimento valanghe
- Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica, allegato: schede ricerca storica
- Elab. Relazione geologico-tecnica
- Tav.V.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi in scala 1:5.000
- Tav.V.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi in scala 1:5.000
- Tav.V.3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi in scala 1:5.000
- Tav.I.1 Carta geomorfologica in funzione dei processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
- Tav.I.2 Carta geomorfologica in funzione dei processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
- Tav.II.1 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
- Tav.II.2 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
- Tav.III.1 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
- Tav.III.2 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
- Tav.IV.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Tav.IV.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Deliberazione consiliare n.27 in data 26.7.2004, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Relazione integrativa

- Elab. Norme di Attuazione e tabelle di zona
- Tav.0.1 Legenda tavole in scala 1:5.000
- Tav.0.2 Legenda tavole in scala 1:2.000
- Tav.1.1 Progetto P.R.G.:zona Ceresole in scala 1:5.000
- Tav.1.2 Progetto P.R.G.:zona Capoluogo in scala 1:5.000
- Tav.1.3 Progetto P.R.G.:zona Panice/Limonetto in scala 1:5.000
- Tav.2.1 Progetto P.R.G.: zona Capoluogo in scala 1:2.000
- Tav.2.2 Progetto P.R.G.: S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
- Tav.2.3 Progetto P.R.G.: Panice/Limonetto in scala 1:2.000
- Tav.3 Progetto P.R.G.: dettaglio centro antico Capoluogo e Limonetto in scala 1:1.000
- Tav.4 Progetto P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R.28/99 in scala 1:2.000
- Tav.5.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav.5.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav.5.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Elab. Relazione geologica e tecnica integrativa
- Tav.I.1 Carta geomorfologica in funzione del processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
- Tav.I.2 Carta geomorfologica in funzione del processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
- Tav.II.1 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
- Tav.II.2 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
- Tav.III.1 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
- Tav.III.2 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
- Tav.IV.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Tav.IV.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Tav.V.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav.V.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav.V.3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Elab. Relazione Idrogeologica
- Elab. Relazione Idraulica
- Tav.Ii Corografia bacini imbriferi in scala 1:10.000
- Tav.2i Planimetria con fasce di esondazione e reticolo idrografico in scala 1: 5.000
- Tav.3i.1 Planimetria di rilievo e fasce di esondazione in scala 1:2.000
- Tav.3i.2 Planimetria di rilievo e fasce di esondazione in scala 1:2000
- Tav.4i Profilo Torrente Vermenagna - Livelli di piena in scala 1:1000 - 1:500
- Tav.5i.1 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 116 a sez.101)
- Tav.5i.2 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 100 a sez. 81)
- Tav.5i.3 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 80 a sez. 57)
- Tav.5i.4 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 56 a sez. 36)
- Tav.5i.5 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 35 a sez. 21)
- Tav.5i.6 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 20 a sez. 11)
- Tav.5i.7 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 10 a sez. 06)
- Tav.5i.8 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 05 a sez. 01)
- Tav.6i Profilo Rio S. Giovanni - Livelli di piena in scala 1:1000 / 1: 200
- Tav.7i.1 Sezioni Rio S. Giovanni - Livelli di piena ( da sez. 62 a sez. 45)
- Tav.7i.2 Sezioni Rio S. Giovanni - Livelli di piena ( da sez. 44 a sez. 24)
- Tav.7i.3 Sezioni Rio S. Giovanni - Livelli di piena ( da sez. 23 a sez. 01)
- Tav.8i Profilo Rio Milliborgo - Livelli di piena in scala 1:500 / 1:200
- Tav.9i Sezioni Rio Milliborgo - Livelli di piena ( da sez. 22 a sez. 02)
- Tav.10i Profilo Rio Almelina - Livelli di piena in scala 1:500 / 1:200
- Tav.11i.1 Sezioni Rio Almelina - Livelli di piena ( da sez. 43 a sez. 28)
- Tav.11i.2 Sezioni Rio Almelina - Livelli di piena ( da sez. 27 a sez. 19)
- Tav.11i.3 Sezioni Rio Almelina - Livelli di piena ( da sez. 18 a sez. 01)
- Tav.12i Profilo Torrente Vermenagna a Limonetto - Livelli di piena in scala 1:500 / 1:200
- Tav.13i.1 Sezioni Torrente Vermenagna a Limonetto - Livelli di piena ( da sez. 28 a sez. 12)
- Tav.13i.2 Sezioni Torrente Vermenagna a Limonetto - Livelli di piena ( da sez. 11 a sez. 01)

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

(omissis)

Allegato



17 MAR. 2005

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 28-15316  
 in data 12 APR. 2005 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente del  
 Comune di Limone Piemonte.

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..

#### Azzonamento

- Tavv. 1.2 - 2.1
  - stralciare le aree 2/R3.4 - 2/R4.1 - 3/R3.2 - 3/R3.7 .
  - ridurre la porzione edificabile dell'area 2/R3.3 come da Fig. 2
  - inserire il segno grafico \* in corrispondenza delle zone 2/R3.3 - 3/R3.3 - 3/R4.4 - 4/TR2/G.1.
- Tavv. 1.2. - 2.3
  - ridurre la porzione edificabile dell' area 8/TR2/G.1 come da Fig. 3
  - inserire il segno grafico \* in corrispondenza della zona 8/TR2/G.1
- Tavv. 1.3 - 2.3
  - ridurre la porzione edificabile dell' area 9/TR2/G.1 come da Fig. 4
  - inserire il segno grafico \* in corrispondenza della zona 9/TR2/G.1.

#### Normativa

- art. 2  
 aggiungere al testo dell'articolo il punto 7.: *"Gli interventi attuativi del P.R.G.C., poiché il Comune è inserito nell'elenco di quelli sismici (Zona 3), sono subordinati alle disposizioni della DGR n. 61-11017 del 17/11/2003 di recepimento dell'Ordinanza del PCM n.3274/2003, come precisato con la circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004."*
- Art. 11  
 stralciare al punto 4.2. -- ELEMENTI STRUTTURALI:
  - le parole: *"...e per la realizzazione di abbaini..."* e le frasi:  
*"E' consentita la realizzazione di soppalchi interni a norma del vigente R.E."*  
*"Gli abbaini ...omissis...finalizzate al rilascio dell'atto di consenso."*

- Art. 26  
inserire al termine del punto 7 la frase: *"Ancorché non individuate cartograficamente si intendono vigenti le fasce di rispetto previste dall'art.49 del citato D.P.R. 753/80."*
- Art. 28  
aggiornare l'elenco delle strutture ricettive del punto 1 lettera c) eliminando: *"A6 San Secondo"*.
- Art. 33
  - aggiungere all'inizio dell'articolo la disposizione che cita: *"Gli interventi attuativi del P.R.G.C sono subordinati alle disposizioni, previste per la zona sismica 3, della DGR n. 61-11017 del 17/11/2003 di recepimento dell'Ordinanza del PCM n.3274/2003, come precisato con la circolare del P.G.R. n.1/DOP del 27.04.2004."*
  - inserire al punto 2, dopo le parole "...relative tavole" l'inciso *"(con la precisazione che le limitazioni d'intervento derivanti dall'applicazione dell'articolo 9 delle Norme del PAI alle aree di dissesto perimetrate come Ee, Eb e Em, sulla base delle verifiche idrauliche effettuate dall'Ing. D. Michelis, sulla tavola 3i sono prevalenti su quelle che risultano dall'applicazione delle classi 7LAP/96 rappresentate sulle Carte di Sintesi nn. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1/5.000.)"*
  - precisare alla fine del punto 2.3.1. quanto segue: *"L'effettiva estensione dell'area di valanga (Ve - classe IIIA), in corrispondenza dell'area di nuova previsione 8/TR2/G1, presso la località Limonetto, è da intendersi quella riportata sulla Tavola V.2., in scala 1:5000."*
  - eliminare dal punto 2.3.2. il comma c): *"La realizzazione ...omissis... verificate da opportune indagini geologiche;"*
  - aggiungere al termine del punto 2.5 la prescrizione: *"La realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche; geomorfologiche ed idrauliche."*
  - inserire al punto 2.5 la seguente prescrizione *"Le modifiche alla classe III n.d. con eventuale perimetrazione di classe meno pericolosa a seguito di ulteriori indagini, saranno oggetto di Varianti Strutturali ad approvazione regionale."*
- art. 34
  - sostituire il titolo *"Vincolo ai sensi del D.leg.vo 490/99"* con il seguente *"Vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42"*;
  - inserire all'inizio dell'articolo, il seguente comma: *"Ogni riferimento al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 ancora presente negli elaborati di P.R.G.C., a seguito dell'abrogazione disposta dall'art. 184 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, deve intendersi ricondotto ai rispettivi nuovi riferimenti del medesimo D.lgs. 42/2004. Le individuazioni cartografiche sulle tavole del PRGC di ambiti sottoposti a tutela paesistico-ambientale hanno valore puramente indicativo e non possono ritenersi esaustive, in quanto debbono essere di volta in volta verificate sulla base dei disposti degli articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/2004"*.
  - aggiungere al termine del punto 2 il seguente nuovo comma: *"Per la definizione di bosco sia fatto esclusivo riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 227, e per ogni intervento che comporti trasformazione di bosco, nel rispetto dei disposti dall'art. 4 del medesimo D.lgs. 227/2001, il relativo progetto sia integrato con elaborati che individuino in dettaglio le superfici da destinare a rimboschimento compensativo e/o a miglioramento forestale."*

## - art. 37

- integrare il punto 5 **Zona 2/R3.3** come segue:  
*"l'area è edificabile limitatamente al settore indicato in fase di approvazione regionale della variante al PRGC (come da fig. 2); in ogni caso soltanto a seguito di adeguato studio geostrutturale volto a verificare la stabilità del versante sovrastante; tale studio sarà svolto in applicazione della nuova normativa sismica."*
- inserire i punti:  
**8bis Zona 3/R3.3 e 3/R4.4:** *i lotti sono ridotti con fasce di inedificabilità nei settori più ripidi; la progettazione degli edifici, degli eventuali sbancamenti e rimodellamenti della superficie topografica, deve essere preceduta da indagine di dettaglio sulla tipologia dei litotipi presenti, del loro spessore e della profondità del substrato e dalla valutazione della risposta locale con particolare riferimento all'amplificazione sismica di tipo topografico."*  
**25bis Zona 4/TR2/G.1:** *poiché i terreni che costituiscono il sedime di fondazione sono in gran parte di riporto e quindi potenzialmente pericolosi, la progettazione dell'edificato dovrà essere preceduta da un'approfondita indagine di dettaglio sulla tipologia dei litotipi presenti, del loro spessore e della profondità del substrato; le fondazioni dovranno essere spinte fino ai primi terreni ritenuti idonei al di sotto del materiale di riporto."*  
**28bis Zona 8/TR2/G.1:** *l'area è edificabile limitatamente al settore indicato in fase di approvazione regionale della variante al PRGC (come da fig. 3); l'edificazione del lotto è subordinata ad uno studio di modellazione sui possibili effetti legati alla dinamica valanghiva dovuti alla presenza dell'adiacente area in dissesto Ve."*  
**28ter Zona 9/TR2/G.1:** *l'area è edificabile limitatamente al settore indicato in fase di approvazione regionale della variante al PRGC (come da fig. 4); poiché interessata da estesi riporti, la progettazione degli edifici dovrà essere preceduta da un'approfondita indagine di dettaglio sulla tipologia dei litotipi presenti, del loro spessore e della profondità del substrato; le fondazioni dovranno essere spinte fino ai primi terreni ritenuti idonei al di sotto del materiale di riporto."*
- aggiungere al punto 10), il seguente comma: *"Siano evitate edificazioni e trasformazioni alla conformazione dei terreni nelle porzioni d'area più vicine alla linea di dorsale o ai corsi d'acqua, e le nuove volumetrie siano collocate ed accorpate possibilmente nella parte a quota inferiore., nelle vicinanze dei fabbricati preesistenti, prevedendo riduzioni ai limiti di altezza per eventuali edifici da realizzarsi, se strettamente necessario, nella parte a quota più elevata."*
- Integrare il punto 15bis **Zona 4/R4.1** come segue:  
*"l'edificabilità del lotto è subordinato all'esecuzione di uno studio di pericolosità del Rio Fantino e di verifica delle opere di regimazione idraulica costruite sul corso d'acqua."*

Il Responsabile  
del Settore Territoriale  
Ing. Maurello NEGRO

Il Direttore  
Arch. Franco FERRERO

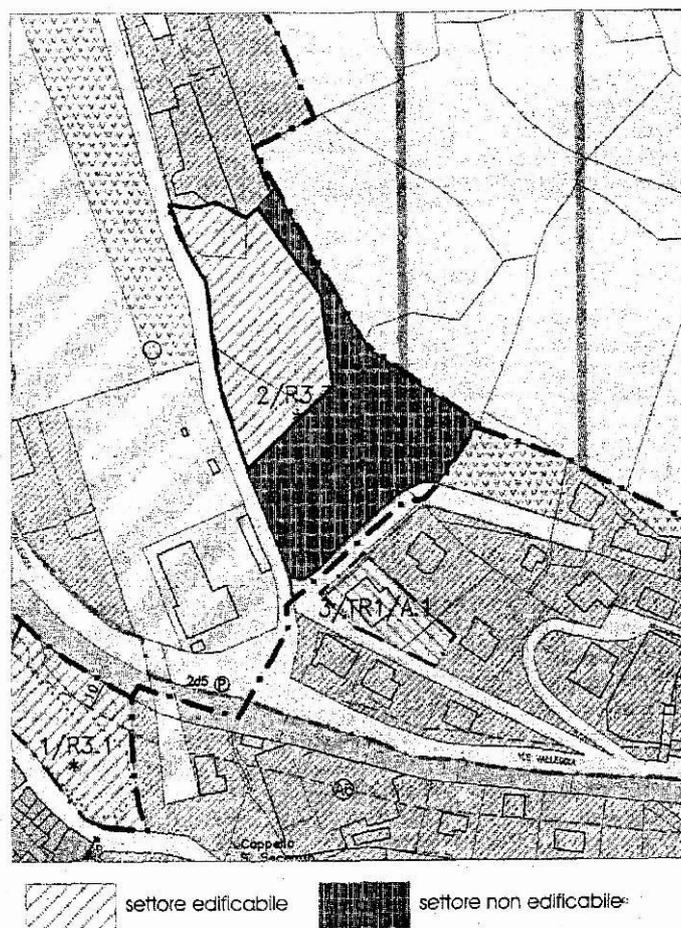


Fig. 2 – Stralcio della Tav. 2.1 con indicazione della parte di Zona 2/R3.3 in edificabile per pericolosità dovuta a possibili fenomeni di crollo

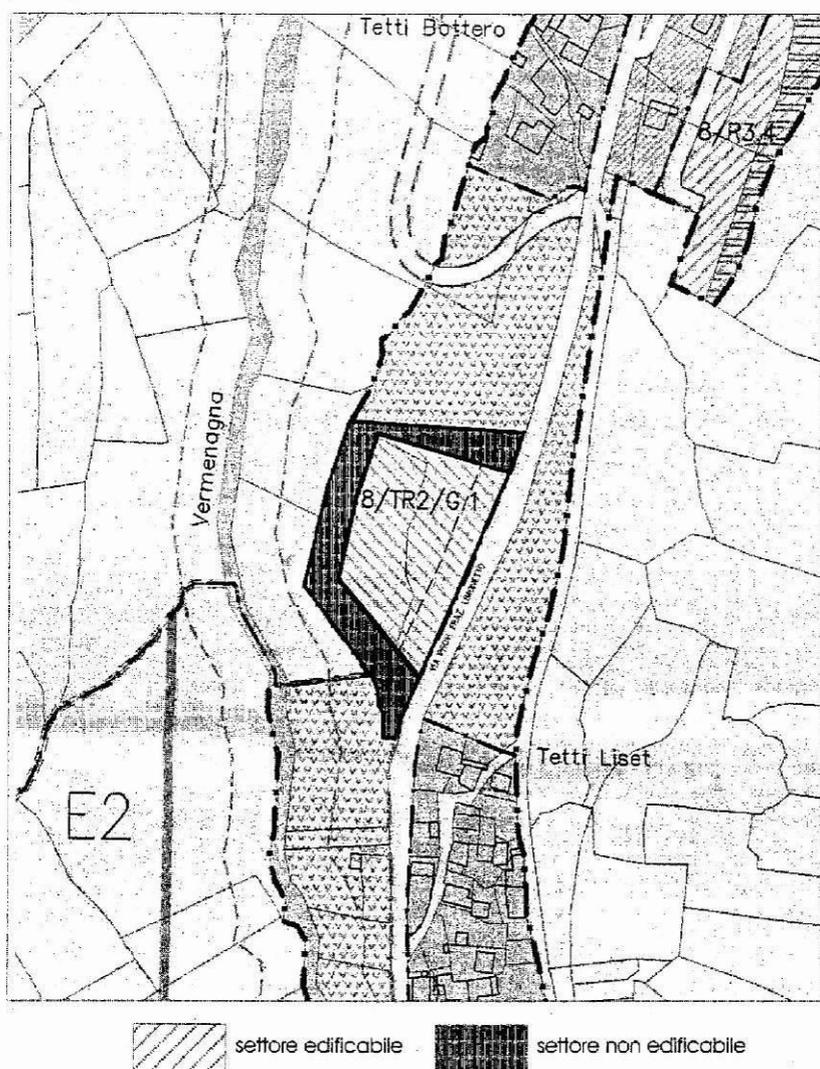


Fig. 3 – Stralcio della Tav. 2.3 con indicazione della parte di zona 8/TR2/G.1 ineditabile per pericolosità dovuta a eccessiva acclività



Fig. 4 – Stralcio della Tav. 2.3 con indicazione della parte di zona 9/TR2/G.1 in edificabile per pericolosità dovuta a eccessiva acclività e presenta di un dissesto franoso

Copia



## Comune di Limone Piemonte

PROVINCIA DI CN

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.12

#### OGGETTO:

**VARIANTE STRUTTURALE 2007 AL VIGENTE PRGC -  
APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno duemilanove addì tredici del mese di gennaio alle ore diciotto e minuti trenta nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CLERICO Domenico - Sindaco	No
2. BLANGERO Michele - Consigliere	Si
3. MARIOTTI Antonella - Vice Sindaco	Si
4. REVELLI Francesco - Consigliere	Si
5. MADDALENA Camillo - Assessore	Si
6. ALBONETTI Gloria - Assessore	Si
7. TODONE Marco - Consigliere	Si
8. MARRO Serena Anna - Consigliere	Si
9. FIANDRINO Carlo Giovanni - Assessore	No
10. BALLARE' Franco Santino - Consigliere	No
11. CHIARA Piergiorgio Carlo - Consigliere	AG
12. BONSIGNORE Anna Rosalba - Consigliere	No
13. MARRO Bartolomeo Giovanni L. - Consigliere	No
Totale Presenti:	7
Totale Assenti:	6

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Sig. Silvestri D.ssa Luisa il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. MARIOTTI Antonella nella sua qualità di Vice Sindaco il quale riconosciuto legale il numero degli intervenuti assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato regolarmente scritto nell'ordine del giorno.

Considerato che prima della trattazione dell'argomento si assentano, in quanto interessati, i consiglieri CLERICO Domenico, FIANDRINO Carlo, BALLARE' Franco, BONSIGNORE Anna, MARRO Bartolomeo, non essendoci il numero legale (quorum strutturale) il punto viene rinviato.  
Dopo che il Consiglio Comunale ha trattato il punto all'Ordine del Giorno n.13) e il punto n.14) essendo entrata in aula il Consigliere Comunale ALBONETTI Gloria l'argomento di cui al n.12) viene trattato.

Sono presenti in aula i Consiglieri: BLANGERO Michele, MARIOTTI Antonella, REVELLI Francesco, MADDALENA Camillo, ALBONETTI Gloria, TODONE Marco, MARRO Serena;

Assume la presidenza il Vice Sindaco sig.ra MARIOTTI Antonella

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### Premesso

- che il Comune di Limone Piemonte è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i., complessivamente rivisto mediante la Variante 2001 approvata con D.G.R. nr. 28-15316 del 12/04/2005;
- che il Comune ha intrapreso, ai sensi della L.R. 1/2007, le procedure per la formazione di una Variante Strutturale al vigente P.R.G.C., denominata "Variante Strutturale 2007 relativa alla zona 9/TR2/G.1";
- che con d.c. n. 10 del 01/03/2007 è stato adottato il documento programmatico, di cui all'art. 31ter, c. 2, L.R. 56/77 e s.m. ed i., depositato e pubblicato ai sensi di legge;
- che nelle date 13/04/07, 07/05/07 si è svolta la prima conferenza di pianificazione con Regione e Provincia;
- che è stato acquisito il parere della Regione Piemonte – Direzione OO.PP. – Settore Protezione Civile, ai sensi della D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003; art. 89 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380; Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004, reso con nota prot. n. 619/14.11 del 07/01/2008;
- che è stato acquisito parere ARPA, ai sensi c. 9 art. 31ter della L.R. 56/77 e s.m. ed i., reso con nota 147128 del 14/11/2007;
- che con d.c. n. 2 del 04/02/2008 è stato adottato il progetto preliminare, di cui all'art. 31ter, c. 9, L.R. 56/77 e s.m. ed i., depositato e pubblicato ai sensi di legge;
- che con d.c. n. 44 del 05/06/2008 è stato preso atto che non sono pervenute osservazioni sul progetto preliminare, di cui all'art. 31ter, c. 11, L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- che nelle date 29/07/08, 25/09/08 si è svolta la seconda conferenza di pianificazione con Regione e Provincia, e che è stato acquisito il parere favorevole della Conferenza;
- che è stato acquisito il parere della Regione Piemonte – Direzione OO.PP. – Settore Protezione Civile, ai sensi della D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003; art. 89 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380; Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004, reso con nota prot. n. 79516-del 18/11/2008;
- che la presente variante tratta contenuti che non hanno alcun rilievo ambientale(modifica puntuale relativa alla classificazione geologica di una sola area) e pertanto si qualifica come non sostanziale agli effetti dell'art.20 L.R. 40/98. Si precisa che all'entrata in vigore del D.Lgs. 152/07 (31/07/07) l'iter di approvazione della variante era giunto alla prima Conferenza di Pianificazione e che quindi secondo le disposizioni di legge (riprese anche nel D.Lgs. 4/08 e negli indirizzi regionali di cui alla D.G.R. 12-8931 del 09/06/08) erano da applicarsi le disposizioni della L.R. 40/98;

Visto

- la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e succ. mod. ed in.
- la Legge Regionale 20.01.2007 n. 1;
- la Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18.7.89;
- la L.R. n. 40/98;

ACQUISITO sulla presente proposta di deliberazione, con esito favorevole, il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato, ex art. 49, comma 1, D. Lgs. 267/2000.

Con votazione unanime e favorevole espressa in forma palese per alzata di mano

#### DELIBERA

- 1) di approvare il Progetto definitivo di Variante 2007 al vigente P.R.G.C. ai sensi del c. 12, art. 31ter, L.R. 56/77 e s. m. ed i., costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione;
  - Estratto Norme di attuazione e tabelle di zona relativamente all'area 9/TR2/G.1
  - Relazione geologico-tecnica;
  - tav. 0.1 - Legenda tavole in scala 1:5.000;
  - tav. 0.2 - Legenda tavole in scala 1:2.000;
  - tav. 1.3 - Progetto P.R.G.: zona Panice/Limonetto                    scala 1:5.000;
  - tav. 2.3 - Progetto P.R.G.: Panice/Limonetto                    scala 1:2.000;
  - tav. 5.3 - Progetto P.R.G. con sovrapposizione  
classi di idoneità alla utilizzazione  
urbanistica                    scala 1:5.000;
- 2) Di dare atto che si intendono recepiti i pareri della Regione Piemonte, Direzione OOPP, Settore Protezione Civile richiamati in premessa;
- 3) Di incaricare il Responsabile del procedimento per i successivi adempimenti per la necessaria pubblicizzazione della presente deliberazione in conformità alle vigenti disposizioni.

