

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO



COMUNE PIASCO



# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PARZIALE VP 12/2023



## VARIANTE PARZIALE 12/23

AI SENSI DEL 5° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione D.C.C n. .... del .....  
AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2023

RELAZIONE - Stralcio Planimetrie e Norme

TAV. n. **2**

Responsabile Procedimento

.....

Sindaco

.....

Segretario Comunale

.....

Architetto

Enrico Rudella



*Enrico Rudella*

- 62 -

ARCHITETTO  
ENRICO RUDELLA



Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI PIASCO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE PARZIALE VP12/2023**

PRELIMINARE

**RELAZIONE**  
**STRALCI DI PLANIMETRIE**  
**E DI NORME DI ATTUAZIONE**

# Variante Parziale del Piano Regolatore Generale Comunale di PIASCO

ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. - art. 17, 5° comma

## Premessa.

Il Comune di Piasco è dotato di **Piano regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed **approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 17-13671 del 18.10.2004 e n. 10-15366 del 21 aprile 2005**, adottato nella stesura definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 04.09.2002, modificata, in controdeduzione alle osservazioni regionali, con deliberazioni consiliari n. 45 in data 22.12.2003 e n. 10 in data 22.03.2004.



Direzione Pianificazione  
e Gestione Urbanistica

Direzione19@regione.piemonte.it

Data 15.4.2005

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 10-15366 in data 21/04/2005 relativa all'approvazione della Variante al PRGC del Comune di Piasco (CN) e adottata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 41 del 4.09.02 e n. 45 del 22.12.03 (integrata con D.C. n. 10 del 22.03.2004)

Elenco delle modifiche da introdurre "ex officio", ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### ELABORATI CARTOGRAFICI

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10000; Tav. n. 3.2, Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000.

Le aree inondabili dei rii Serravalle Est, S. Giacomo, Mondonia, Porre e Villarbaudo e quella del fabbricato ubicato nel nucleo Tetti Ruatta, attualmente ascritte alla classe geologica IIIb3, sono riclassificate IIIb4.

Si inserisce una fascia di salvaguardia, classificata IIIa, per le aree esondabili del torrente Varaita, in sostituzione dell'attuale fascia posta in classe II. Tale fascia è delimitata ad ovest dal confine comunale con Venasca e dalla strada provinciale n. 8 della Valle Varaita, ed a est dalla strada provinciale n. 1 (via Costigliole Saluzzo). Conseguentemente le aree produttive esistenti (04PE02) sono da considerarsi in classe IIIb4, secondo la perimetrazione riportata in allegato.

### Tav. n. 4, Concentrico, scala 1:2000

Si inserisce a conclusione della legenda la seguente precisazione: "Le perimetrazioni delle classi di idoneità geologiche sono da considerarsi indicative. Per la definizione esatta occorre fare riferimento alla Tav. n. 3.2, Carta di Sintesi in scala 1:5000, e alla Carta di Sintesi in scala 1:10000".

### Elaborati cartografici e normativi della Variante ed in particolare Tav. n. 4, Concentrico, scala 1:2000

I lotti 02RC06 e 04RC08 si intendono eliminati dalle previsioni di Variante con conseguente riclassificazione in area agricola; si intende inoltre eliminato dagli elaborati di progetto ogni altro eventuale riferimento relativo ai lotti stessi.

### NORME DI ATTUAZIONE

Art. 3, c. 1.3: si sostituisce con il seguente elenco:

|           |   |
|-----------|---|
| "Tavola   | Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;  |
| Tavola    | Carta clivometrica;   |
| Tavola    | Carta geologico - morfologica e dei dissesti;   |
| Tavola    | Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite;   |
| Fascicolo | Integrazioni agli elaborati Geologici per l'adeguamento dello Strumento Urbanistico alla Circ. 7/LAP e al PAI (che integra e modifica l'elaborato Redazione elaborati Geologici per l'adeguamento dello Strumento Urbanistico alla Circ. 7/LAP"). |

**Art. 16, c.6:** si sostituisce il richiamo all'articolo n. "39" con il n. "36".

**Art. 19, c. 4.1:** in calce al punto si introduce la seguente puntualizzazione inerente alle procedure disposte per i Piani di Recupero "A tutti i Piani di Recupero ricadenti nel perimetro dell'area RS si applicano le procedure di cui all'art. 41bis, c. 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. ".

**Art. 20:** si inserisce a conclusione dell'articolo il seguente comma: "4.4. Per gli edifici segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed individuati nella Tav. n. 4, si applicano le procedure di cui all'art. 19, c. 4.1."

**Art. 21, c. 3.6:** si integra il testo dell'ultimo capoverso con la seguente disposizione "In particolare si intende prescrittiva per l'area 04RC02 anche l'indicazione di viabilità interna indicata nella tav. n. 4, scala 1:2000."

**Art. 22, c. 3.1:** si stralcia, al secondo punto, il primo periodo sino alle parole "... dell'area 02PN01; quello della ..." e si inserisce la seguente disposizione "I P.E.C. delle aree 02RN01 e 02PN01 devono essere formati contestualmente tra loro e subordinatamente all'avvenuta realizzazione degli interventi ammessi nell'area 02RN02; non sono ammesse variazioni di ubicazione per la fascia di servizi destinata a verde pubblico, prevista nella porzione terminale dell'ambito, a valle dell'abitato. Il P.E.C. della ...".

**Art. 29, c. 2.4.2, Q12:** si inserisce all'inizio del punto la seguente frase "Il complesso degli edifici situati nell'area 04PE04 ed evidenziati da apposita retinatura nella tavola di piano n. 4, è tutelato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i."

**Art. 30 PC; Art. 31 PN, c. 2.3, C.1, a:** si sostituisce il valore "0.45" con "0.30".

**Art. 31, c. 3.1:** si inserisce a conclusione del comma il periodo "e subordinatamente all'avvenuta realizzazione degli interventi ammessi nell'area 02RN02."

**Art. 33, c. 2.0.2:** si inseriscono dopo le parole "i disposti" le seguenti "degli artt. 21 e 26"; si stralcia l'espressione "dell'art. 26".

**Art. 36, c. 5:** si sostituisce il comma fino all'ultimo capoverso escluso "Per tutta la classe IIIb, sono comunque sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento: ...omissis." con il testo seguente: "La classe IIIb è attribuita a porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La presenza di opere di difesa già esistenti non consente l'utilizzo delle aree sino a quando tali opere non saranno verificate, ristrutturate o collaudate per garantirne l'efficacia.

In assenza di interventi di riassetto o del collaudo delle opere di difesa esistenti, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno eventualmente ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e/o del collaudo delle opere di difesa esistenti con la conseguente avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità.

Tali interventi dovranno essere inclusi nei piani di Riassetto Idrogeologico approvati dal Consiglio Comunale e dagli Enti Pubblici Competenti.

Considerata l'estensione di talune aree, l'Amministrazione Comunale potrà individuare, all'interno dei Piani di Riassetto, un cronoprogramma degli interventi necessari.

Sul territorio comunale è stata individuata esclusivamente la classe IIIb4 dove, ai sensi della C.P.G.R. 7/LAP/96, anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale o della verifica e collaudo delle opere eventualmente esistenti, sono ammessi solo i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A."

**Art. 37bis, c.1:** si inserisce la precisazione alla citazione della D.C.R. "del 29.10.99 e s.m.i.". Inoltre, dopo le parole "autorizzazioni commerciali" si introducono le seguenti "adottati con D.C. n. 44 del 22/12/2003 e successive integrazioni".

c. 1.1: dopo il codice "A1" si introducono le parole "riportata sulla tav. 3/COM Zone di insediamento commerciale, scala 1.2000, adottata con D.C. n. 44 del 22/12/2003."

c. 1.1, *Tabella delle compatibilità territoriali:* nella casella M-SAM2, A1 stralciare le parole "SI fino a 250 mq"; nelle caselle M-SE1, L1 e M-CC, L1 stralciare le parole "SI fino a 400 mq", sostituendole con il simbolo "(\*)".