Alla fine della trattazione dell'argomento esce dall'aula il Consigliere Albonetti Gloria.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente  
F.to : MARIOTTI Antonella

Il Segretario Comunale  
F.to : Silvestri D.ssa Luisa

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 i pareri di cui al seguente prospetto:

Parere	Testo	Data	Responsabile	Firma
Parere Tecnico	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità Tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto	15/12/2008	Giraud Ing. Paolo	FIRMATO

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Limone Piemonte, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to Silvestri D.ssa Luisa

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

L) \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Silvestri D.ssa Luisa

#### DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA \_\_\_\_\_

- in quanto non soggetta a controllo preventivo di legittimità (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) alla scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.
- In quanto dichiarata immediatamente eseguibile ex art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Limone Piemonte, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to: Silvestri D.ssa Luisa

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

### **5.1 Premessa**

Il Comune di Limone Piemonte, 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. 26 del 26/07/2004.

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.

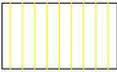
Si potrà così individuare la presenza di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di prevedere fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica e/o di valutazione del clima acustico.

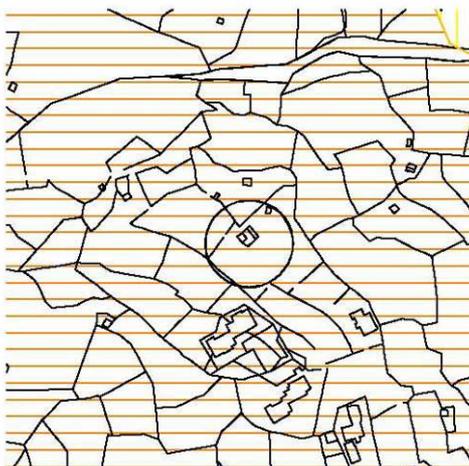
Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

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
Ampliamento area 4/R2	III	III	NO	NO
Area S. Giovanni	III	III	NO	NO
Area FD/TR1/G1	III	III	NO	NO
Area 3/R4.4	III	III	NO	NO
Ampliamento area 8/TR1/G1	III	III	NO	NO

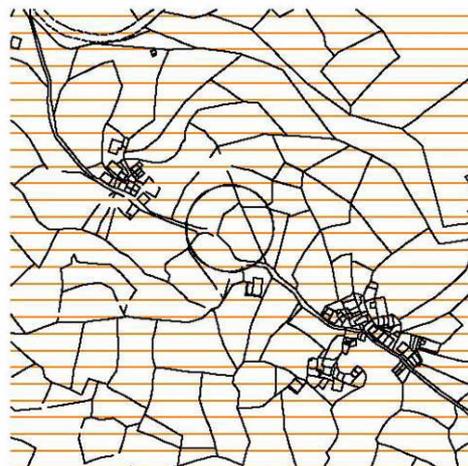
### 5.4 Conclusioni

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.

<b>Classe I</b>	<i>Aree particolarmente protette</i>	
<b>Classe II</b>	<i>Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</i>	
<b>Classe III</b>	<i>Aree di tipo misto</i>	
<b>Classe IV</b>	<i>Aree di intensa attività umana</i>	
<b>Classe V</b>	<i>Aree prevalentemente industriali</i>	
<b>Classe VI</b>	<i>Aree esclusivamente industriali</i>	
<i>Fasce di rispetto per infrastrutture ferroviarie</i>		
<i>Aree destinate ad attività rumorose temporanee</i>		



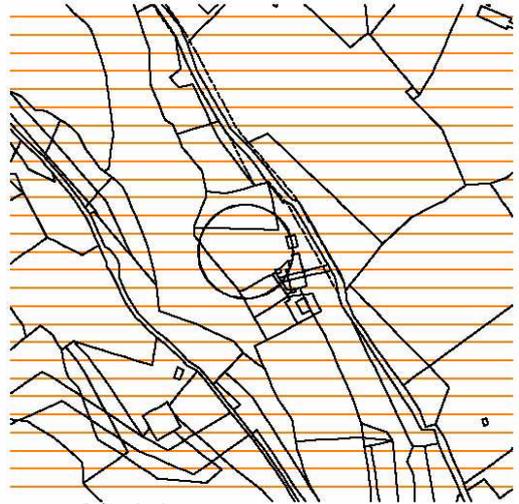
area 4/R2



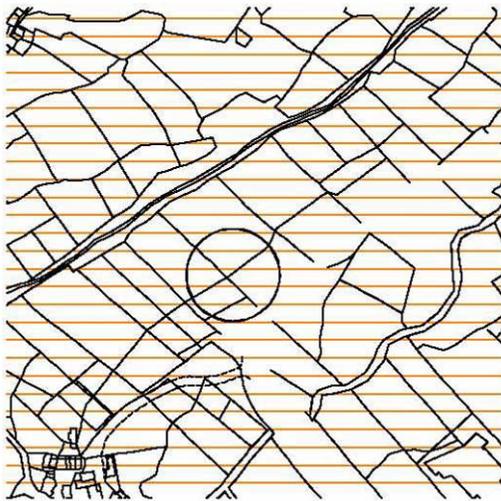
area S. Giovanni



area FD/TR1/G1



area 3/R4.4



area 8/TR1/G.1

## 6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO - TECNICA

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

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

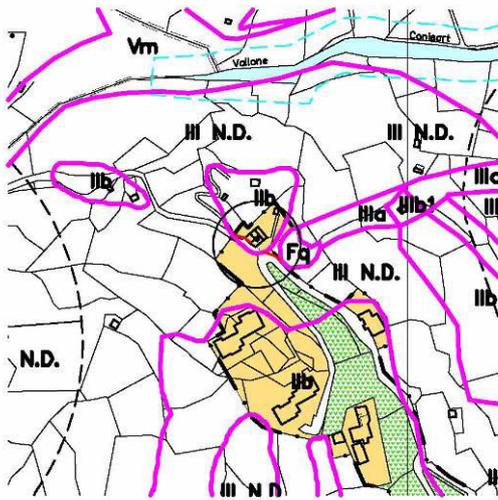
Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano tutti compatibili; in particolare si pongono approfondimenti per alcune zone oggetto di specifiche previsioni che richiedono una puntuale verifica, come di seguito evidenziato:

	Zone urbanistiche previste dal PRGC a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
Area 4/R2	residenziale	IIb
Area S. Giovanni	annucleamento rurale	IIb
Area FD/TR1/G1	turistico - ricettivo	IIb
Area 3/R4.4	residenziale	IIb
Area 8/TR1/G1	turistico - ricettivo	IIb

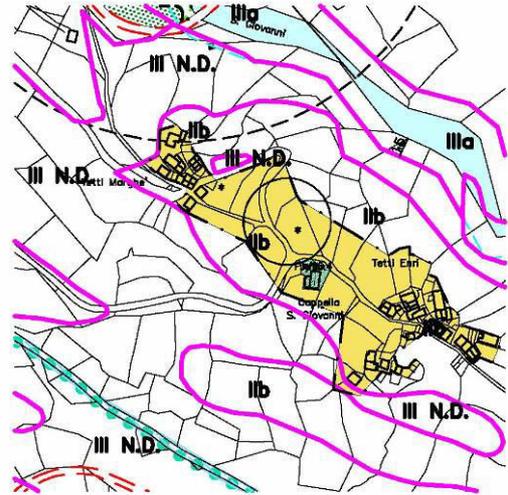
## LEGENDA

Classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica  
(vedasi art. 33 delle N. di A. ed elaborati geologico-tecnici)

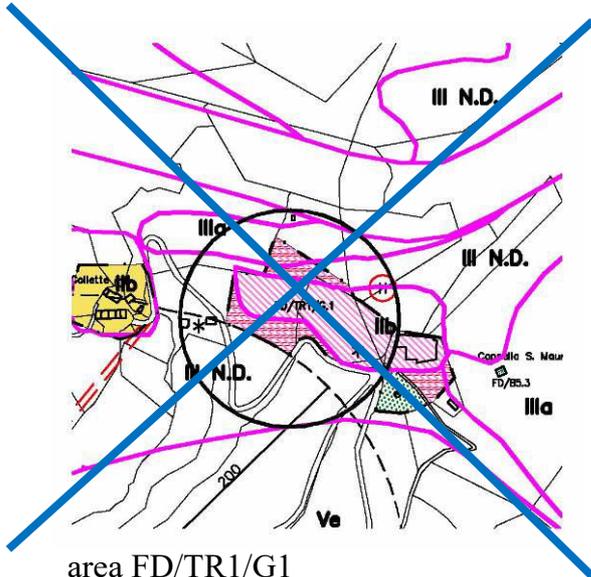
<b>Ila</b>	classe IIa
<b>Ilb</b>	classe IIb
<b>IIIa</b>	classe IIIa
<b>Fa</b>	frane attive
<b>Fq</b>	frane quiescenti
<b>Ee</b>	aree esondabili a pericolosità molto elevata
<b>Eb</b>	aree esondabili a pericolosità elevata
<b>Em</b>	aree esondabili a pericolosità media o moderata
<b>Ca</b>	conoidi attivi
<b>Ve</b>	valanghe: aree di pericolosità elevata o molto elevata
<b>Vm</b>	valanghe: aree di pericolosità media o moderata
<b>IIIb1</b>	classe IIIb1
<b>IIIb2</b>	classe IIIb2
<b>IIIb4</b>	classe IIIb4
<b>III n.d.</b>	classe III non differenziata



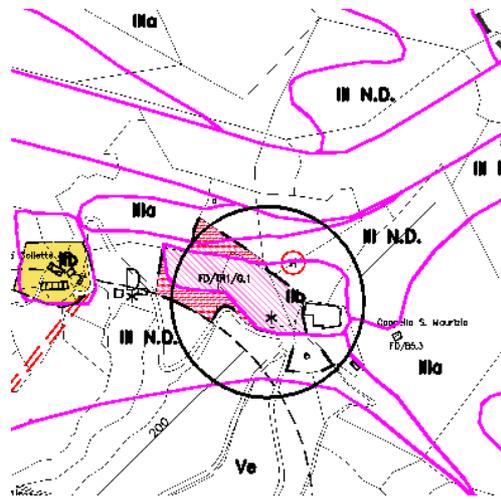
area 4/R2



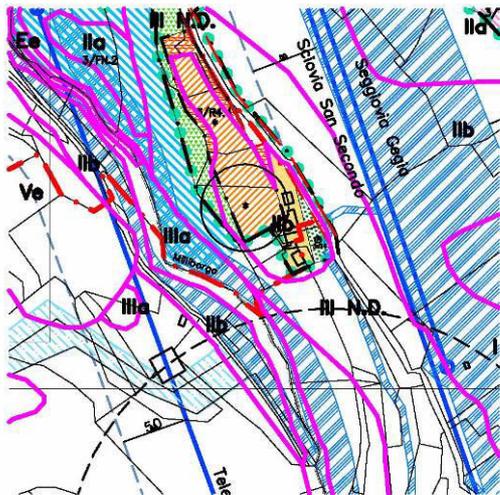
area S. Giovanni



area FD/TR1/G1



area FD/TR1/G1



area 3/R4.4



area 8/TR1/G1



area 8/TR1/G1

## **PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

---

### **1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

#### **1.1 Le norme comunitarie e dello Stato**

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

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

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

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

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

#### **1.2 Le norme regionali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1 Riferimento normativo**

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

### **2.2 Generalità**

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

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

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

- 1) Ridefinizione ambito residenziale a capacità insediativa esaurita;
- 2) Trasferimento volumetria derivante da demolizione di strutture esistenti;
- 3) Trasferimento di quote di volumetria residenziale derivante da aree turistico-

- ricettive in specifici ambiti;
- 4) Modifiche di carattere normativo: adeguamento alla Normativa Commerciale.

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 34 del Comune di Limone Piemonte, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare un'ampia tipologia di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumulare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree sono praticamente tutti, chi in modo maggiore chi minore, coinvolti: residenza, turistico – ricettivo e agricolo. Come si vedrà nel prosieguo gli ambiti, tra quelli enunciati, ove si hanno maggiori modifiche è quello residenziale.

### 1) Ridefinizione di ambito residenziale a capacità insediativa esaurita

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> ampliamento perimetrazione area R2 (1)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b> <u>Localizzazione:</u> concentrico (Regione Meani) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 4 mapp. 344 – 390 – 341 – 442 - 443 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola e viabilità pubblica <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale a capacità insediativa esaurita <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> terreni residenziali aventi capacità edificatoria esaurita con recupero strutture esistenti <u>Classificazione geologica:</u> Classe II-b di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Come primo intervento preso in esame si prevede un'operazione di adeguamento della perimetrazione di un ambito residenziale a capacità insediativa esaurita (4/R2) individuata nella zona nord-ovest del Concentrico di Limone Piemonte. Tale necessità scaturisce sostanzialmente dall'opportunità/necessità di includere all'interno di tale zonizzazione alcuni terreni limitrofi nei quali è presente una struttura di medio-piccole dimensioni per la quale la proprietà ha espresso volontà di intervenire nel recupero con finalità abitative di servizio al nucleo familiare. Come ampiamente descritto nella parte prima del presente documento, alla quale si rimanda circa tutta la descrizione tecnico – operativa sotto il profilo meramente urbanistico, tale possibilità di “recupero” è a tutt'oggi prevista dalla normativa urbanistica comunale, e non solo vigente. All'esigenza di carattere privato però si è ritenuto necessario far collimare anche una di valenza pubblica; ovvero cercare di migliorare l'attuale tratto di viabilità pubblica comunale posto in adiacenza alla struttura edilizia. Come evidente dalla documentazione prodotta e soprattutto dallo stato dei luoghi se si effettua un sopralluogo, si può evincere come ad oggi il sedime stradale in tale punto subisca un restringimento causato dall'addensamento dell'edificio. Per ovviare a questo si è trovato un accordo tra Amministrazione Comunale e soggetto privato con il quale prevede di demolire interamente la struttura per ricostruirla in arretramento, secondo quanto indicato sulla cartografia di P.R.G. con un distacco che potrà essere valutato in sede operativa ma anche a filo strada stesso.

Così facendo si prevede un ottimale recupero della struttura che ad oggi si presenta in un pessimo stato conservativo e che per tipologia edilizia determina un indubbio elemento di degrado ambientale – paesaggistico; contemporaneamente si persegue un miglioramento dell'infrastruttura viaria con conseguimento di una maggiore sicurezza.

Per quanto attiene alla realizzazione di autorimesse sul mappale 344 si vede come questa concessione sia in effetti l'unico elemento generatore di ricadute ambientali connesse essenzialmente con la possibilità di trasformazione del suolo che comunque deve rispettare i limiti imposti con i parametri edificatori che pongono rapporti di copertura etc.. Si deve comunque evidenziare che questo lotto, di ridotte dimensioni (circa mq. 900), ricadendo in un generico ambito agricolo potrebbe essere comunque edificato per tali fini, con un rapporto di copertura pari ad 1/3 dell'area e viste le sue caratteristiche geografiche ben si presterebbe per tale fine. Ciò detto si deve ricordare che la necessità di realizzare delle strutture per ospitare veicoli risulta essere di pubblico interesse ancorchè queste risultino essere di carattere privato in quanto forniscono la risoluzione di un problema annoso legato all'effettiva mancanza di “garages” per quelle strutture realizzate nei tempi passati ove l'utilizzo ed il possesso delle autovetture era assai inferiore rispetto all'attuale periodo storico. A questo si consideri poi ancora la localizzazione geografica del Comune in cui le stagioni fanno sì che questa necessità di ricovero risulti essere assolutamente ancora più evidente. Così facendo si possono ridurre il numero di autovetture che sostano su spazi pubblici con evidenti miglioramenti di fruizione dell'abitato oltre che nelle operazioni di manutenzione.

Sommariamente si ritiene l'intervento con un impatto nullo o migliorativo per il re-

cupero dell'edificio esistente e sostanzialmente limitato per la porzione su cui viene concessa la possibilità edificatoria di autorimesse. Per quanto attiene alla C.I.R. non si produce alcun incremento, pertanto non si hanno ricadute ad essa connesse.

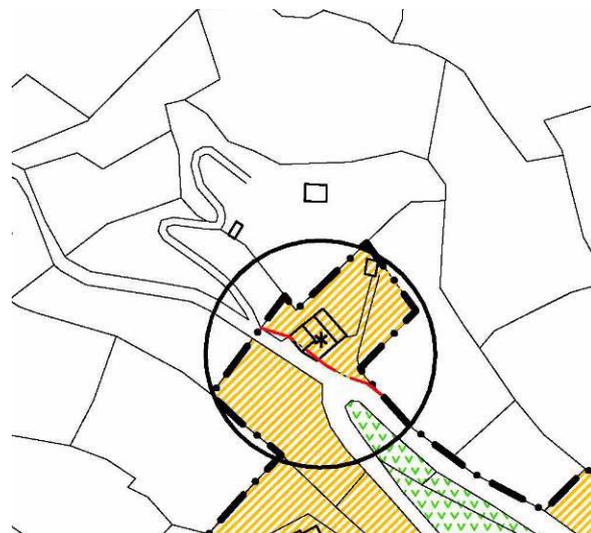
#### ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



area 4/R2

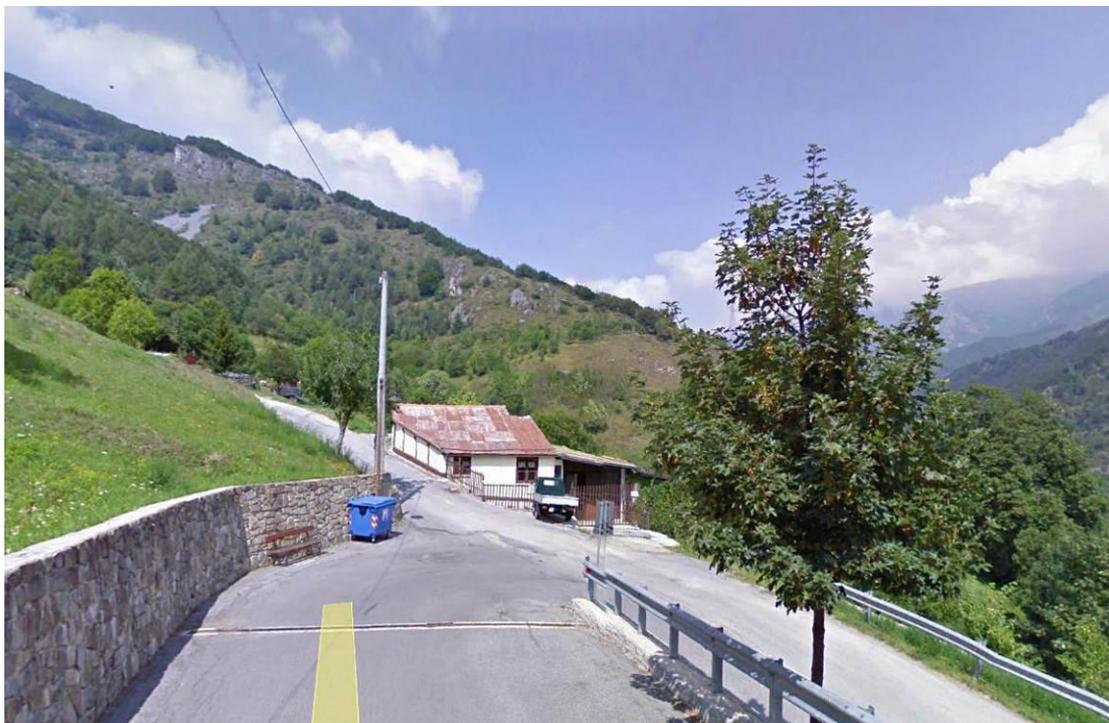
VARIATO



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo		NON NECESSARIE in quanto su alcune aree è già presente edificazione e le altre sono prossime a zone edificate e parzialmente compromesse
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE Non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
 impatto medio     
 impatto elevato

FOTO



area 4/R2

### 3) Trasferimento di volumetrie derivanti da demolizione di strutture esistenti

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> trasferimento volumetria in zona A.R. (2)
 An aerial photograph showing a rural landscape with dense green trees and several buildings. A red circle highlights a specific area in the center of the image, which appears to be a cleared or agricultural site. The surrounding area is mostly forested with some scattered structures and paths.	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> zona demolizione località Murin, zona costruzione A.R. San Giovanni, <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 6 mapp. 181 – 183 – 266 Zona Demolizione; Fg. 2 mapp. 314 zona costruzione, <u>Destinazione vigente:</u> area agricola di demolizione, zona A.R. di costruzione, <u>Destinazione in variante:</u> area agricola di demolizione; zona A.R. di costruzione, <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla residenza la nuova edificazione con edificio di ridotte dimensioni, ripristino stato dei luoghi zona di demolizione <u>Classificazione geologica:</u> IIb di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale in quanto all'interno della fascia di 150 mt. dal Rio di San Giovanni (Galasso) iscritto nel T.U. Acque Pubbliche	

**Proposta di variante**

**Oggetto:** Traslazione volume in zona FD/TR1/G1 (2)



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

Localizzazione: Nord del Capoluogo zona Tetto Collette (Via San Maurizio)

Identificativi catastali: Fg. 7 mapp. 112 – 113 - 135

Destinazione vigente: area agricola di demolizione; area ricettiva di costruzione

Destinazione in variante: area agricola di demolizione; area ricettiva di costruzione

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla residenza per la nuova costruzione con edificazione di ridotte dimensioni, ripristino stato dei luoghi zona di demolizione

Classificazione geologica: IIb di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe III

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

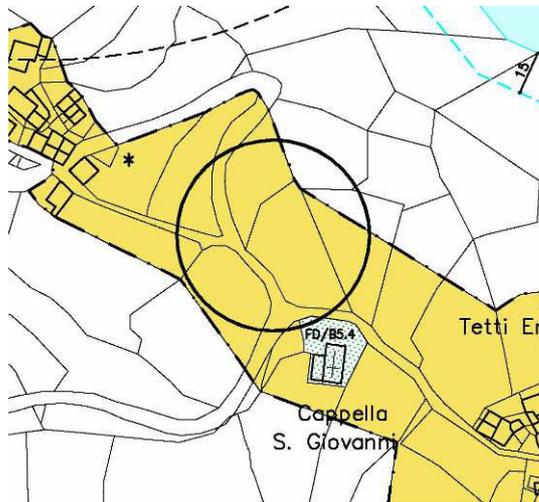
Altra tipologia di modifica interessante l'ambito residenziale ha come obiettivo nuovamente il recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente che per problematiche varie, ma in particolare di carattere geologico-tecnico non è possibile o quantomeno estremamente difficoltoso il recupero in loco. Per tale ragione si effettuano operazioni che per un caso comportano un vero e proprio trasferimento di volumetria mentre per il secondo una semplice rilocalizzazione in loco. Entrambe e due le zone oggetto di "recupero" del volume indicano un ambito agricolo mentre le aree di rilocalizzazione risultano essere un annucleamento rurale ed una zona turistico ricettiva. In questo caso trattasi di aree già individuate dallo strumento urbanistico vigente e dunque con adeguata destinazione e conseguentemente con la presenza, o l'opportunità di prevedere, delle necessarie opere di urbanizzazione ed infrastrutture.

Pertanto le zone di trasformazione si possono definire vocate per tale attività cosa che sicuramente non si può sostenere per gli ambiti attualmente edificati. Cosa altrettanto importante e che per tali due zone si impone la demolizione completa di quanto edificato con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi così da ricondurre gli ambiti allo stato vegetativo naturale. Trattasi pertanto di operazioni che mettono in pratica un vero e proprio principio compensativo con consumo di suolo pari a zero, anzi nel caso di edificazione in ambito turistico ricettivo si occupa un'area già destinata all'edificazione e dunque con un saldo negativo. Come per il punto precedente non si viene a determinare alcun incremento di C.I.R. e dunque non creando carichi sulle opere di urbanizzazione esistenti che si ricorda essere presenti nelle aree di edificazione cosa non scontata per le aree agricole attualmente edificate.

Pare dunque evidente che le ricadute di carattere ambientale/paesaggistico sono minime perché tutte le aree interessate dalle previsioni aggiuntive risultano essere già attualmente vocate per la trasformazione edilizia e consone a tutti i requisiti dell'urbanistica "sostenibile" dato che non prevedono espansioni periferiche concentrando l'attenzione su tessuti edificati esistenti. Bisogna ancora rimarcare che non viene modificato alcun parametro edilizio-urbanistico oggi previsto pertanto non si prevede un maggior grado di impermeabilizzazione del suolo o uno sviluppo eccessivamente verticale. Sommarariamente le due previsioni qui esaminate hanno un bilancio valutativo positivo poiché determina un generale, anche se quantitativamente contenuto, miglioramento delle attuali condizioni di altrettanti luoghi del territorio comunale.

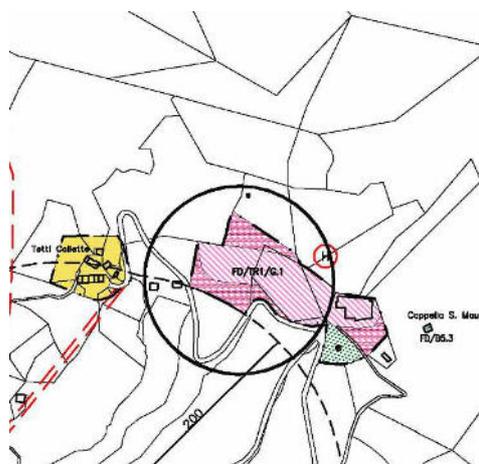
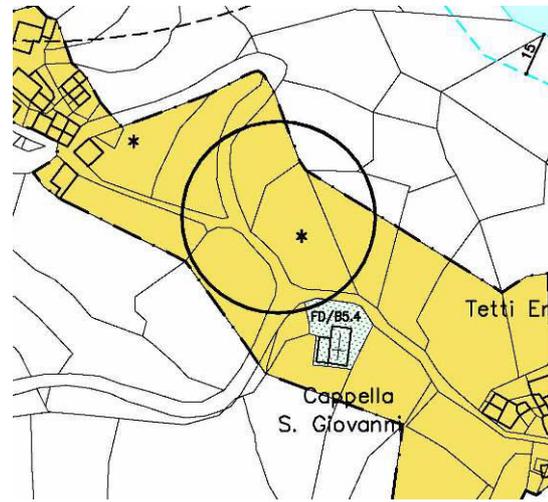
ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE

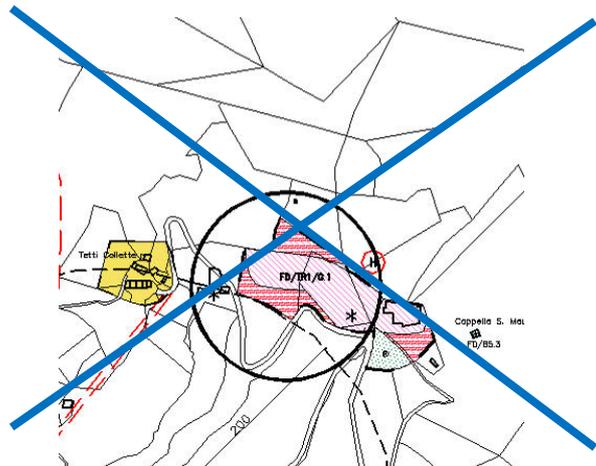


area S. Giovanni

VARIATO



area FD/TR1/G1



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

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

FOTO





edificio in demolizione a monte della Stazione Ferroviaria



area S. Giovanni



vista d'insieme dell'area su cui insistono i ruderi – FD/TR1/G1



vista d'insieme dell'area con indicazione del sito dei volumi edilizi esistenti – FD/TR1/G1

**3) Trasferimento di quote di volumetria residenziale derivante da aree turistico - ricettive in specifici ambiti**

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> modifica perimetro area turistico – ricettiva 8/TR1/G.1 con assegnazione di volumetria (3)
-----------------------------	--



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

Localizzazione: Limonetto (Via Cascate del Piz)

Identificativi catastali: Fg. 50 mapp. 294 – 296 – 301 – 302 – 304 – 373 – 549 - 547

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: turistico – ricettiva con incremento di circa 840 mc. residenziali

Tipologia opere realizzabili in variante: edificazioni residenziali ed opere pertinenziali

Classificazione geologica: Classe IIb di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali in quanto nella fascia di 150 dal Corso d'Acqua Vermenagna (Galasso) iscritto nel T.U. Acque Pubbliche

**Proposta di variante**

**Oggetto:** trasferimento di volumetria tra aree esistenti (3)



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

Localizzazione: zona sud del Capoluogo 3/R4.4

Identificativi catastali: Fg.45 mapp. 1609

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto

Destinazione in variante: area residenziale di nuovo impianto con + mc. 177

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse con la destinazione residenziale

Classificazione geologica: Classe IIb di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

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

Tra le modifiche sino ad ora analizzate, e come si vedrà nel prosieguo in generale anche sul complesso dell'intera variante, uno dei due interventi descritti in questo punto risulta essere quello determinante delle possibili ricadute negative valutando esclusivamente gli aspetti ambientali poiché si preannuncia un effettivo incremento di capacità edificatoria e contestuale superficie territoriale rispetto alle attuali previsioni. Trattasi comunque di previsioni dalle dimensioni contenute, mc. 846) che nel complesso dell'ambito di intervento, che coincide con la zona di Limonetto ed in particolare nell'anello viario che conduce agli impianti di risalita, dunque con un medio centro abitato, non produce effetti significativi che possono generare "scompensi" o conseguenze secondarie sulle diverse componenti (viabilità, servizi pubblici, urbanizzazioni, rifiuti, ecc.).

Come ricordato nelle precedenti descrizioni, di cui alla parte prima del presente testo, ove si è affrontato il "discorso" volumetrica sia per le operazioni di stralcio e di assegnazione, in sede di operazioni urbanistiche mediante procedimento di variante parziale ove si prevedono nuovi ambiti edificabili, ampliamenti/completamenti (primo caso) o incrementi di volumetria (secondo caso), si opera sempre, eccezion fatta per deroghe previste dalla L.U.R. per situazioni di ridotta capacità edificatoria di piano nel quale sicuramente non si rientra per il Comune di Limone Piemonte e difficilmente si verifica, con principio "compensativo". Infatti non è ammesso l'incremento della Capacità Insediativa Residenziale, pertanto di nuova volumetria edificabile con destinazione residenziale, ai sensi dell'art.17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Ciò vuol dire che per la capacità edificatoria attribuita alla zona interessata dalla presente operazione si è provveduto, con questo procedimento di variante parziale, ad effettuare riduzioni o veri e propri stralci di altre aree. Evidentemente questa condizione operativa soddisfa un importante obiettivo di carattere ambientale che oggi viene perseguito sempre più nella pianificazione territoriale e che difficilmente si riesce a raggiungere quando si interviene nei piani regolatori in sede della loro formazione o variazione strutturale. Si può quindi ipotizzare che la variante sia praticamente a consumo zero di nuovo suolo; le minime variazioni in incremento e/o riduzione possono essere determinate dai differenti indici operanti nelle singole aree e da alcune previsioni in cui si assegnano volumetrie aggiuntive su aree già riconosciute quali ampliamento (presente caso).

Così come richiesto dalla normativa regionale si opera in ambito territoriale urbanizzato con la presenza delle opere primarie e delle principali infrastrutture alle quali occorrerà effettuare i singoli allacci (zona a sud del concentrico di Limone 3/R4.4 e zona di Limonetto Via Cascade del Piz zona impianti di risalita). Ciò vuol dire che i servizi primari sono presenti e non occorrerà prevederne di nuovi. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e dello smaltimento sono idoneamente dimensionati dato proprio dal fatto che non si prevedono volumetrie aggiuntive ma sostanzialmente delle rilocalizzazioni di previsioni vigenti analizzate in sede previsionale. Valutando l'aspetto paesaggistico essendo che ci si trovi ad operare sui "bordi" delle aree urbanizzate ed in adiacenza ad un corso d'acqua degno di valorizzazione nel caso di Limonetto, occorrono delle cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative. Come primo accorgimento utile vi sono

sicuramente i parametri edificatori che sono compatibili con quelli delle zone confinanti così da mantenere un'omogeneità urbano/edificatoria. Altro aspetto essenziale è che nel caso più incisivo, trasferimento di mc. 840 circa dalla zona 8/TR2/G.1 a Nord di Limonetto alla zona 8/TR1/G.1 sempre di Limonetto con contestuale ampliamento di area pari a mq. 4.600 circa, si opera una compensazione che porta ad un marginale consumo di nuovo suolo anche in considerazione che la volumetria a disposizione è sempre la medesima e di consistenza poco rilevante. Si prevederà infatti un'edilizia di tipo unifamiliare con ampie zone verdi che garantiscano un elevato grado di naturalità. Nel secondo caso il trasferimento di mc. 177 dalla zona 9/TR2/S.1 alla 3/R4.4 è pressoché ininfluenza in quanto operata tra due ambiti ormai quasi completamente attuati.

Si evince dunque come questi dati fanno sì che si possano limitare le possibili ricadute negative. Ovviamente in sede di consultazione dei soggetti con competenze in materia ambientale per la procedura di verifica di V.A.S. si potranno determinare nuove ed ulteriori azioni per garantire un adeguato livello di sostenibilità paesaggistica ambientale e di valorizzazione degli elementi architettonici delle strutture esistenti.

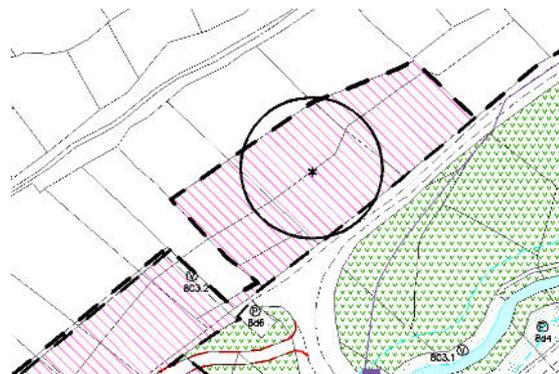
#### ESTRATTI P.R.G.

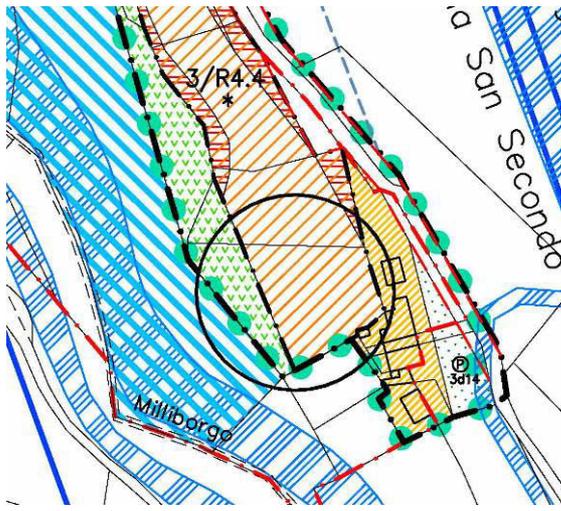
##### VIGENTE



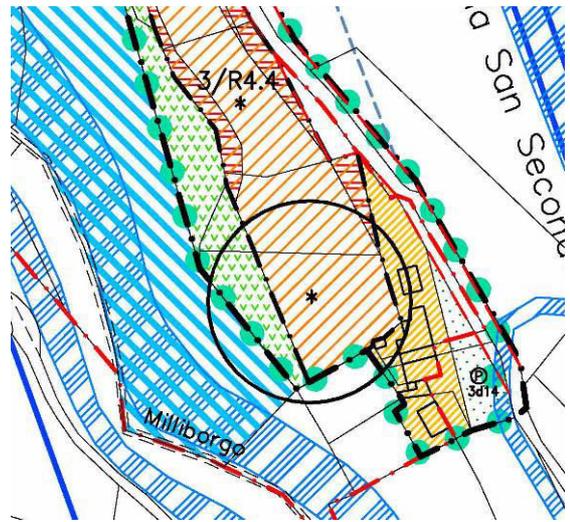
area 8/TR1/G.1

##### VARIATO





area 3/R4.4



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante       impatto medio       impatto elevato

FOTO



area 8/TR1/G.1

#### **4) Modifiche di Carattere Normativo: Adeguamento alla Normativa Commerciale**

Al presente punto si raggruppano le modifiche di carattere normativo che sono state introdotte con la presente variante atte a puntualizzare alcuni aspetti non connessi direttamente con una zona di piano o ancora quantificabili come aggiornamenti normativi a disposizioni sovraordinate che sono intervenute nel contempo e dunque configurandosi come atto dovuto. Come si vedrà nel prosieguo questi interventi hanno ricadute ambientali pressochè nulle in quanto non originano previsioni aggiuntive a quanto oggi previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Come unica modifica si provvede ad adempiere ad un obbligo di legge che impone ai comuni di adeguare la propria programmazione in campo di commercio al dettaglio. L'Amministrazione nel passato aveva già effettuato il primo importante "passo" in tale adempimento mediante l'approvazione dei Criteri Comunali e della programmazione ai sensi della L.R. 28/99 e D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99. Successivamente però la Regione Piemonte ha provveduto a modificare o aggiornare la disciplina commerciale differenti volte: 2003, 2006 o più recentemente nel 2012 con la D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012. Pertanto per il Comune di Limone rimane l'obbligo di adeguare la propria programmazione commerciale alle ultime disposizioni che sono sostanzialmente improntate sul principio della concorrenza, sviluppo e competitività dei mercati in linea con le disposizioni Comunitarie e Nazionali. Detto questo operativamente occorrerà rimettere mano alla documentazione commerciale, ed in particolare ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, e conseguentemente alla documentazione di P.R.G. regolamentante tale aspetto. Questo risulta utile per raccordare tale programmazione con quella urbanistica e dunque, in stretta analogia a quanto fatto precedentemente in sede di primo adeguamento, intervenendo sullo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.). Per gli aspetti più pertinenti alla materia si rimanda alla parte prima.

E' dunque evidente che tale adempimento, obbligatorio per legge, non produca effetti significativi per gli aspetti qui considerati; anzi per l'analogia ad altri adeguamenti (esempio al P.A.I.) sarebbe stato opportuno da parte del legislatore prevedere una formula di esclusione dal procedimento di V.A.S.

La seconda modifica consiste nel puntualizzare il disposto normativo vigente (comma 5.8 dell'art.14 delle N. di A.) che regola l'attività edilizia sul recupero dei fabbricati nelle zone di centro storico con riferimento specifico per gli immobili ricompresi nelle classi IV-V VI della ripartizione proposta dall'analisi del piano stesso. In particolare si tiene a ribadire il concetto che per le coperture è di norma previsto il mantenimento o la riconduzione della tipologia tradizionale sia per forme che materiali impiegati. Nel fare ciò però si consente, solo per casi specifici come di fatto già accaduto, di intervenire in modo differente qualora si dimostri la non interferenza con il contesto nel quale si opera e dunque non producendo impatti negativi, anzi con soluzioni architettoniche migliorative. Si tiene a ribadire che la modifica non costituisce una variazione della ratio della norma ma consente una lettura più semplice del disposto e conseguentemente della sua applica-

zione. Va da se che la l'integrazione proposta non sposta alcun chè rispetto alle possibilità edificatorie oggi assentite ma, come detto, risulta utile nel rendere più comprensibile il normato vigente e dunque non producendo effetti negativi di sorta.

Altra modifica consiste nell'introdurre un disposto specifico atto a recepire un emendamento introdotto in sede di approvazione della Variante parziale n.33 con la quale si era individuata un'area a verde privato inedificabile nei pressi dell'area di fronte neve 6/FN1 e dell'annucleamento rurale Tetti Gris. In tale atto richiamato era stato dato mandato al responsabile del Servizio Urbanistica di far introdurre in una successiva variante di piano regolatore l'obbligo di assoggettare l'eventuale trasformazione dell'area di cui sopra a permesso di costruire convenzionato nel quale regolamentare i rapporti del sito con la zona del fronte neve e della pista per lo sci di fondo così da garantire un congruo sviluppo. Ai fini qui valutati la presente variante risulta essere del tutto ininfluyente in quanto non produce variazioni di superficie e/o volumi ma semplicemente modifica la modalità attuativa secondo un regime maggiormente garantista.

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti
Suolo	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto interessa aree ove è già presente o assentita edificazione e non si prevede volume aggiuntivo
Flora, fauna, ecosistemi	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima	<input type="checkbox"/>	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante     impatto medio     impatto elevato

## 2.4 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 il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata per soddisfare nuove esigenze mediante il trasferimento di capacità edificatoria e la modifica di alcuni disposti normativi. 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 ricadono solo in minima parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza però determinare problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo non producono</p>

	<p>direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto o per regolamentare in modo più congruo le attuali possibilità edificatorie.</p> <p>In ambito prettamente residenziale si provvede a recuperare delle volumetrie esistenti o in progetto, in quanto si è manifestata la non intenzione di dare corso alle previsioni di P.R.G.. Ciò consente, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopprimere a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Le altre modifiche infatti dell'ambito residenziale non prevedono veri e propri lotti di completamento eccezione per l'ampliamento dell'area 8/TR1/G.1; ma degli incrementi volumetrici in aree esistenti. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. Le altre modifiche interessano l'ampliamento di un'area residenziale saturata R2 per consentire il recupero di volumi esistenti e per permettere la realizzazione di autorimesse. In ultimo si ricorda che data l'occasione di redazione della variante si provvede ad adempiere all'obbligo di adeguamento alla Normativa Regionale Commerciale.</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>

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

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

## **2.6 Misure di mitigazione**

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

## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO 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, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Limone Piemonte avente come oggetti di intervento: la ridefinizione di un ambito residenziale a capacità insediativa esaurita; il trasferimento di volumetria derivante da demolizione di strutture esistenti; il trasferimento di quote di volumetria derivante da aree turistico – ricettive; alcune modifiche e precisazioni di carattere normativo.

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. 63049 del 23/08/2016, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 67231 del 04/08/2016, Soprintendenza con nota prot. 1485 del 16/08/2016, A.S.L. CN1 con nota prot. 81805 del 09/08/2016.

L'organo tecnico comunale, istituito nel comune di Limone Piemonte ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.34 del comune di Limone Piemonte dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, ed in particolare:

per le aree 4/R2 per fabbricato specifico zona Meani, 8/TR1./G1, FD/TR1/G1 per trasferimento di volume e nuova costruzione in AR S. Giovanni oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Do-

vranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate al di fuori del pubblico acquedotto. Si richiede ancora di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

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

#### Provincia di Cuneo

In riferimento al parere del Settore viabilità si recepiscono le indicazioni richiamate e si prende atto dell'indicazione circa la restrizione del traffico veicolare per il tratto di viabilità che comunque non genera problematica alcuna con la previsione. Relativamente alle indicazioni di carattere generale formulate dall'Ufficio di Protezione Civile se ne prende atto tenendone in debito conto nei procedimenti specifici. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, prendendo in considerazione i richiami espressi e precisando che la documentazione di variante fornisce tutti i dati necessari alla verifica della corretta applicazione del procedimento di variante parziale. In particolare si precisa ulteriormente che: per il trasferimento di volumetria in zona A.R. S. Giovanni non occorrono nella presente sede ulteriori approfondimenti di carattere geologico in quanto la zona è classificata in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica dal P.R.G. che è adeguato al P.A.I. (dunque avendo svolto le necessarie indagini di settore), in sede di trasformazione verranno però effettuati studi e valutazioni di dettaglio come previsto da normativa; sempre per la medesima zona si provvede a fornire nella presente relazione ulteriori fotografie della struttura in demolizione come richiesto; analogamente anche per i fabbricati oggetto di demolizione e rilocalizzazione in zona FD/TR1/G1 si forniscono ulteriori immagini delle strutture; per la previsione di trasferimento di volumetria in zona 8/TR1/G1 si precisa che i terreni individuati risultano essere tangenti e dunque contigui alla perimetrazione di un'area edificata come riportato nell'estratto in relazione (a tal proposito si specifica che la regione ha dato parere positivo finale sul procedimento di individuazione dei centri/nuclei edificati e che l'Amministrazione Comunale ha concluso l'iter provvedendo ad inviare copia anche all'ente scrivente) e dunque rispettosa del vincolo di cui all'art.17 della L.U.R.; si precisa ancora che il richiamo normativo di cui all'art.37, c.36bis costituisce specificazione della norma generale prevista per gli ambiti E3 nel combinato disposto delle zone a vincolo di verde privato inedificabile e dunque non necessità di ulteriori precisazioni sulle destinazioni d'uso che sono richiamate in tali normati (rimandando alla relazione in cui è descritta la modifica si ricorda che nelle zone V.P.I. è ammessa la realizzazione di autorimesse con particolari vincoli e dunque con la norma introdotta si vuole tutelare ulteriormente l'ambito di intervento in caso di realizzazione di

tali strutture). Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'Ufficio controllo emissioni ed energia evidenziando ancora che per la zona 8/TR1/G1 con buone probabilità non è fatto obbligo di legge di allaccio alla pubblica fognatura per problemi di distanze da questa urbanizzazione e che in tal caso sarà comunque fatto obbligo di prevedere sistemi sostitutivi idonei e rispettosi della normativa di settore; si provvede come richiesto a introdurre un normato specifico per il contenimento delle emissioni ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in campo di riscaldamento e produzione di energia. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite e si precisa che la presente variante mette in atto previsioni volte alla preservazione della componente acqua con integrazioni di carattere normativo.

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione senza prescrizioni ricordando che comunque vengono messe in atto disposizioni di carattere normativo al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

#### Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione senza prescrizioni prendendo atto della necessità di acquisire per i progetti attuativi, ove ne ricorra l'obbligo, il parere obbligatorio afferente l'autorizzazione paesaggistica. Si è valutata favorevolmente la proposta di identificare sul territorio azioni volte a prevenire il "rischio archeologico" mediante integrazione del P.R.G. dovendo però rimandare ad una differente variante che dovrà assumere connotati procedurali probabilmente differenti per non incorrere in eventuali azioni di carattere legale.

#### ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S. prendendo atto dell'affermazione "che l'intervento proposto possa prescindere dalla procedura di V.A.S. non essendo tale da determinare la sussistenza di particolari problematiche igienico-sanitarie". Per i richiami alle necessità di mettere in atto azioni per ridurre le ricadute per emissioni atmosferiche diffuse e di rumore si rimanda a quanto detto precedentemente in risposta a Provincia, precisando che gli interventi non ricadono in zone di rispetto igienico sanitario o nei pressi di attività insalubri.