In nota alla tabella si inserisce la seguente frase: "(\*) Tali valori sono definiti nei Criteri adottati dall'Amministrazione con D.C. n. 44 del 22/12/2003 ed eventuali successive integrazioni."

c. 2.1: si introduce la seguente prescrizione in calce al comma "Si precisa che il ricorso allo strumento della monetizzazione degli standard a parcheggio è ammesso esclusivamente in

presenza di un'area destinata a parcheggio pubblico, localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale e in posizione tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela, con dimensioni sufficienti a soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata."

**Art. 38, p.to I.9:** si introduce, dopo le parole "per le tipologie plurifamiliari", la precisazione "e per tutti gli edifici compresi nelle aree RS ed RA".

C.1: si stralcia il secondo capoverso dalle parole "Sono altresì esclusi" sino alle "accessoria alla residenza."

Par. N.3, lett. a : si stralciano le parole "può essere reperita nella relativa" e si inseriscono le seguenti "dev'essere reperita in aggiunta alla".

Il Responsabile del Settore  
Territoriale Provincia di Torino  
arch. Maurizio VETERE

Il Direttore  
arch. Franco FERRERO

Successivamente, anche a seguito di istanze presentate da privati, l'Amministrazione ha verificato la necessità di possibili modifiche, che opportunamente motivate e giustificate, sono diventate oggetto di Varianti dello Strumento Urbanistico vigente.

### **Sono state adottate ed approvate due Varianti Strutturali:**

- ✓ **VS 1/06 Variante Strutturale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 10/07 del 26.02.2007, approvata dalla regione Piemonte con D.G.R. n. 18-12611 in data 23.11.2009.**

Avente per oggetto:

**adeguamento del P.R.G. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18/01, che costituisce un quadro di riferimento delle problematiche geomorfologiche ed idrauliche ed un quadro di definizione delle possibili utilizzazioni sostenibili dei suoli. La Variante Strutturale prende atto altresì delle modifiche introdotte "ex officio" per l'approvazione del vigente P.R.G., con le prescrizioni riguardanti: la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, una fascia di salvaguardia, classificata IIIa, per le aree esondabili del torrente Varaita.

- ✓ **VS 2/10 Variante Strutturale ai sensi della L.R. 1/2007 approvata con delibera Consiglio Comunale n. 19/12 in data 14.09.2012.**

Avente per oggetto:

Conversione di area produttiva esistente 02PE05 situata all'interno del concentrico, con formazione di P.d.R. a principale destinazione residenziale e parte a servizi di interesse comune e con ampliamento della piazza Biandrate per attività mercatali e di eventi pubblici.

Formazione, attraverso un progetto urbano, che formalmente si configura come SUE di iniziativa pubblica, di un centro polifunzionale di servizi, articolato intorno a una piazza per manifestazioni pubbliche, e di un campo sportivo, rilocalizzato dall'attuale posizione (02SV06) e con dimensioni ridotte, per una superficie totale di circa mq. 16.000.

Conversione, con P.d.R., in area residenziale e parte a servizi di un ambito attualmente individuato a servizi pubblici (03SV02), con presenza di un fabbricato ex scolastico, per il quale si prevede il recupero per la parte più documentaria dello stile architettonico.

### **Sono state adottate le seguenti Varianti Parziali:**

- ✓ **VP 1/05 Variante Parziale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 31/05 del 14.09.2005, avente per oggetto:**

Individuazione di un'area, con caratteristiche di polo sportivo, per attrezzature ad uso piscina, coperta e scoperta, con le complementari strutture di servizio; formazione di una rotatoria viabile di accesso dalla strada provinciale e definizione della viabilità di collegamento.