## **PARTE QUARTA: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

---

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante sono giunte nr.5 osservazioni da soggetti privati o pubblici. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Provincia di Cuneo ha fatto decorrere i termini di legge (45giorni) non presentando alcun rilievo /osservazione; pertanto si deve intendere quale espressione positiva di regolarità tecnica (rispetto di tutte le condizioni ed i parametri di cui al c.6, art.17 della L.U.R. atti a classificare la variante quale parziale), nonché di compatibilità con il P.T.C.P. e di progetti sovracomunali. Pertanto per concludere l'iter di variante occorre controdedurre alle osservazioni pervenute e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione delle osservazioni pervenute, si precisa che l'Amministrazione Comunale intende sostanzialmente accoglierle tutte e 5, occorrerà prevedere le opportune modifiche ed integrazioni alla documentazione di variante (per il presente caso si interviene sia sulla cartografia per puntuali aree e relative tabelle di zona, sia sulle norme di attuazione). Per le specifiche determinazioni in merito all'osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito:

- **OSSERVAZIONE NR. 1** PRESENTATA DALL'ARCH. BALLARE' FRANCO IN QUALITA' DI PROGETTISTA INCARICATO DALL'AMMINISTRSTORE UNICO DELLA SOCIETA' "CASCATA DEL SOLE"  
con nota prot. n.7575 del 03/11/2016

Il progettista scrivente segnala la necessità di rettificare graficamente la perimetrazione della zona 8/TR1/G.1 al fine ricomprendere i mappali 294 e 296 del Fg.50 al fine di raccordare la documentazione di P.R.G, (con le tabelle di zona) ed ancora di dare atto con la variante del dato volumetrico facendo riferimento alla quota del 30% del volume derivante dal vincolo di realizzazione di struttura alberghiera.

---

L'osservazione è accolta provvedendo ad aggiornare la cartografia di piano ricomprendendo in due mappali evidenziati nell'osservazione e già ricompresi nell'ambito urbanistico in sede di Progetto Preliminare all'interno dello specifico disposto normativo presente in calce alla rispettiva tabella di zona; trattasi pertanto di atto dovuto non determinante alcun incremento di superficie e /o volume. Analogamente, nel medesimo disposto richiamato, si provvede a riportare immediatamente il dato del volume residenziale computato nella percentuale del 30% di quello concesso in caso di realizzazione di struttura alberghiera, come di fatto imposto nella zona rinominata quale 8/TR2/A1, in applicazione del

disposto di cui all'art. 17, c.2.

- **OSSERVAZIONE NR. 2** PRESENTATA DALLA FANTINO COSTRUZIONI SPA E ESTIVER SRL  
con nota prot. n.7677 del 08/11/2016

L'osservazione segnala un errore nel dato indicato nella domanda di variante concernente il volume non impiegato nell'area 9/TR2/S.1 da trasferire nella zona 3/R4.4 (quantificato in mc177) ricomputato in mc.173,4.

-----  
L'osservazione è accolta provvedendo ad aggiornare il dato dei mc. trasferiti indicati in calce alla tabella di zona dell'area 3/R4.4 indicando il valore corretto di 173 mc.

- **OSSERVAZIONE NR. 3** PRESENTATA DALL'ARCH. DI GIAMBATTISTA IVAN IN QUALITA' DI RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE "SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA"  
con nota prot. n.7722 del 09/11/2016

L'osservazione segnala l'opportunità di recepire nella documentazione di variante le modifiche intervenute in sede di variante non variante di cui al c.12, art.17 della L.U.R. di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 28.09.2016.

-----  
L'osservazione è accolta provvedendo ad aggiornare la documentazione di piano secondo la documentazione prodotta con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 28.09.2016.

- **OSSERVAZIONE NR. 4** PRESENTATA DAL SIG. TOSELLO RICCARDO IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLE SOCIETA' "LU TAZ"  
con nota prot. n.7774 del 11/11/2016

L'osservazione, prendendo favorevolmente atto delle modifiche intervenute all'area FD/TR/G1, segnala ancora la necessità di recepire nella documentazione di variante lo stato in essere e di diritto del fabbricato presente distinto a catasto al Fg.7, map.164 escludendola dalla zona ricettiva per ricondurlo in ambito residenziale R2.

-----  
L'osservazione è parzialmente accolta provvedendo ad estrapolare dalla zona urbanistica FD/TR/G1 la struttura indicata, in quanto realizzata effettivamente prima del riconoscimento dell'ambito ricettivo ed ancora non avendo mai adoperato per fini edificatori la normativa e possibilità assentite dallo strumento urbanistico. Nell'effettuare tale opera-

zione si riporta l'edificio in zona agricola, quale struttura in zona impropria e dunque soggetto a tale disciplina, in quanto non si ravvisa la possibilità urbanistica di riconoscere una zona residenziale satura R2 in sito.

- **OSSERVAZIONE NR. 5** PRESENTATA DAI CONSIGLIERI COMUNALI DOT. DOMENICO CLERICO E DOT. FRANCESCO REVELLI  
con nota prot. n.7798 del 12/11/2016

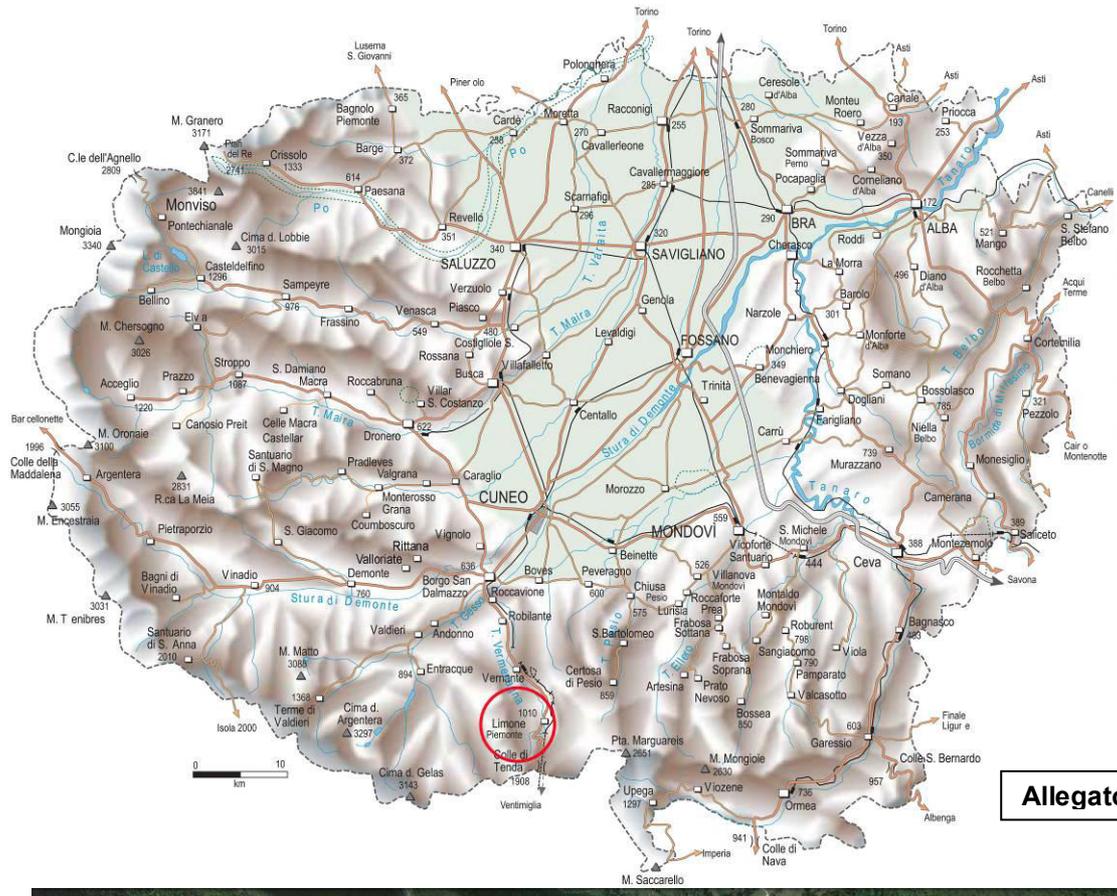
L'osservazione in relazione all'intervento normativo di cui all'art. 37, c.31 propone una modifica nella dicitura dell'articolato al fine di evidenziare in modo inequivocabile la consequenzialità degli interventi edilizi assentiti.

-----

L'osservazione è accolta provvedendo a modificare il disposto normativo oggetto di osservazione secondo la dicitura proposta ritenendola opportuna e coerente con gli obiettivi di piano.

- ALLEGATI:

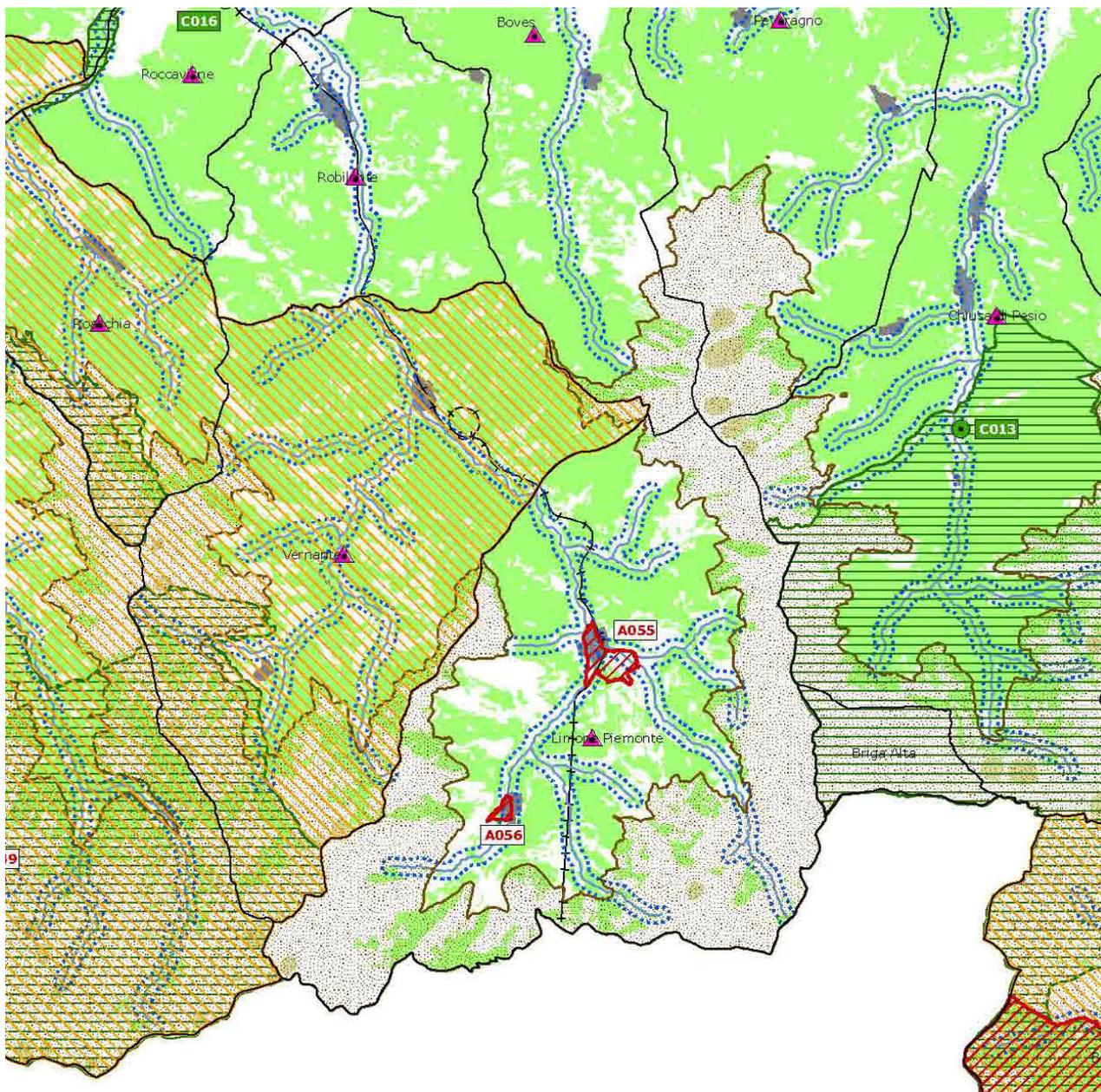
- 1 Inquadramento territoriale
- 2 Estratto foto aerea
- 3 Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici  
Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 Componenti Paesaggistiche
- 5 Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
- 6 Estratto Piano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



**Allegato 1**



**Allegato 2**



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

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

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

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

- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) \*\*
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 Nda)

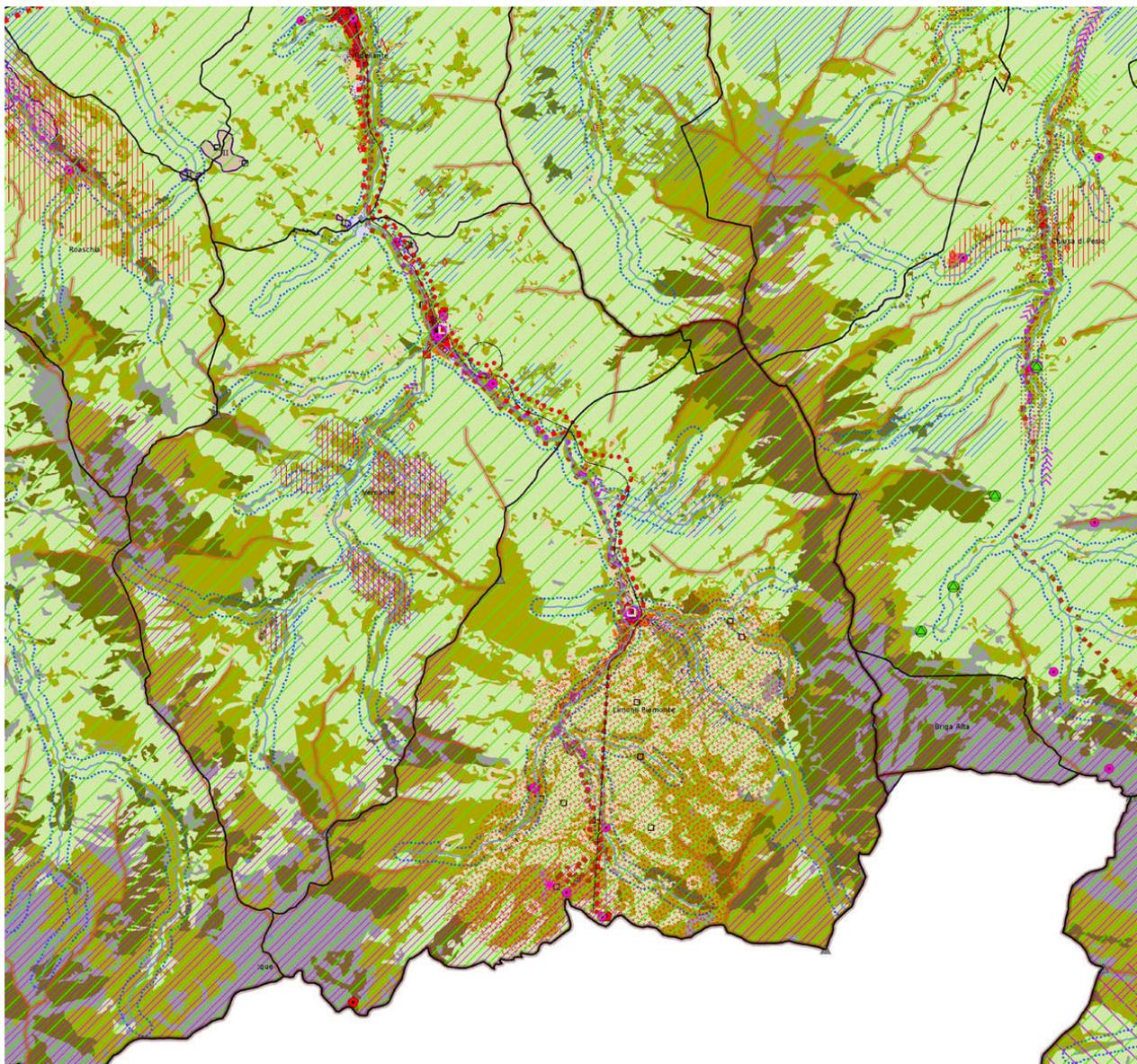
**Temi di base**

- ▨ Confini comunali
- ▨ Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

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

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

**Allegato 3**

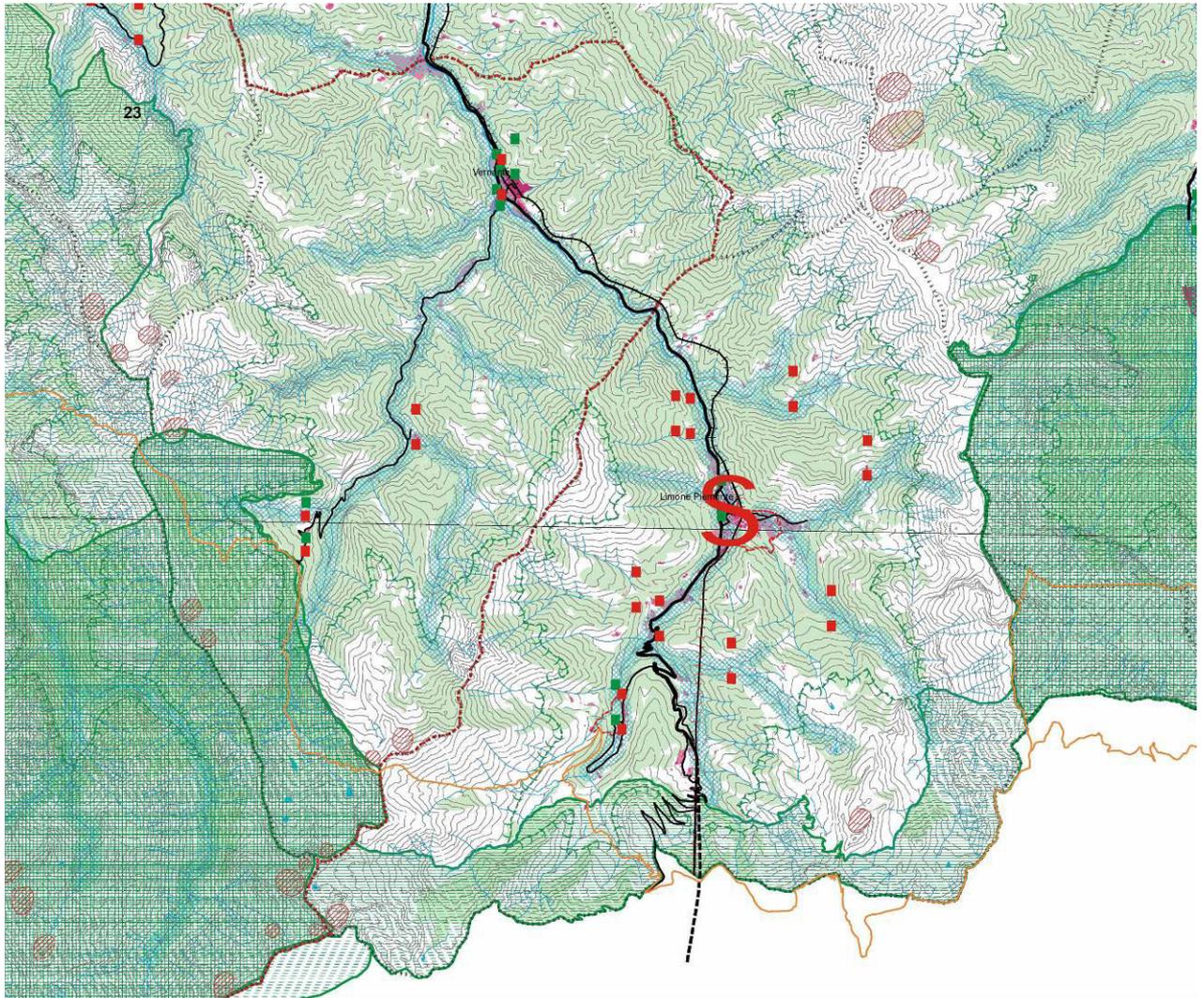


- Componenti naturalistico-ambientali**
- ▲ Aree di montagna (art. 13)
  - ▲ Vette (art. 13)
  - ▲ Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
  - ▲ Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
  - ▲ Zona Fluviale Allergata (art. 14)
  - ▲ Zona Fluviale Interna (art. 14)
  - ▲ Laghi (art. 15)
  - ▲ Terroiri a prevalente copertura boscata (art. 16)
  - ▲ Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (perchietti se con rilevanza vista, art. 17)
  - ▲ Praterie rupicole (art. 19)
  - ▲ Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
  - ▲ Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
  - ▲ Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
- Componenti storico-culturali**
- ▲ Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22)
  - ▲ Rete viaria di età romana e medievale
  - ▲ Rete viaria di età moderna e contemporanea
  - ▲ Rete ferroviaria storica
  - ▲ Torioni e centri di I-II-III rango (art. 24)
  - ▲ Torino
  - ▲ Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Savoiane)
  - ▲ Sistemi di testimonianza storica del territorio rurale (art. 25)
  - ▲ Nuclei abitati connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
  - ▲ Presenza stratificata di sistemi insigui (art. 25)
  - ▲ Sistemi di ville, giardini e parchi (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, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
  - ▲ Sistemi di fortificazioni (art. 29)
- Componenti percettivo-identitarie**
- ▲ Belvedere (art. 30)
  - ▲ Percorsi panoramici (art. 30)
  - ▲ Assi prospettici (art. 30)
  - ▲ Pucini del costruito (art. 30)
  - ▲ Fulcri naturali (art. 30)
  - ▲ Profili paesaggistici (art. 30)
  - ▲ Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
  - ▲ Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)
- 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 scenario collinare o montano prevalentemente boscati o coltivati
  - ▲ Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
  - ▲ Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (dramliche, 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 varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali intesi o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciolti dall'art. 33 e contrassegnati in carta della lettera T)
  - ▲ Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
  - ▲ Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
  - ▲ Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
- Componenti morfologico-insediative**
- ▲ Porte urbane (art. 34)

- ▲ Varchi tra aree edificate (art. 34)
  - ▲ Elementi strutturali e bordi urbani (art. 34)
  - ▲ 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 specializzati 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, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.I.8
  - ▲ Complessi infrastrutturali (art. 39) m.I.9
  - ▲ Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.I.10
  - ▲ Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.I.11
  - ▲ Villaggi di montagna (art. 40) m.I.12
  - ▲ Aree rurali di montagna o colline con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.I.13
  - ▲ Aree rurali di pianura (art. 40) m.I.14
  - ▲ Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.I.15
- Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**
- ▲ Elementi di criticità puntuali (art. 41)
  - ▲ Elementi di criticità lineari (art. 41)
- Temi di base**
- ▲ Autostrade
  - ▲ Strade statali, regionali e provinciali
  - ▲ Ferrovie
  - ▲ Sistema idrografico
  - ▲ Confini comunali
  - ▲ Edificato residenziale
  - ▲ Edificato produttivo-commerciale

**Allegato 4**



## 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 Manganaro  
25. alta Valle Stura di Demonte  
26. Onica, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confluiti con Liguna/Navia)

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 Savotta 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 Invernale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelnuovo
- C. Cicca 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

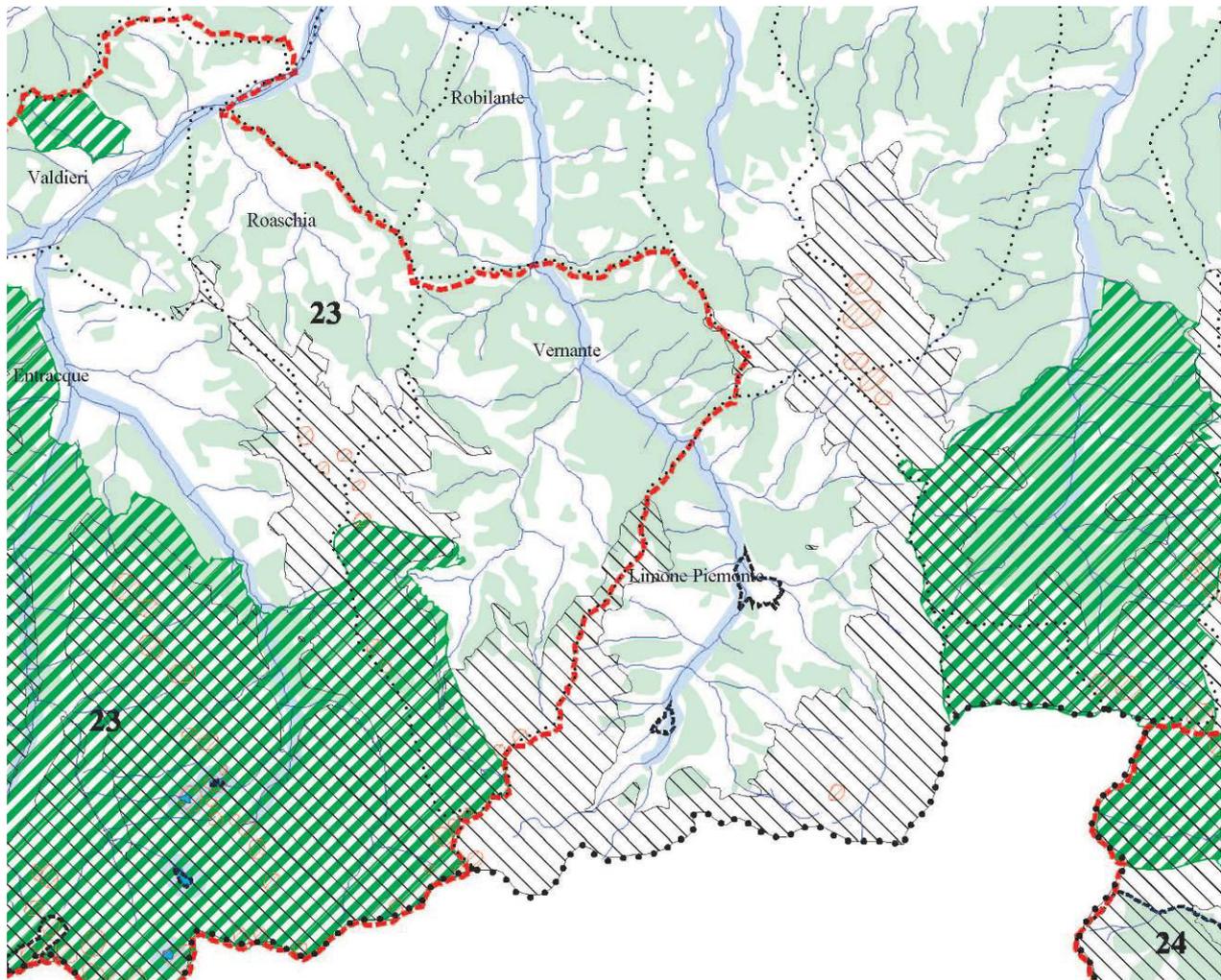
### 5 - ACCESSIBILITA'

- 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

**Allegato 5**



## PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

### LEGENDA

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

### AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

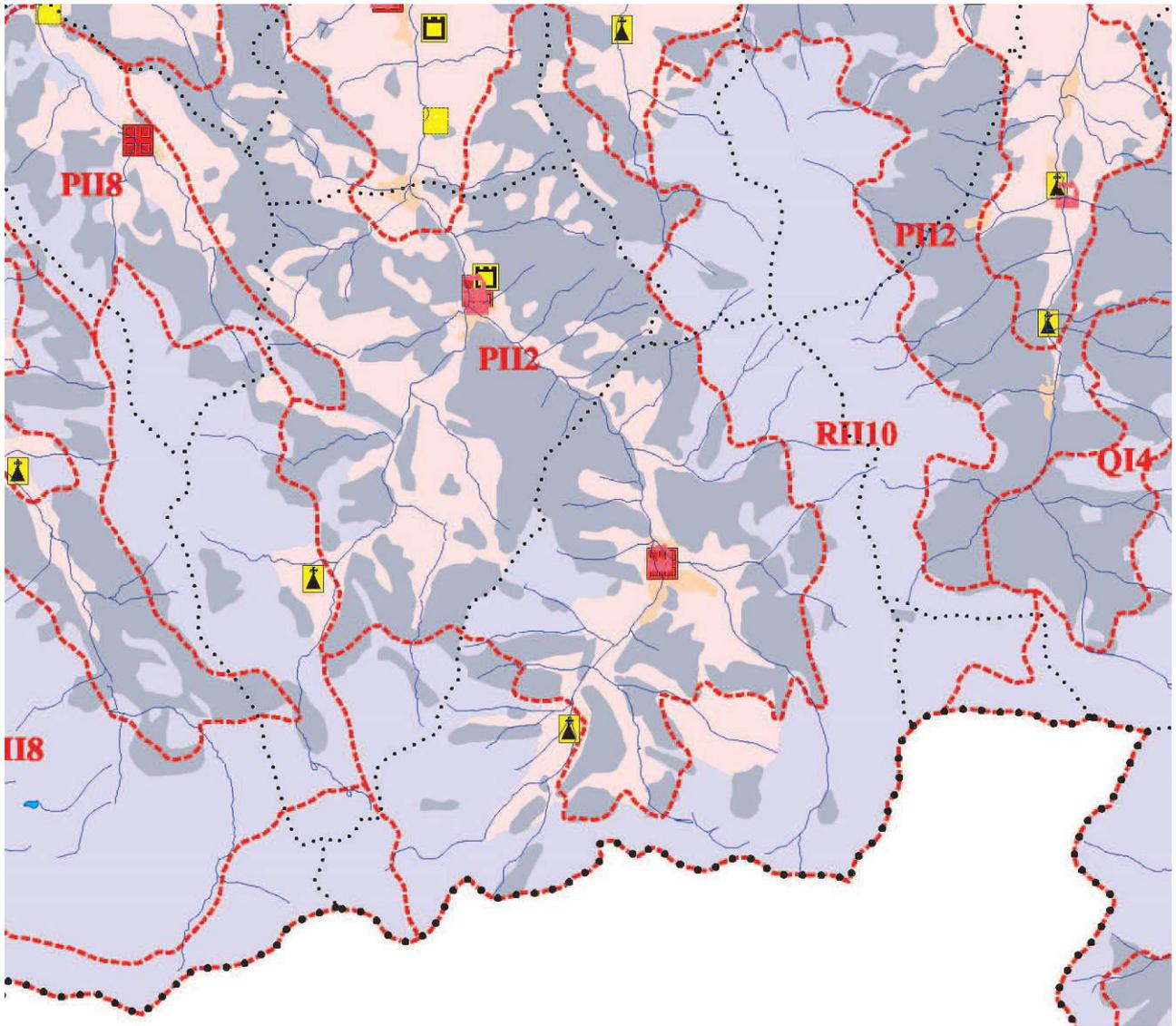
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di 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

**Allegato 6**

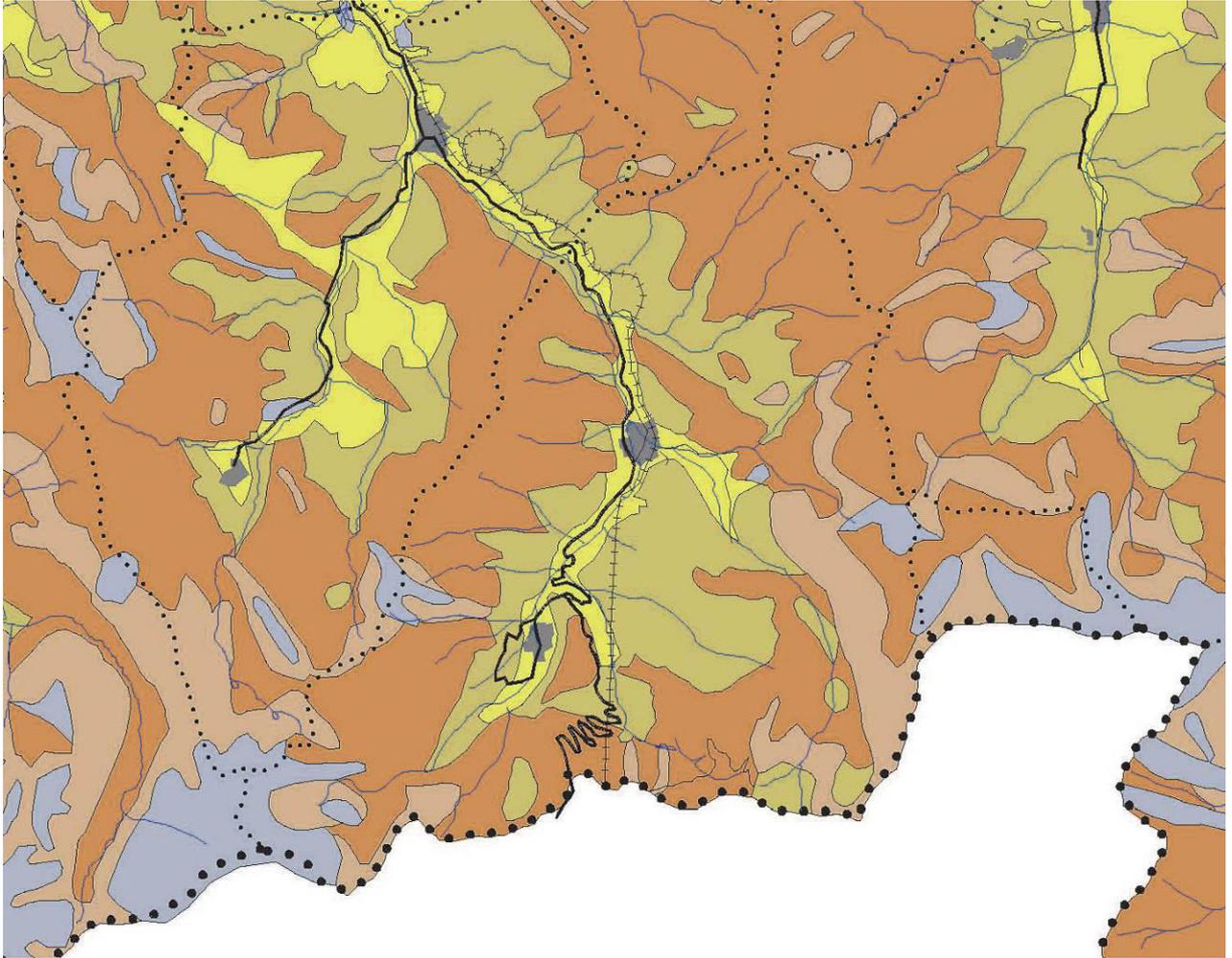


**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE  
CARTA DEI VALORI CULTURALI**

- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4

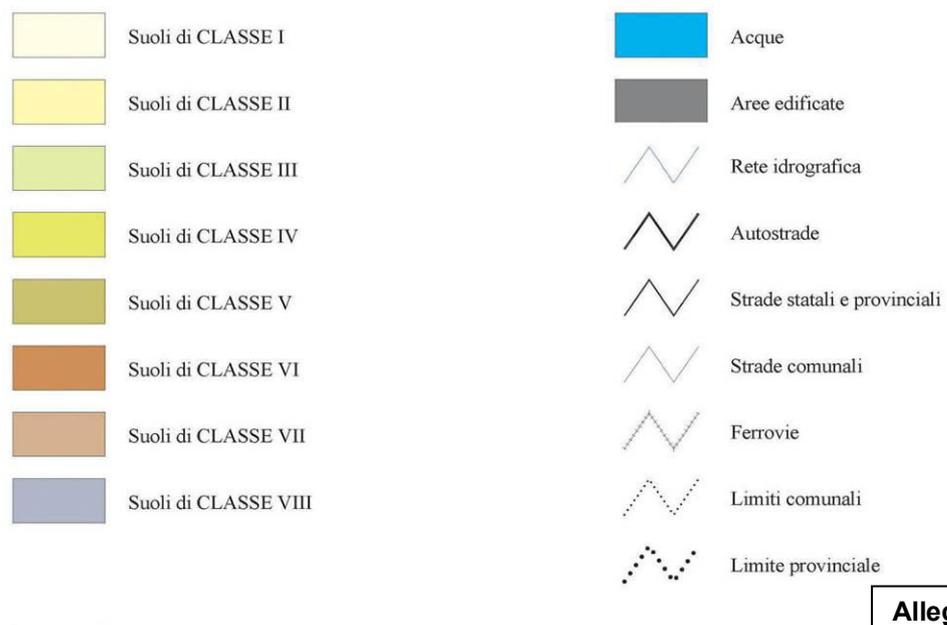
- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- PI3 Paesaggi agrari e forestali: sovranità'
- Limiti comunali
- Limite provinciale

**Allegato 7**



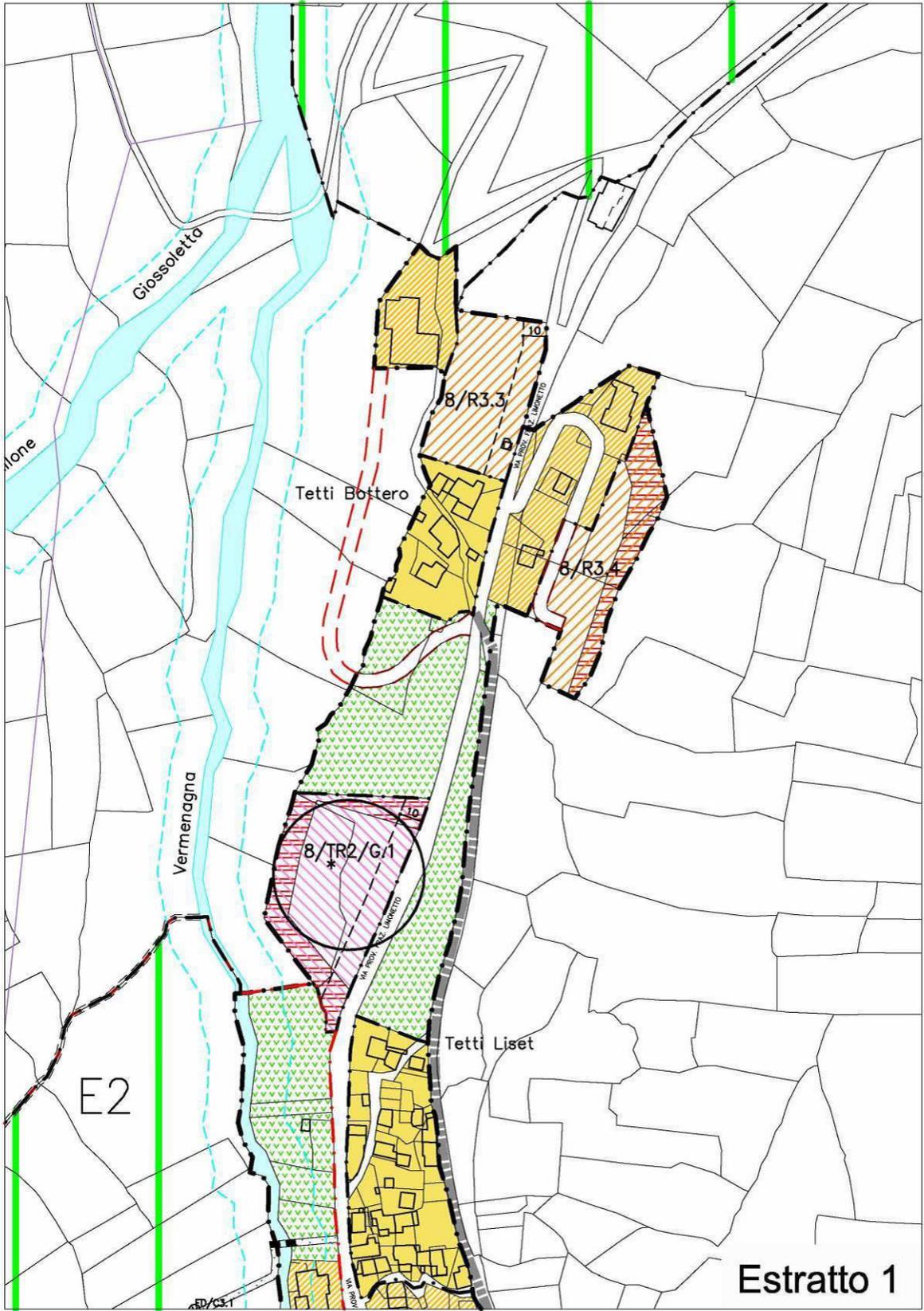
## PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

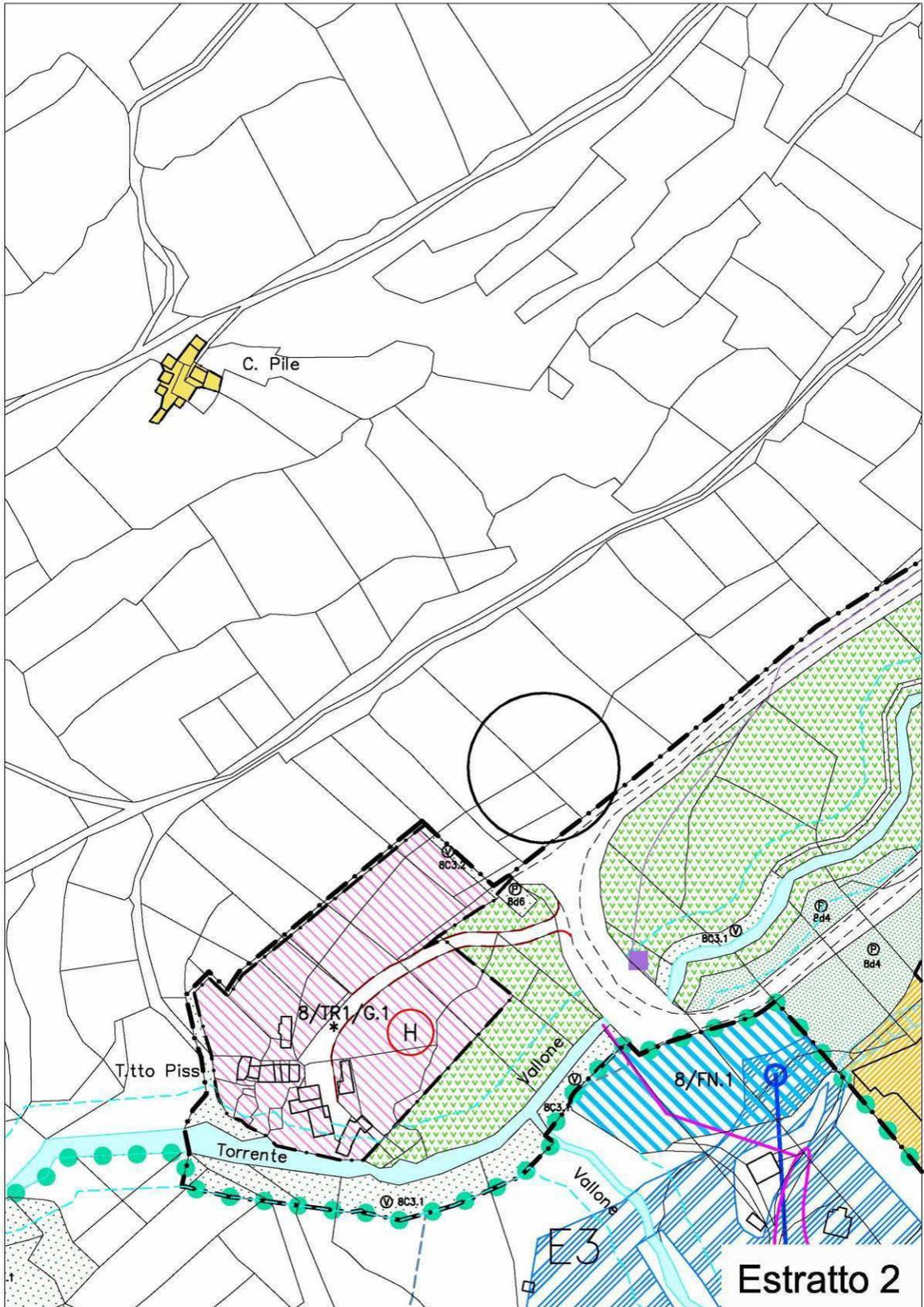
### CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