Riduzione area sportiva, proporzionalmente alle necessità di trasferimento superfici a servizi per individuazione della nuova area.

Ridisegno di area residenziale e trasferimenti a parità di superficie di aree residenziali.

Inserimento di parte di area agricola in aree produttiva; ritorno ad area produttiva artigianale di area residenziale esistente; ampliamento area produttiva di completamento.

Formazione di Piano di Recupero per sistemazione isolato nel Centro Storico.

Svincolo delle priorità di attuazione di P.E.C..

Estensione della distanza dei terreni in disponibilità delle aziende agricole esistenti per il rapporto massimo di auto-approvvigionamento delle stalle.

Modifica della normativa per le aree produttive terziarie commerciali all'ingrosso esistenti.

Ridisegno della viabilità interna dell'area produttiva di completamento.

Allargamento di area per servizi per l'istruzione e verifica di attuabilità di area per servizi della Casa di Riposo.

✓ **VP 2/06 Variante Parziale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 09/06 del 01.03.2006, avente per oggetto:**

Adeguamento dell'area con caratteristiche di polo sportivo, di cui al primo oggetto della Variante Parziale n. 1/05 con verifica attuativa, per le reali necessità dell'impianto, del dimensionamento della superficie dell'area di servizi, della rotonda di accesso e della fascia di rispetto stradale.

✓ **VP 3/06 Variante Parziale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 09/07 del 27.02.2007, avente per oggetto:**

Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per rendere conforme lo Strumento Urbanistico alle previsioni in materia commerciale, di cui alla D.C.C. n. 53/06 del 20.11.2006 "Criteri per le autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3, del DLgs. 114/98 ed all'art. 4, comma 1, della L.R. 28/99 come modificata ed integrata dalla L.R. 37/03".

✓ **VP 4/07 Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 30/07 del 11.09.2007, avente per oggetto:**

Ridimensionamento del P.E.C. produttivo 03PC01 con trasformazione dell'area in completamento; nuova viabilità di accesso e ripermetroazione del P.E.C. residenziale 03RN01; per la necessità di rendere attuabili gli interventi previsti a parità di consistenze edificatorie. Ridisegno area P.E.C. produttivo di nuovo impianto; individuazione area interclusa a nord verso via Giolitti come lotto di completamento soggetto a permesso convenzionato con codice 03PC03; nuova impostazione della viabilità interna, con conseguente creazione di controviale con due accessi carrai che collegano l'area P.E.C. con la strada provinciale; individuazione verso il fronte della provinciale di un'area verde con proseguimento del controviale fino ai limiti delle zone produttive; eliminazione della rotatoria. Ridisegno, a parità di consistenze edificatorie, area P.E.C. residenziale di nuovo impianto, nuovo accesso lato ovest e formazione nuovo incrocio in allineamento con area produttiva. Rettifica fascia di rispetto stradale vicino a fabbricato esistente in abitato, seppure di destinazione agricola. Eliminazione tratto di viabilità interna all'area e completamento area produttiva con servizi. Individuazione area con Piano di Recupero e previsione di interventi di ricomposizione volumetrica e riqualificazione formale con demolizione con ricostruzione, per formazione piazzetta interna per servizi pubblici a parcheggio e verde. Ampliamento area produttiva artigianale industriale di completamento. Riduzione a m. 100,00 della distanza delle stalle dalle aree produttive artigianali ed industriali. Individuazione area di viabilità interna come area propria terziaria. Riconoscimento area di pertinenza a fabbricato esistente, come sosta automezzi. Inserimento edifici esistenti di civile abitazione in aree residenziali esistenti. Rettifica del lotto edificabile a parità di consistenze volumetriche ammesse. Ampliamento aree per servizi zona piscina, con pari quantità in riduzione da area campo sportivo.