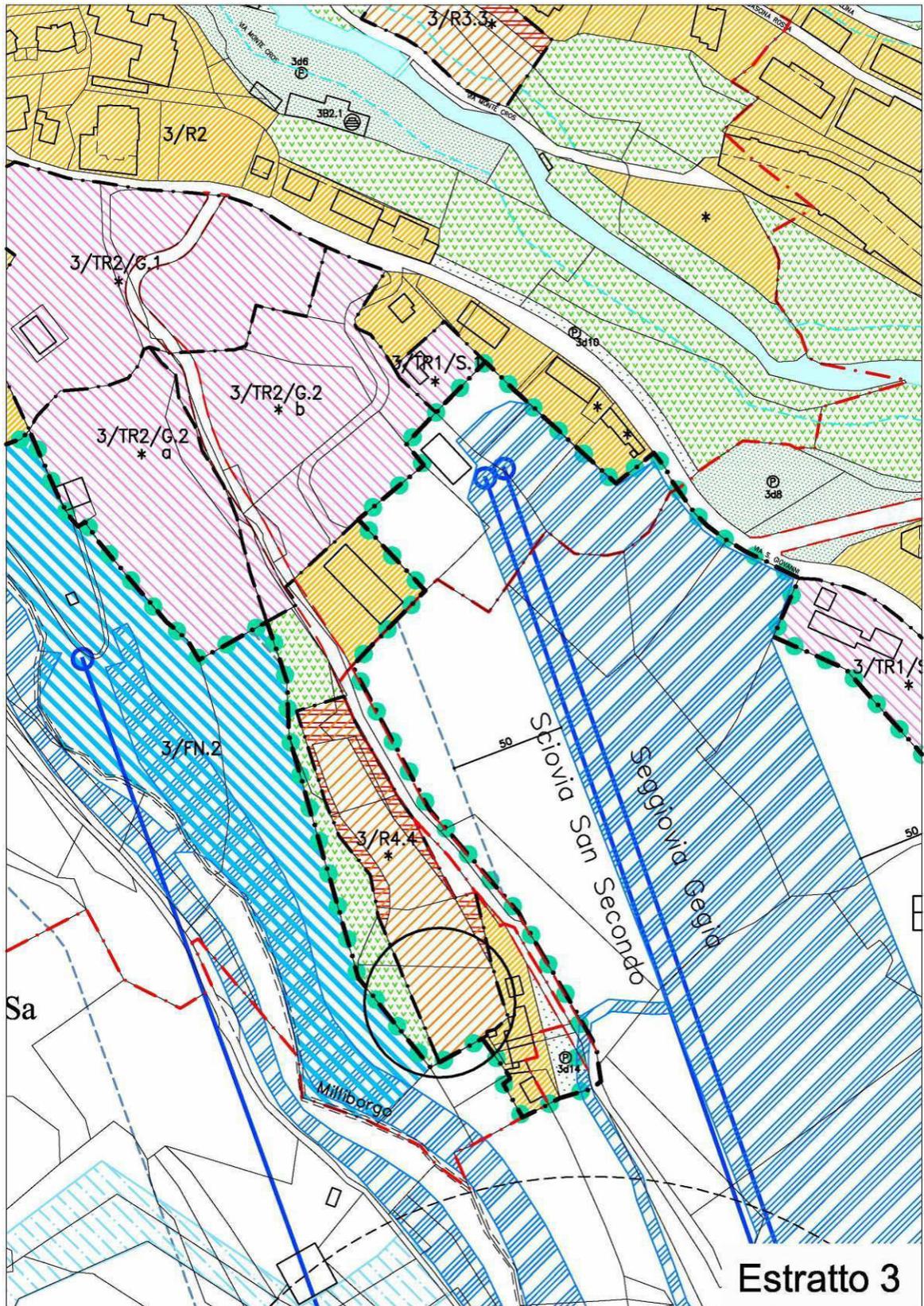


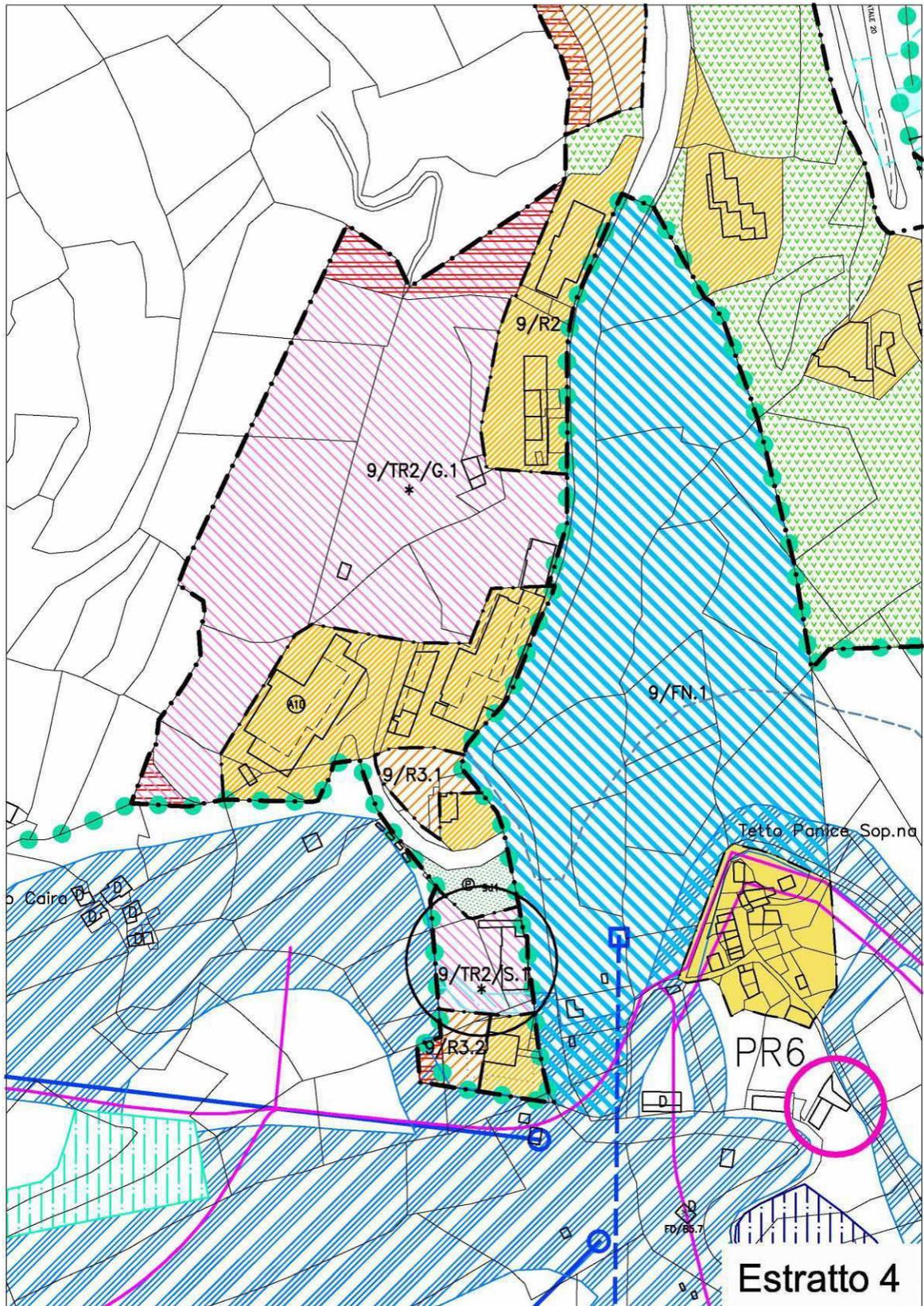
**Allegato 8**

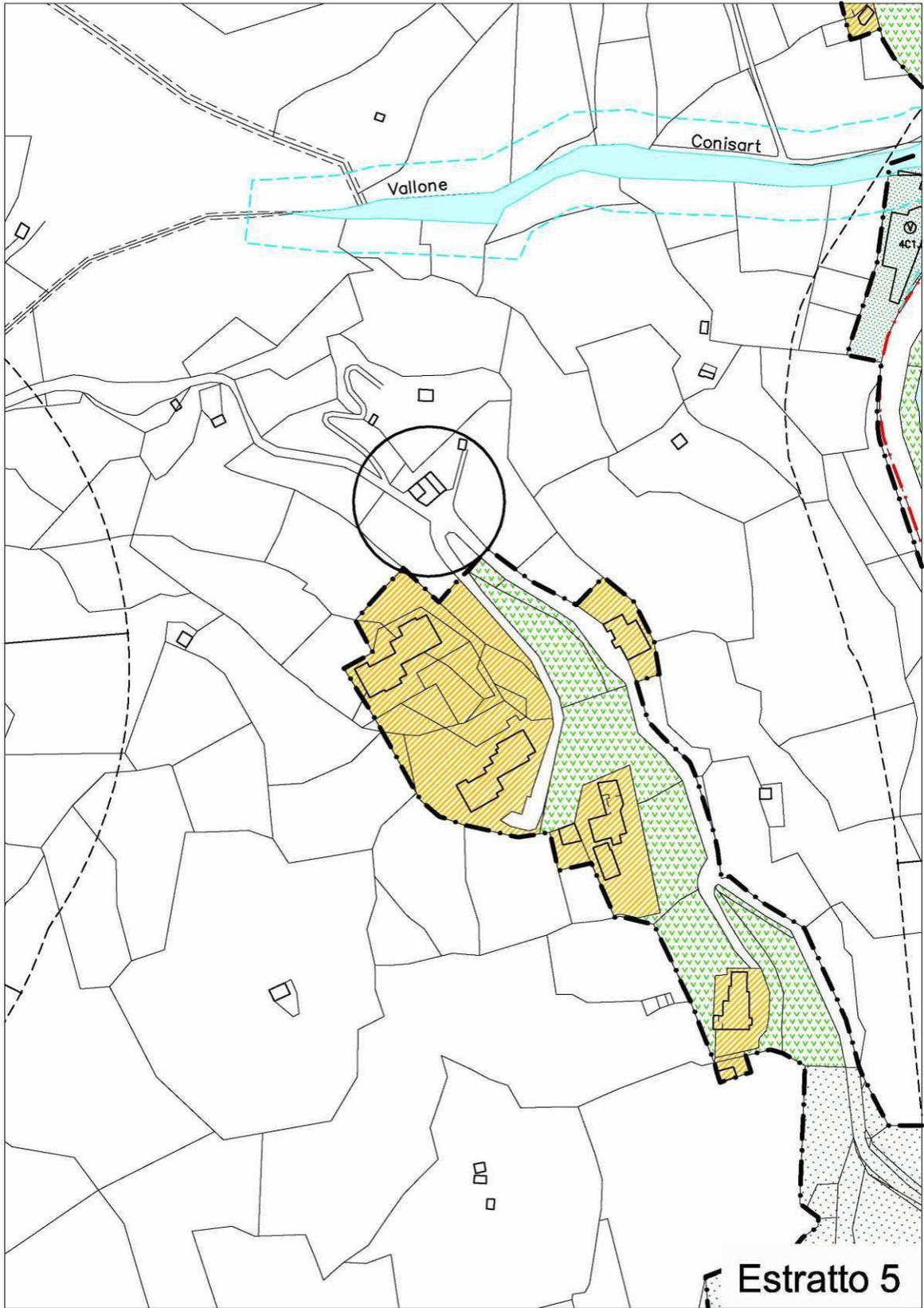
**allegato 9: estratti PRG vigente**

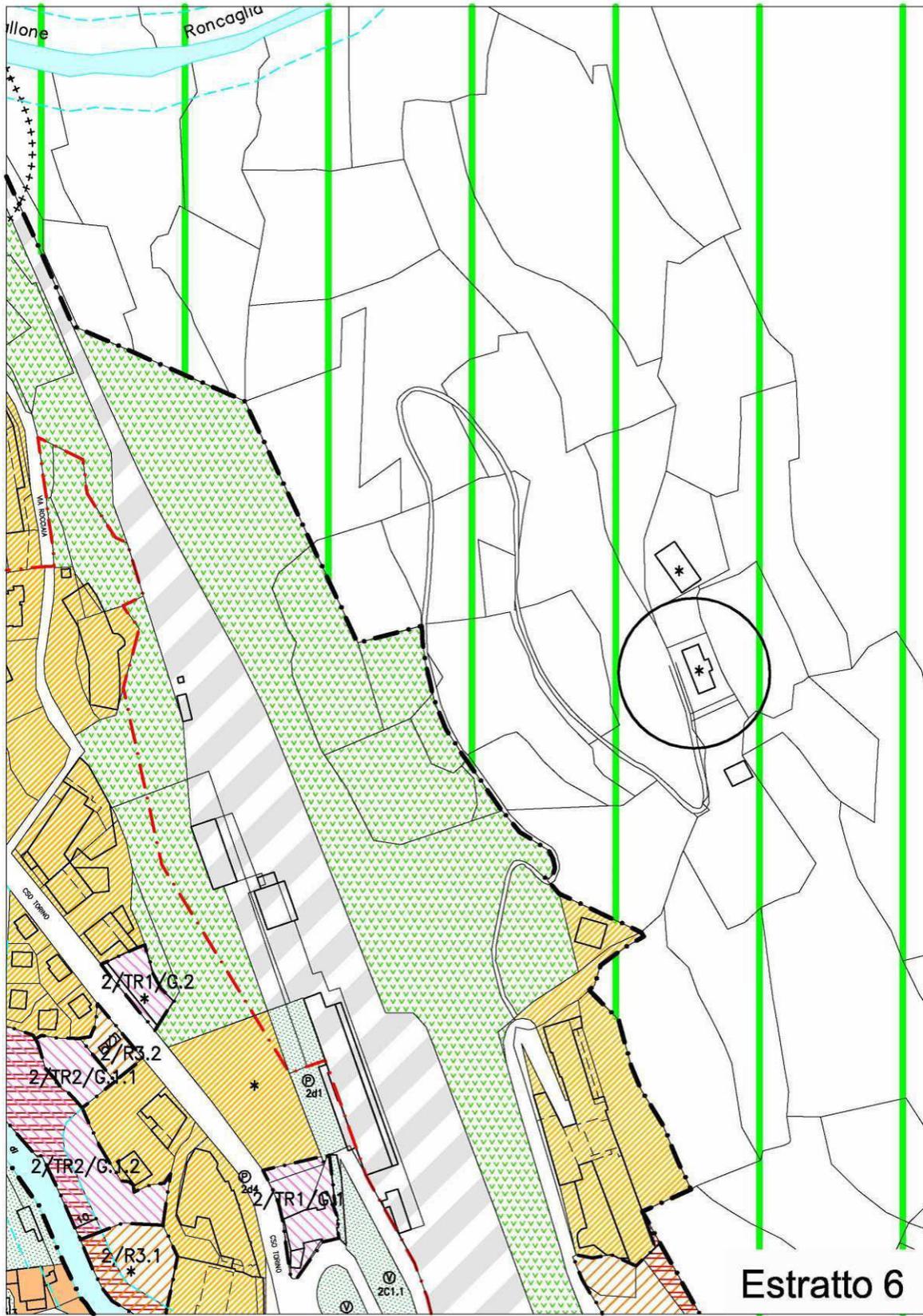


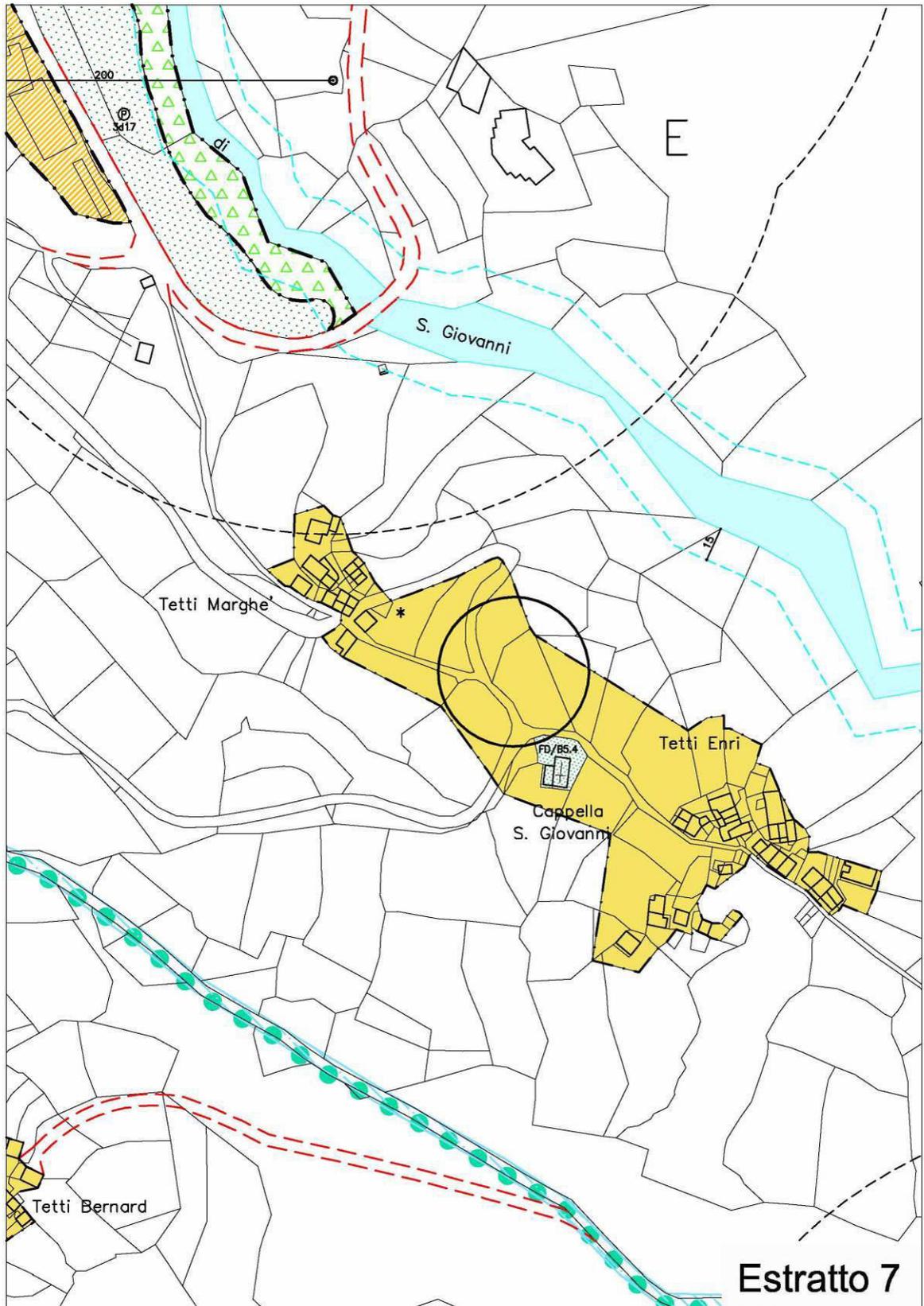


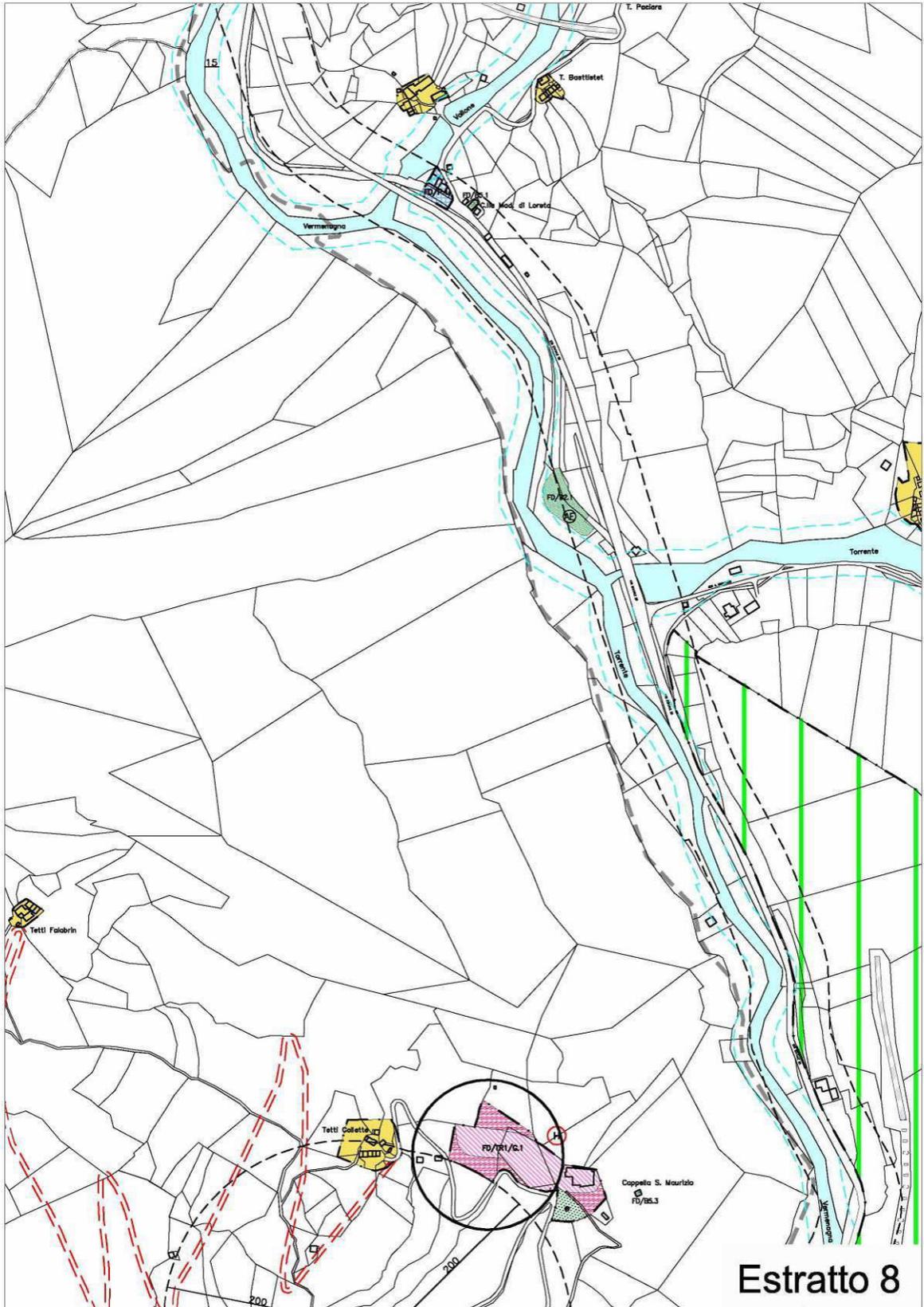












	3/R4.2	3/R4.3	3/R4.4	3/R4.5	3/R4.6				
	Ed. Conv.			Ed. Conv.					
superficie territoriale	mq.	14.157	5.262		1.670				
superficie destinata alla viabilità	mq.	310	0		0				
superficie in edificabile	mq.	0	0		0				
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0		0				
b	mq.	0	0		0				
c	mq.	0	0		0				
d	mq.	380	0		0				
<i>totale</i>	mq.	380	0		0				
superficie fondiaria complessiva	mq.	13.467	5.262		1.670				
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0		0				
superficie fondiaria libera	mq.	13.467	5.262		1.670				
volume complessivo esistente	mc.	0	0		0				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0		0				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0		0				
volume in progetto	mc.	6.876 1)	2.104		500				
totale volume realizzabile in zona	mc.	6.876 1)	2.104		500				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0		0				
turistica reale	nr. ab.	0	0		0				
turistica teorica	nr. ab.	0	0		0				
in posti letto	nr. ab.	0	0		0				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	76	23		6				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	76	23		6				
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,5 1)	0,40		0,30				
rapporto di copertura	%	40	40		40				
altezza massima	ml.	7,50	6,50		7,50				
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1		2 - 1				
modalità di intervento		S.U.E. 2)	C.S.		C.S.				
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	16 - 37	16 - 37		16				

1) Il volume realizzabile viene calcolato applicando l'indice di densità territoriale su di una superficie di mq. 13.751 che non tiene conto della porzione settentrionale appositamente campita

2) P.E.C. attuabile per comparti: comparto A: fig. 3 - mapp. 183 - 186 - 187 - 190 - 196 - 961 - 962 - 963 - 975 - 976 - 977 - 982; comparto B: fig. 3 - mapp. 184 - 185 - 189 - 195

	OO		ex R4.4		ex R4.11		ex R4.5		OO		ex R4.6		OO
	4/R2	4/R3.1	4/R3.2	4/R3.3	4/R3.4	4/R3.5	4/R4.1	4/R4.2	4/R4.3.1	Ed. Conv.	Ed. Conv.	Ed. Conv.	ex TR9
superficie territoriale	373.356	4.794	1.564	510	2.135	2.939	869	10.062	5.533	0	4.498		
superficie destinata alla viabilità	48.474	(157)	0	0	0	0	0	0	0	0	633		
superficie in edificabile	103.702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
spazi pubblici previsti:													
a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
b	3.121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
c	95.121	1.354	0	0	0	0	0	0	0	0	468		
d	10.546	0	0	0	0	0	0	600	600	311			
<b>totale</b>	108.788	1.354	0	0	0	0	0	600	600	779			
superficie fondiaria complessiva	112.392	3.440	1.564	510	2.135	2.939	869	9.462	4.933	3.086			
superficie fondiaria compromessa	112.392	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
superficie fondiaria libera	0	3.440	1.564	510	2.135	2.939	869	9.462	4.933	3.086			
volume complessivo esistente	237.228	0	(1.469)	0	0	0	0	0	0	0			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,11	0	0	0	0	0	0	0	0			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
volume in progetto	mc.	2.178	2.000	408	747	1.028	583	3.018	1.659	1.349			
totale volume realizzabile in zona	mc.	237.228	2.178	2.000	408	747	1.028	583	3.018	1.659			
cap. res. attuale:	nr. ab.	245	0	0	0	0	0	0	0	0			
permanente	nr. ab.	3.808	0	0	0	0	0	0	0	0			
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
in posti letto	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	24	22	4	8	11	6	34	18	15		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	4.053	24	22	4	8	11	6	34	18	15		
densità territoriale prevista	mc./mq.	0	0,45	1,28	0,80	0,35	0,35	0,671	0,30	0,30	0,30		
rapporto di copertura	%	0	40	40	40	40	40	40	40	40	40		
altezza massima	ml.	0	9,50	9,00	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50		
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	0	3 - 1	3 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1		
modalità di intervento		c.s.-s.u.e.1)	S.U.E. 1)	C.C.	C.S.	C.S.	C.S.	S.U.E.	C.C.	S.U.E.	C.C.		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15 - 37	16 - 37	16 - 37	16	16 - 37	16	16 - 37	16 - 37	16 - 37	16 - 37		

1) S.U.E. esteso ai mappali 279-280-281-283-284-285-545-1133 del fig. 3.

ex TR20 ex TR9 ex TR10

	8/TR1/G.1	8/TR2/G.1	8/TR2/G.2	8/TR2/G.3	8/TSR.2	8/FN.1
superficie territoriale	mq. 11.605	4.230	8.270	1.324	6.927	4.381
superficie destinata alla viabilità	mq. 874	0	0	0	0	0
superficie edificabile	mq. 0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq. 0	0	0	0	0	0
a	mq. 0	0	0	0	0	0
b	mq. 0	0	0	0	0	0
c	mq. 176	0	0	0	313	0
d	mq. 190	270	530	0	0	0
<b>totale</b>	mq. 366	270	530	0	313	0
superficie fondiaria complessiva	mq. 10.365	3.960	7.740	1.324	6.614	0
superficie fondiaria compromessa	mq. 10.365	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq. 0	3.960	7.740	1.324	6.614	0
volume complessivo esistente	mc. 3.050	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0	0	0	0	0	0
volume in progetto	mc. 2.853	4.230	8.270	2.383	0	0
quota a dest. turistico - ric.	% / mc. 100%/2.853	80%/3.384	80%/6.616	100%/2.383	0	0
quota a dest. residenziale	% / mc. 0	20%/646	20%/1.654	0	0	0
totale volume realizzabile in zona	mc. 5.903	4.230	8.270	2.383	0	0
cap. res. attuale:	nr. ab. 0	0	0	0	0	0
permanente	nr. ab. 0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab. 0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab. 39	0	0	0	0	0
in posti letto	nr. ab. 0	0	0	0	0	0
cap. res. agg.	nr. ab. 38	45	88	32	0	0
in posti letto	nr. ab. 0	9	18	0	0	0
in residenza	nr. ab. 0	54	106	32	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 77	54	106	32	0	0
densità territoriale prevista	mc./mq. 0,50	1,00	1,00	1,80	0	0
rapporto di copertura	% 40	50	50	50	0	0
altezza massima	ml. 12,00	10,50	10,50	10,50	0	0
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr. 3-0	3-1	3-1	3-1	0	0
modalità di intervento	C.C.	C.C.	S.U.E.	C.S.	0	S.U.E.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 17 - 37	17 - 37	17 - 37	17	18	22

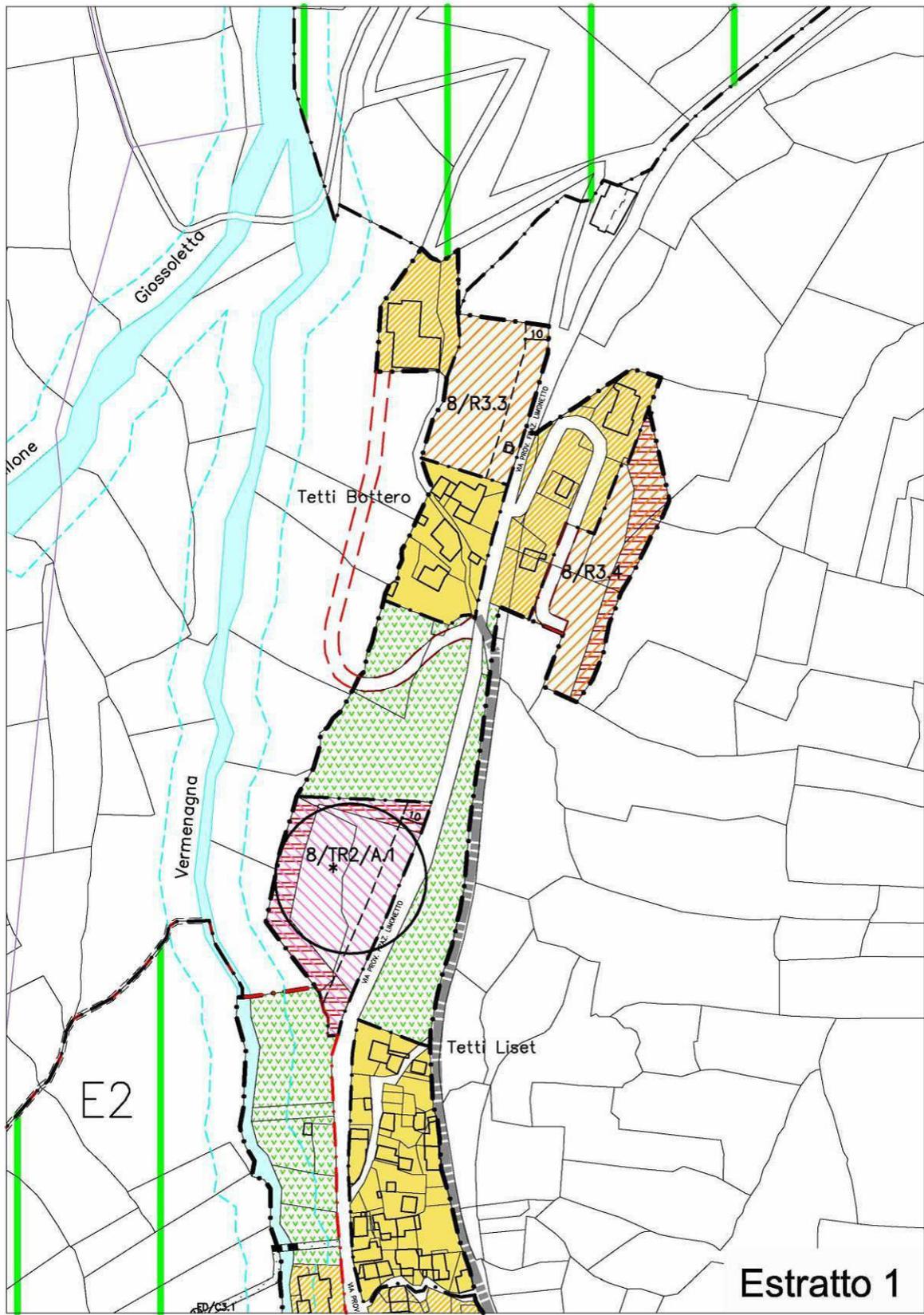
oo  
ex TR11

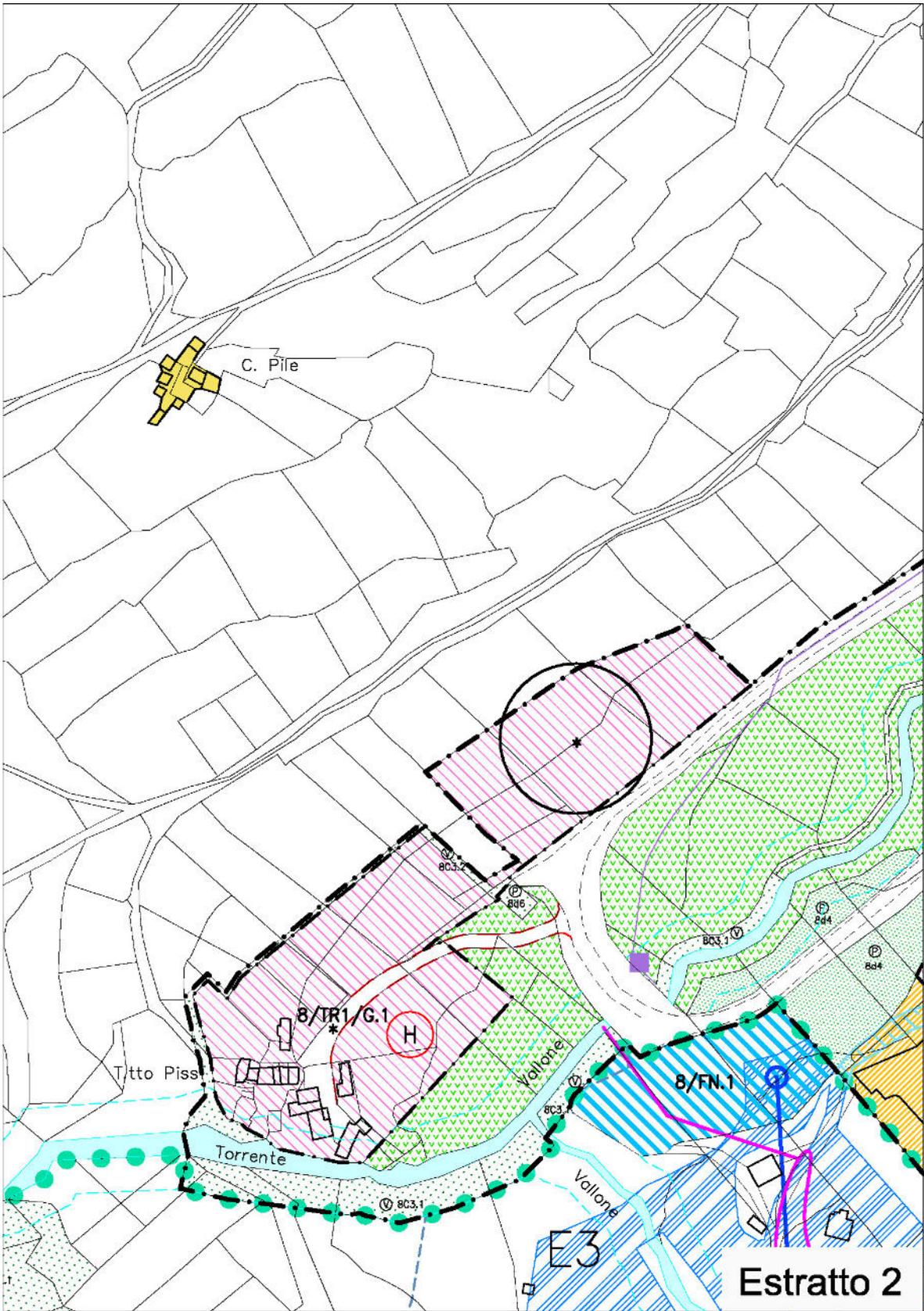
	9/TR2/G:1	9/TR2/S:1	9/FN.1
	Chalet 1400		
superficie territoriale	mq. 22.818	1.885	35.054
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	4.973
superficie edificabile	mq. 0	0	0
spazi pubblici previsti:			
a	mq. 0	0	0
b	mq. 0	0	0
c	mq. 0	0	0
d	mq. 1.000	0	0
<b>totale</b>	mq. 1.000	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq. 21.818	1.885	0
superficie fondiaria compromessa	mq. 263	1.885	0
superficie fondiaria libera	mq. 21.555	0	0
volume complessivo esistente	mc. 1824*	1.600	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0	0,849	0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0	2,4116	0
volume in progetto	% o mc. 45.430	2.946	0
quota a dest. turistico - ric.	% / mc. 80%/36.344	/	0
quota a dest. residenziale	% / mc. 20%/9.086	1.000	0
totale volume realizzabile in zona	mc. 47.254	4.546	0
cap. res. attuale:	nr. ab. 0	0	0
permanente	nr. ab. 0	0	0
turistica reale	nr. ab. 0	0	0
turistica teorica	nr. ab. 0	0	0
in posti letto	nr. ab. 0	0	0
cap. res. agg.	nr. ab. 490	5	0
in residenza	nr. ab. 20+102	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 612	5	0
densità territoriale prevista	mc./mq. 2,0709	/	0
rapporto di copertura	% 50	50	0
altezza massima	ml. 21,00	13,00	0
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr. 7 - 0	4 - 1	0
modalità di intervento	S.U.E.	C.S.	S.U.E.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 17 - 37	17 - 37	22

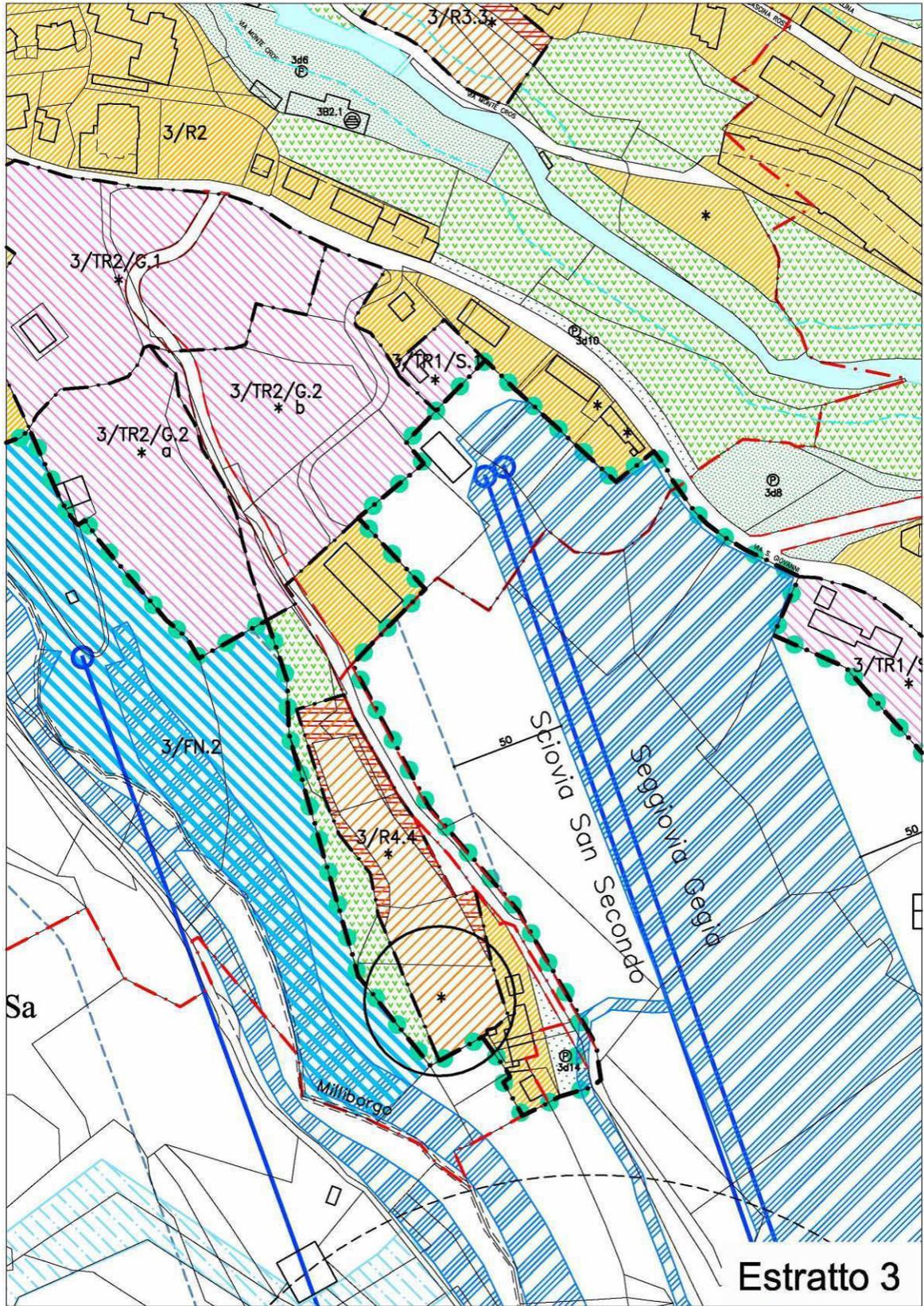
\* volume esistente + 20% in quanto deriva dalla zona 9/R2

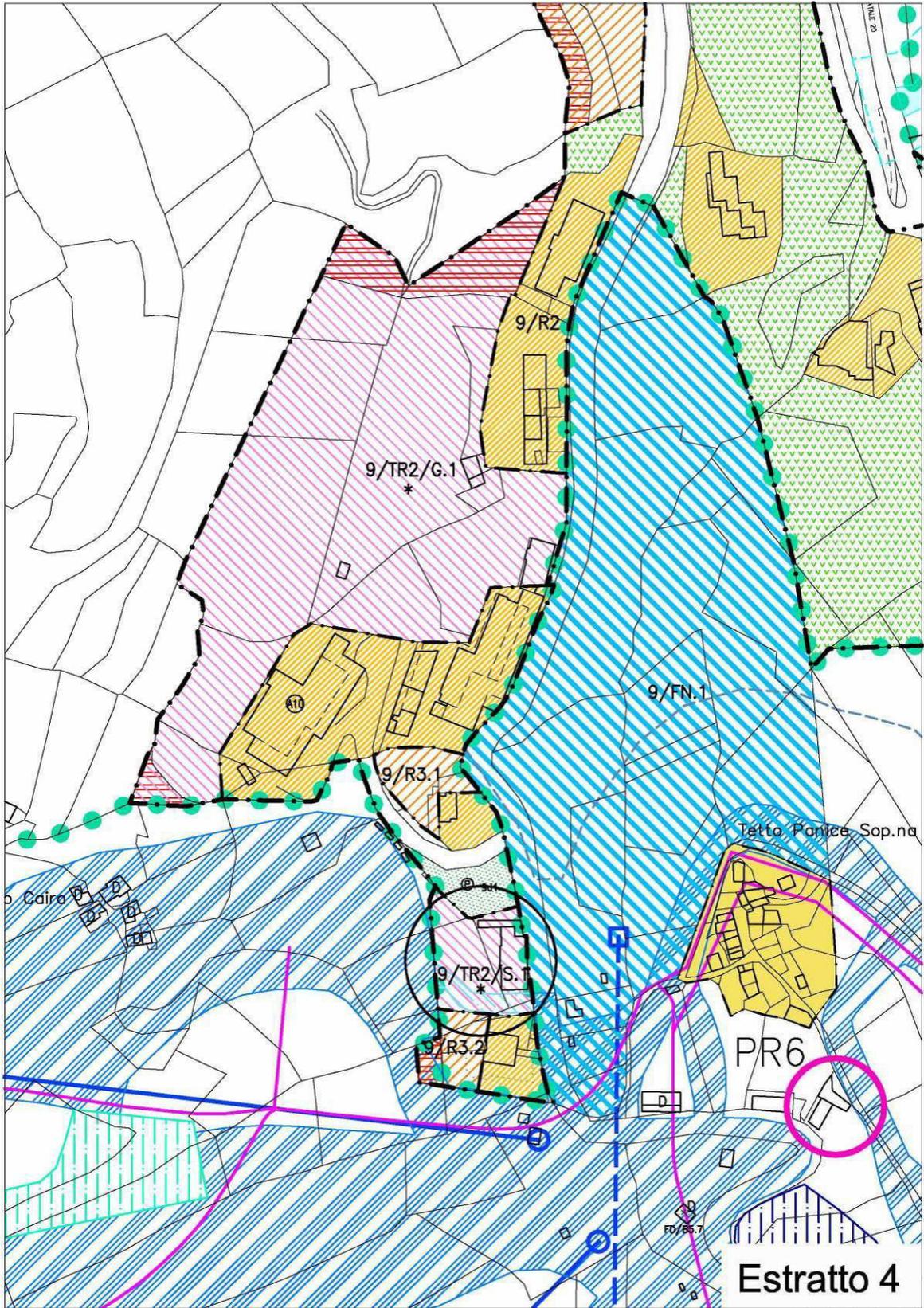
	ex TR19									
	FD/TR1/G.1	FD/TR2/G.1	FD/TR2/G.2.1	FD/TR2/G.2.2	FD/TR2/G.3	FD/TR2/G.4	FD/TSR.1			
	Lu Taz	T. Paciara	T. Paris	T. Paris	T. Gherra	Quota 1800	Golf			
superficie territoriale	mq.	9.445	2.827	3.781	1.219	9.692	1.614	116.175		
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	135	0	0	0		
superficie edificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0		
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	0		
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0		
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0		
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0		
d	mq.	145	210	90	90	0	0	0		
<i>totale</i>	mq.	823	145	210	90	0	0	0		
superficie fondiaria complessiva	mq.	8.622	2.682	3.571	994	9.692	1.614	0		
superficie fondiaria compromessa	mq.	8.622	0	0	0	0	0	0		
superficie fondiaria libera	mq.	0	2.682	3.689	994	9.692	1.614	0		
volume complessivo esistente	mc.	3.000	0	0	0	600	921	0		
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0		
volume in progetto	% o mc.	5.500	2.200	3.119	1.377	4.500	1.500	0		
quota a dest. turistico - ric.	% / mc.	100%/5.500	100%/2.200	100%/3.119	100%/1.377	100%/4.500	100%/1.500	0		
quota a dest. residenziale	% / mc.	0	0	0	0	0	0	0		
totale volume realizzabile in zona	mc.	8.500	2.200	3.119	1.377	5.100	2.421	0		
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0		
permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0		
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0		
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0		
in posti letto	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0		
cap. res. agg.	nr. ab.	73	29	42	18	60	20	0		
in posti letto	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0		
in residenza	nr. ab.	73	29	42	18	60	20	0		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	0,90	0,78	0,825	1,13	0,53	1,50	0		
densità territoriale prevista	mc./mq.	40	40	40	40	50	50	0		
rapporto di copertura	%	7,50	7,50	7,50	7,50	10,00	7,50	0		
altezza massima	ml.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	3 - 0	2 - 1	0		
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	C.S.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.	0		
modalità di intervento	art.	17	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17	18		
rif. prescrizioni norme di attuazione										