✓ **VP 5/08 Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 02/08 del 31.03.2008, avente per oggetto:**

Parziali modifiche del perimetro del P.E.C. 03PN01, per escludere: sia dei reliquati di aree non urbanizzabili date le ridotte dimensioni e la pertinenzialità con altre aree esterne, sia una porzione della strada provinciale, interessante una banchina o una aiuola spartitraffico, che può essere realizzata nel coordinamento progettuale ed esecutivo in sede di attuazione con l'Ente gestore. Variazione dell'indice di utilizzazione territoriale del P.E.C. 03PN01, per riportarlo ai valori del P.R.G. pur con aumento di superficie territoriale, per equità di edificabilità distribuita sui lotti.

- ✓ **VP 6/08** Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 02/09 del 23.03.2009, avente per oggetto:

Ridisegno area soggetta a P.E.C., con esclusione della esistente strada privata e nuova disposizione dei servizi e della viabilità di accesso, a parità di indice di densità territoriale. Riduzione di volume edificabile ed aumento della quantità di servizi pubblici. Aggiornamento della cartografia con modifica della destinazione d'uso per l'area da agricola a residenziale esistente. Modifica destinazione d'uso della zona da produttiva esistente a residenziale esistente. Inserimento in planimetria del fabbricato esistente nel centro storico. Modifica destinazione d'uso di parte di zona agricola in area produttiva artigianale industriale estrattiva, come sito idoneo per l'alloggiamento di una vasca di carico d'acqua, espressamente richiesta dai Vigili del Fuoco, quale misura di sicurezza in caso di incendio nell'azienda. Trasferimento di volume edificabile, relativo ad una parte della quantità in riduzione dal ridisegno del PEC residenziale, ad altri lotti di facile attuazione, interni all'abitato e già dotati di opere di urbanizzazione. Riconoscimento di porzione di area produttiva esterna alla zona boschiva, per la presenza di un piazzale adiacente alla viabilità interna dell'area, protetto a monte da un vecchio muro di contenimento in cemento armato che separa incontrovertibilmente la vegetazione naturale dalla superficie esistente asfaltata già utilizzata come modesto deposito di carbone.

- ✓ **VP 7/09** Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 15/10 del 17.05.2010, avente per oggetto:

Ampliamento di area produttiva esistente su area adiacente residenziale esistente. Trasformazione delle aree a servizi verde pubblico e verde privato in area residenziale esistente. Trasformazione dell'area da servizio pubblico di interesse comune ad area residenziale di centro storico. Eliminazione di strada interna ad area residenziale di completamento con permesso convenzionato, non indispensabile per un futura eventuale urbanizzazione della retrostante zona agricola inedificabile di riserva e per l'accessibilità locale. Intervento di ricomposizione volumetrica per fabbricati rurali definiti abbandonati, al fine di migliorare l'impatto ambientale. L'insieme delle operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie è rivolto a realizzare l'ampliamento dell'unità abitativa esistente o anche la formazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quella esistente, in un solo edificio, per migliorare il contesto architettonico e naturale dell'area. Modifica in ampliamento del perimetro del Centro Storico, con inserimento di aree pertinenziali a fabbricati esistenti, per i quali si prevede una parte di ristrutturazione di tipo B. Ampliamento area isola ecologica. Lavori di adeguamento dell'isola ecologica, in margine all'area esistente, secondo progetto del Consorzio. Suddivisione dell'ambito S.U.E. per parti, definibili in sede attuativa, relative a unità minime di intervento autonomamente funzionali e con tempi di elaborazione e di approvazione anche diversi e separati.

- ✓ **VP 8/11** Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale del 2011, avente per oggetto:

Ridefinizione dell'indice di utilizzazione territoriale per l'edificazione in area 03PC01 con interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato.