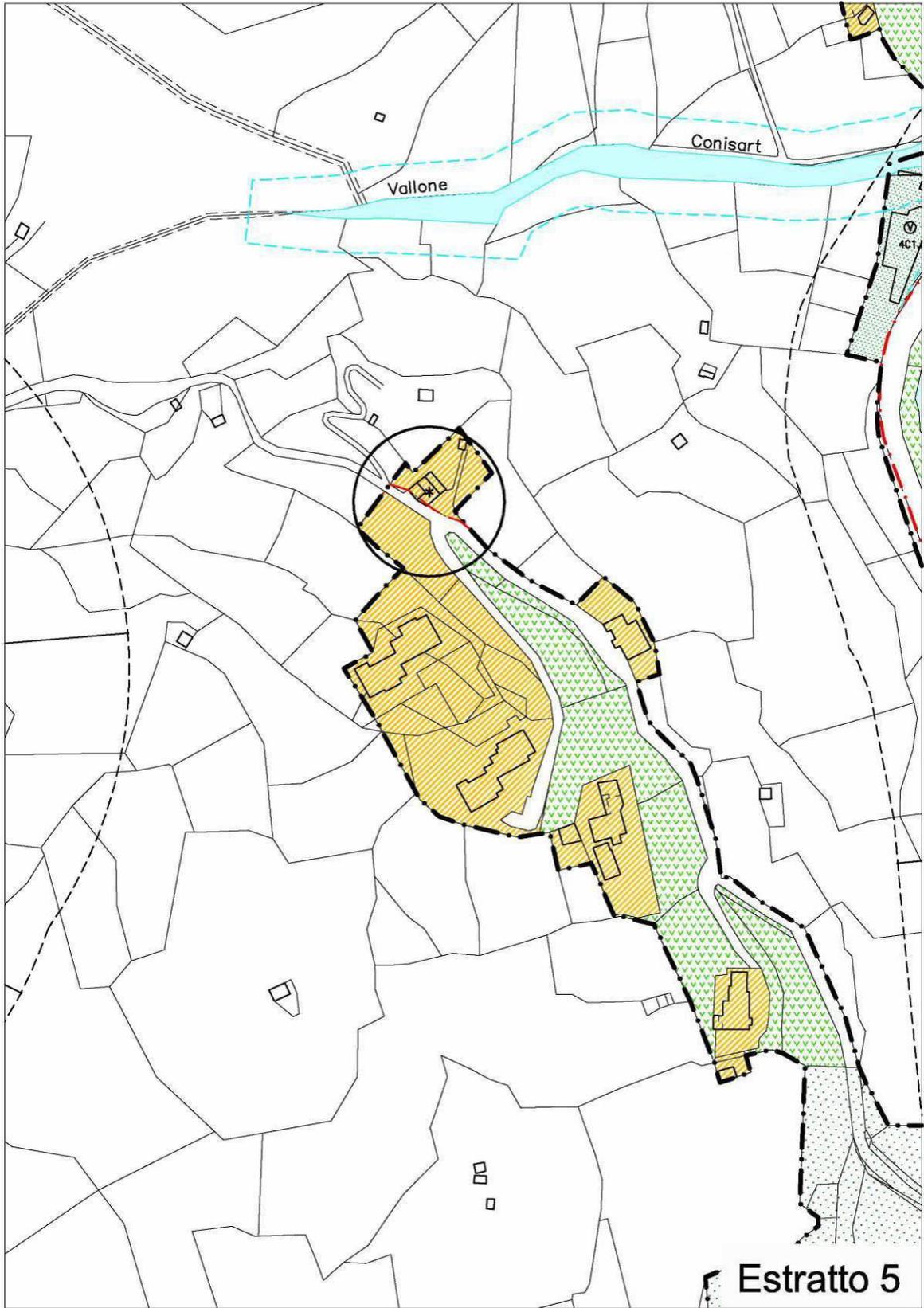
**allegato 10: estratti PRG variato**

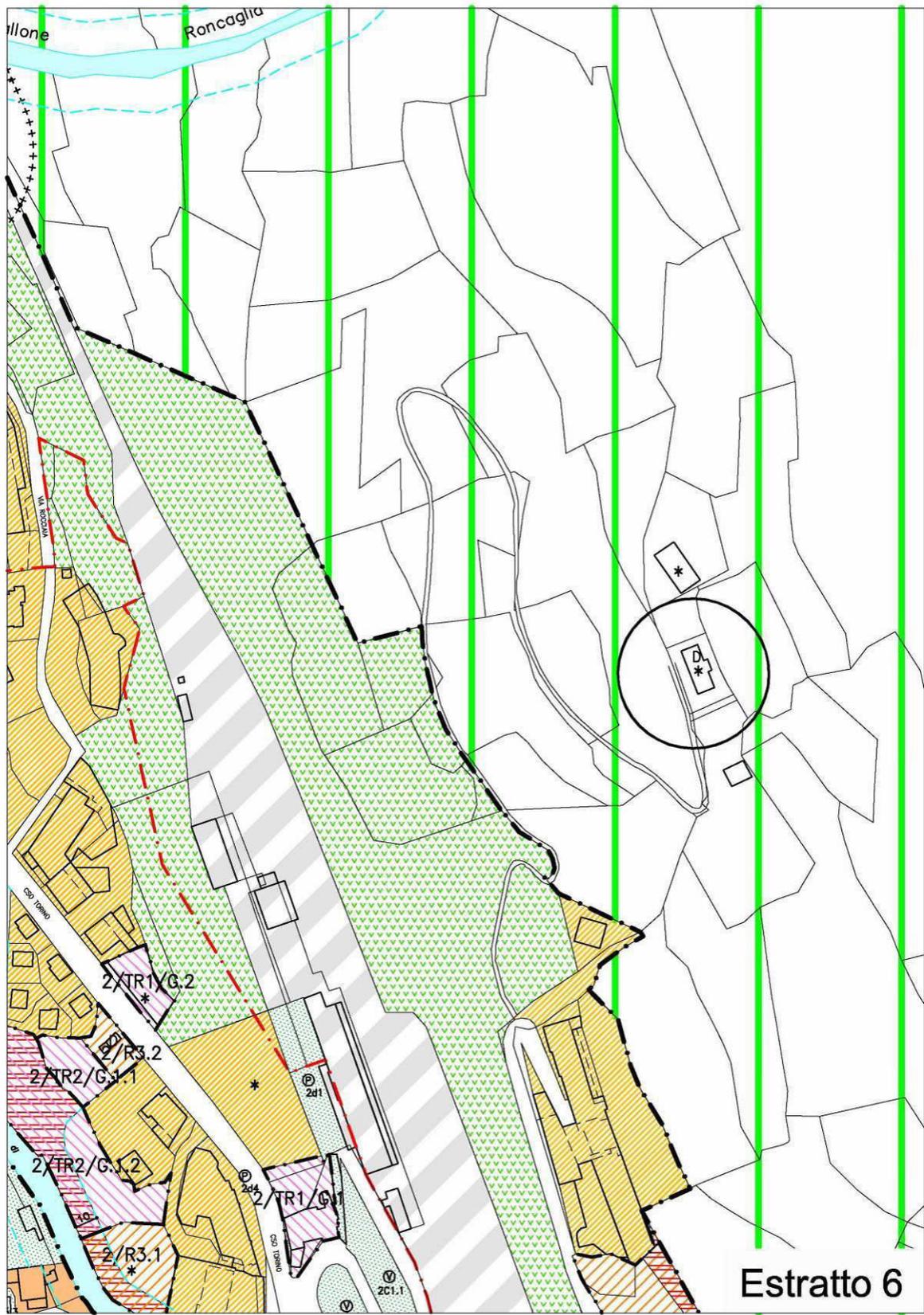


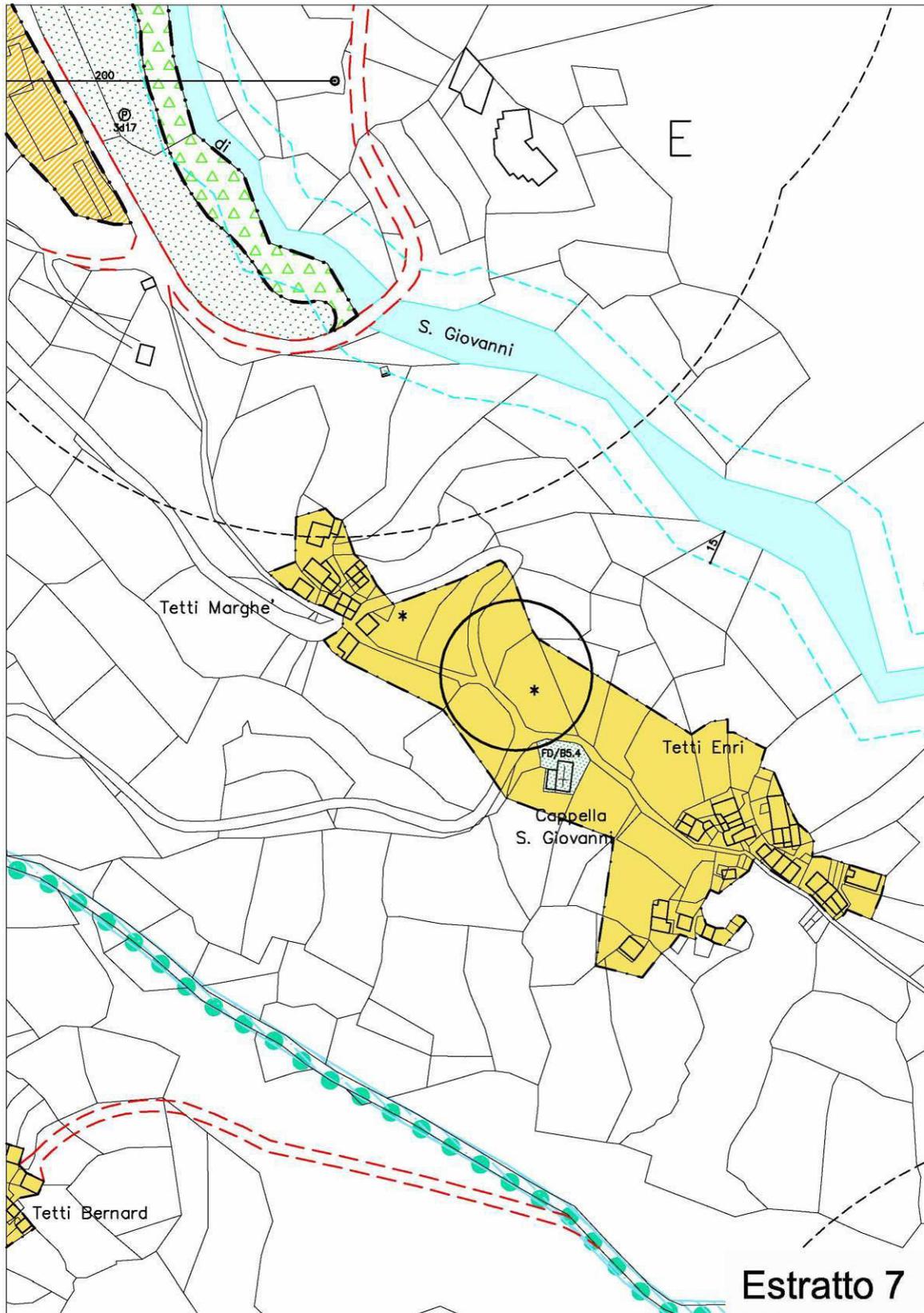


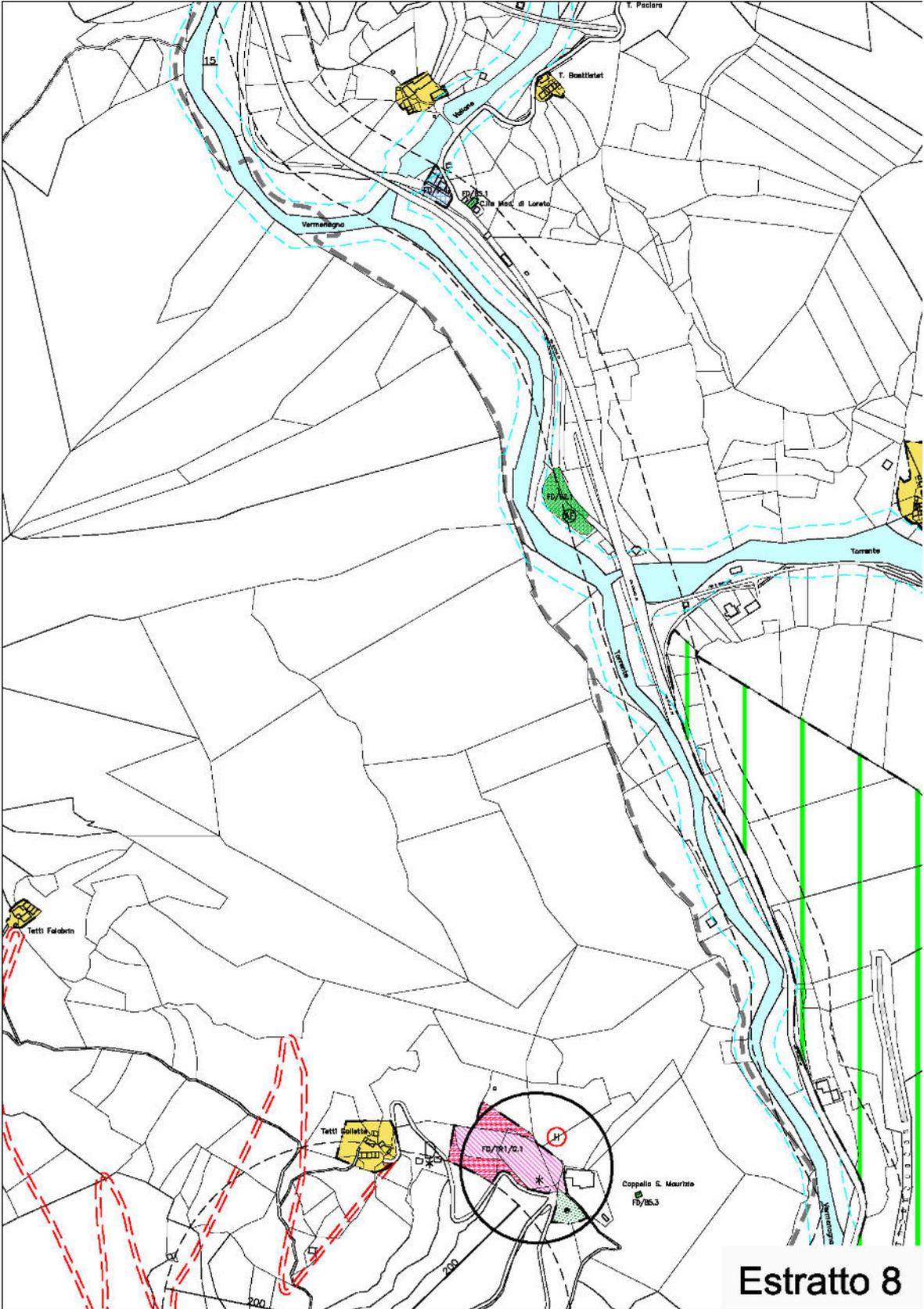












Estratto 8

	3/R4.2	3/R4.3	3/R4.4	3/R4.5	3/R4.6				
	Ed. Conv.			Ed. Conv.					
superficie territoriale	mq.	14.157	5.262		1.670				
superficie destinata alla viabilità	mq.	310	0		0				
superficie edificabile	mq.	0	0		0				
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0		0				
a	mq.	0	0		0				
b	mq.	0	0		0				
c	mq.	0	0		0				
d	mq.	380	0		0				
<i>totale</i>	mq.	380	0		0				
superficie fondiaria complessiva	mq.	13.467	5.262		1.670				
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0		0				
superficie fondiaria libera	mq.	13.467	5.262		1.670				
volume complessivo esistente	mc.	0	0		0				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0		0				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0		0				
volume in progetto	mc.	6.876 1)	2104 3)		500				
totale volume realizzabile in zona	mc.	6.876 1)	2104 3)		500				
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0		0				
turistica reale	nr. ab.	0	0		0				
turistica teorica	nr. ab.	0	0		0				
in posti letto	nr. ab.	0	0		0				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	76	23		6				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	76	23		6				
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,5 1)	0,40		0,30				
rapporto di copertura	%	40	40		40				
altezza massima	ml.	7,50	6,50		7,50				
nr. piani fuori terra (abt. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1		2 - 1				
modalità di intervento		S.U.E. 2)	C.S.		C.S.				
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	16 - 37	16 - 37		16				

1) Il volume realizzabile viene calcolato applicando l'indice di densità territoriale su di una superficie di mq. 13.751 che non tiene conto della porzione settentrionale appositamente campita

2) P.E.C. attuabile per comparti: comparto A: fig. 3 - mapp. 183 - 186 - 187 - 190 - 196 - 961 - 962 - 963 - 975 - 976 - 977 - 982, comparto B: fig. 3 - mapp. 184 - 185 - 189 - 195

3) Sul mappale identificato cartograficamente con asterisco, censito al Catasto al Fig.3, part.1.609, è ammesso l'impiego di una volumetria aggiuntiva, rispetto a quella indicata nella tabella di zona, pari a mc.173 (derivante dall'area 9/7R2/S.1) utilizzabile per consentire mutamenti di destinazione d'uso delle strutture realizzate.

	00		ex R4.4		ex R4.11		ex R4.5		00		ex R4.6		00	
	4/R2	4/R3.1	4/R3.2	4/R3.3	4/R3.4	4/R3.5	4/R3.6	4/R4.1	4/R4.2	4/R4.3.1	Ed. Conv.	Ed. Conv.	Ed. Conv.	ex TR9
superficie territoriale		375.659	mq.	4.794	1.564	510	2.135	2.939	869	10.062	5.533	4.498		
superficie destinata alla viabilità		48.905	mq.	(157)	0	0	0	0	0	0	0	633		
superficie inedificabile		103.814	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
spazi pubblici previsti:		0	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
a		3.121	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
b		95.121	mq.	1.354	0	0	0	0	0	0	0	468		
c		10.546	mq.	0	0	0	0	0	0	600	600	311		
d		108.788	mq.	1.354	0	0	0	0	0	600	600	779		
<b>totale</b>		114.152	mq.	3.440	1.564	510	2.135	2.939	869	9.462	4.933	3.086		
superficie fondiaria compromessa		114.152	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
superficie fondiaria libera		0	mq.	3.440	1.564	510	2.135	2.939	869	9.462	4.933	3.086		
volume complessivo esistente		237.928	mc.	0	(1.469)	0	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria esistente		2,08	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria prevista		0	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
volume in progetto		0	mc.	2.178	2.000	408	747	1.028	583	3.018	1.659	1.349		
totale volume realizzabile in zona		237.928	mc.	2.178	2.000	408	747	1.028	583	3.018	1.659	1.349		
cap. res. attuale:		245	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
permanente		3.808	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
turistica reale		0	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
turistica teorica		0	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
in posti letto		0	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
cap. residenziale aggiuntiva		0	nr. ab.	24	22	4	8	11	6	34	18	15		
cap. res. compl. teorica prev.		4.053	nr. ab.	24	22	4	8	11	6	34	18	15		
densità territoriale prevista		0	mc./mq.	0,45	1,28	0,80	0,35	0,35	0,671	0,30	0,30	0,30		
rapporto di copertura		0	%	40	40	40	40	40	40	40	40	40		
altezza massima		0	ml.	9,50	9,00	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50		
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)		0	nr.	3 - 1	3 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1		
modalità di intervento		C.S.-S.U.E.1)		S.U.E. 1)	C.C.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	S.U.E.	C.C.	S.U.E.		
rif. prescrizioni norme di attuazione		15 - 37	art.	16 - 37	16 - 37	16	16 - 37	16	16 - 37	16 - 37	16 - 37	16 - 37		

1) S.U.E. esteso ai mappeali 279-280-281-283-284-285-545-1133 del fg. 3.

	8/TR1/G.1	8/TR2/A.1	8/TR2/G.2	8/TR2/G.3	8/TSR.2	8/FN.1		
	ex IR20	ex IR9	ex TR10	00	00	0		
	Wonder Falls	ex 8/TR2/G.1						
superficie territoriale	mq.	18.333	4.230	8.270	1.324	6.927	4.381	
superficie destinata alla viabilità	mq.	874	0	0	0	0	0	
superficie edificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	
a	mq.	0	0	0	0	0	0	
b	mq.	0	0	0	0	0	0	
c	mq.	176	0	0	0	313	0	
d	mq.	190	270	530	0	0	0	
<i>totale</i>	mq.	366	270	530	0	313	0	
superficie fondiaria complessiva	mq.	17.093	3.980	7.740	1.324	6.614	0	
superficie fondiaria compromessa	mq.	10.365	0	0	0	0	0	
superficie fondiaria libera	mq.	6.728	3.960	7.740	1.324	6.614	0	
volume complessivo esistente	mc.	3.050	0	0	0	0	0	
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	
volume in progetto	% o mc.	2.853	2.961	8.270	2.383	0	0	
quota a dest. turistico - ric.	% / mc.	100%/2.853	100%/2.961	80%/6.16	100%/2.383	0	0	
quota a dest. residenziale	% / mc.	0 / 1		20%/1.654	0	0	0	
totale volume realizzabile in zona	mc.	5903 / 1	2.961	8.270	2.383	0	0	
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	
permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	
turistica teorica	nr. ab.	39	0	0	0	0	0	
in posti letto	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	
cap. res. agg.	nr. ab.	38	45	88	32	0	0	
in residenza	nr. ab.	0	9	18	0	0	0	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	77	54	106	32	0	0	
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,322	0,70	1,00	1,80	0	0	
rapporto di copertura	%	40	50	50	50	0	0	
altezza massima	ml.	12,00	10,50	10,50	10,50	0	0	
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	3 - 0	3 - 1	3 - 1	3 - 1	0	0	
modalità di intervento		C.C.	C.C.	S.U.E.	C.S.	0	S.U.E.	
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17	18	22	

1) Sui mappali identificati a Catasto al Fg.50, part.294, 296, 301, 302, 304, 373, 457 e 459, è ammessa la realizzazione di una volumetria residenziale aggluntiva, rispetto a quella indicata nella tabella di zona, pari a mc.1.269, derivante dall'area 8/TR2/G.1. Tale edificazione è subordinata al rispetto specifico di cui al c. 4, art. 17 delle N. di A. avente come capacità edificatoria ricettiva di riferimento quella della zona 8/TR2/G1

00  
ex TR11

	9/TR2/G:1	9/TR2/S:1 Chalet 1400	9/FN.1
superficie territoriale	mq. 22.818	1.885	35.054
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	4.973
superficie edificabile	mq. 0	0	0
spazi pubblici previsti:			
a	mq. 0	0	0
b	mq. 0	0	0
c	mq. 0	0	0
d	mq. 1.000	0	0
<b>totale</b>	mq. 1.000	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq. 21.818	1.885	0
superficie fondiaria compromessa	mq. 263	1.885	0
superficie fondiaria libera	mq. 21.555	0	0
volume complessivo esistente	mc. 1824*	1.600	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0	0,849	0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0	2.3178	0
volume in progetto	% o mc. 45.430	2.769	0
quota a dest. turistico - ric.	% / mc. 80%/36.344	/	0
quota a dest. residenziale	% / mc. 20%/9.086	823	0
totale volume realizzabile in zona	mc. 47.254	4.369	0
cap. res. attuale:			
permanente	nr. ab. 0	0	0
turistica reale	nr. ab. 0	0	0
turistica teorica	nr. ab. 0	0	0
in posti letto	nr. ab. 0	0	0
cap. res. agg.	nr. ab. 490	5	0
in residenza	nr. ab. 20+102	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 612	5	0
densità territoriale prevista	mc./mq. 2,0709	/	0
rapporto di copertura	% 50	50	0
altezza massima	ml. 21,00	13,00	0
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr. 7 - 0	4 - 1	0
modalità di intervento	S.U.E.	C.S.	S.U.E.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 17 - 37	17 - 37	22

\* volume esistente + 20% in quanto deriva dalla zona 9/R2

00 0 0 0 0 00  
ex TR19

	FD/TR1/G.1 Lu Taz	FD/TR2/G.1 T. Paciera	FD/TR2/G.2.1 T. Paris	FD/TR2/G.2.2 T. Paris	FD/TR2/G.3 T. Gherra	FD/TR2/G.4 Quota 1800	FD/TSR.1 Golf
superficie territoriale	mq. 7.769	2.827	3.781	1.219	9.692	1.614	116.175
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	0	135	0	0	0
superficie edificabile	mq. 0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq. 0	0	0	0	0	0	0
a	mq. 0	0	0	0	0	0	0
b	mq. 0	0	0	0	0	0	0
c	mq. 0	0	0	0	0	0	0
d	mq. 823	145	210	90	0	0	0
<b>totale</b>	mq. 823	145	210	90	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq. 6.946	2.682	3.571	994	9.692	1.614	0
superficie fondiaria compromessa	mq. 0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq. 0	2.682	3.689	994	9.692	1.614	0
volume complessivo esistente	mc. 0	0	0	0	600	921	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0	0	0	0	0	0	0
volume in progetto	% o mc. 5500 1)	2.200	3.119	1.377	4.500	1.500	0
quota a dest. turistico - ric.	% / mc. 100%/5.500	100%/2.200	100%/3.119	100%/1.377	100%/4.500	100%/1.500	0
quota a dest. residenziale	% / mc. 0 1)	0	0	0	0	0	0
totale volume realizzabile in zona	mc. 5500 1)	2.200	3.119	1.377	5.100	2.421	0
cap. res. attuale:	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0
permanente	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0
in posti letto	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0
cap. res. agg.	nr. ab. 73	29	42	18	60	20	0
in residenza	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 73	29	42	18	60	20	0
densità territoriale prevista	mc./mq. 0,708	0,78	0,825	1,13	0,53	1,50	0
rapporto di copertura	% 40	40	40	40	50	50	0
altezza massima	ml. 7,50	7,50	7,50	7,50	10,00	7,50	0
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr. 2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	3 - 0	2 - 1	0
modalità di intervento	C.S.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.	0
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 17	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17	18

1) Sui mappali identificati cartograficamente con asterisco, censiti al Catasto al Fig. 7, part. 135, è ammessa la realizzazione di una volumetria residenziale aggiuntiva, rispetto a quella indicata nella tabella di zona, pari a mc. 450.