Possibilità di insediamento di una azienda locale in area già produttiva, sia utilizzando in parte uno stabilimento esistente e sia usufruendo di un completamento funzionale alle esigenze tecniche dimensionali dell'attività prevista.

La variazione dell'indice si rende possibile utilizzando il residuo di superficie in ampliamento per le zone produttive, ancora disponibile entro la procedura di Variante Parziale, pari a mq. 4.736.

- ✓ **VP 9/12** Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale del 2012, avente per oggetto:

Estensione dell'area nella zona Gestiole in cui risulta possibile il trasferimento di volume nell'ambito già soggetto a piano di recupero, al fine di una migliore valutazione tanto dell'ubicazione dei fabbricati e del risultato architettonico quanto della tutela dell'assetto naturale dell'area. Possibilità di recupero del fabbricato, mantenendo le facciate longitudinali, sia esterna, con testimonianze antiche, sia interna (con le arcate). Facilitazione dell'esposizione solare all'interno del cortile con limitato abbassamento di copertura nella parte sud, verso Via Regina Margherita. Utilizzo come residenziale e riconversione delle strutture cementizie aggiuntive.

Cambio di tipologia di intervento, su fabbricati, da RA e parte RC in RB (ristrutturazione edilizia di tipo B).

Ricomposizione volumetrica con permesso convenzionato e possibilità di miglioramento della previsione di recupero del fabbricato, rispetto alla VP 1/05, attraverso la ricompattazione delle consistenze edilizie abitative sul fabbricato sito in Via Roma, utilizzando le rimanenti parti non trasferite come locali complementari ed autorimesse. Formazione di viabilità di m. 5,00 in corrispondenza dell'accesso carraio del viottolo interno posto fra i lotti edificati, come conseguenza della ristrutturazione edilizia di tipo B della manica trasversale esistente.

Possibilità di coprire la scala esterna, per tutta la sua superficie, in modo da evitare difficoltà di fruizione in caso di cattivo tempo ed aumentare la sicurezza d'uso, secondo le esigenze funzionali oltre l'ampiezza di m. 1,50.

Riscrittura del punto C4 dell'art. 28 delle Norme di Attuazione sulla base degli aggiornamenti della legislazione in materia di benessere animale (D.Lgs 146/2001 e D.Lgs. 122/2011), nonché di specifico parere Agrotecnico. Conteggio dei terreni anche in asservimento ed in comuni limitrofi, per l'indice di auto-provvigionamento. Capi suini conteggiabili con peso superiore a kg. 30, considerando quindi i suinetti in svezzamento fino a kg. 30 incidenti per 1/5 di capo. Fermi restando: il rapporto massimo ammesso dell'indice di auto-provvigionamento, di 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo e il limite di densità massimo di capi insediabili nel territorio comunale.

A seguito di autorizzazione della provincia di Cuneo in merito al nuovo accesso sulla SP8 (aut. N. 56609), possibilità di coprire parte del Canale del Molino di Piasco, per un tratto di circa m. 6,00, al fine di permettere la realizzazione di accesso carraio alla azienda in attività.

Trasformazione area SV servizi pubblici a verde a VP verde privato, come reliquato di servizi non usufruibili organicamente, la cui riduzione rientra nelle disponibilità di variante parziale.

Trasformazione area H agricola in PC produttivo di completamento. Riduzione area PE produttiva esistente

Adeguamento Criteri per le Autorizzazioni Commerciali Comunali.

- ✓ **VP 10/18** Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale del 2018, avente per oggetto:
 

Ripristino dell'area ex fabbricato scolastico, soggetta a PdR nella VS 2/2010, a servizi pubblici. Riconoscimento dello stato di non percorrenza del tratto dismesso della strada Via Vecchia Val Varaita, mantenendone comunque la memoria come passaggio pedonale. Trasformazione di area prevista a parcheggio pubblico SP in verde privato VP e contestualmente trasformazione di area a verde privato VP in servizi a parcheggio pubblico.
- ✓ Scorporo di parte dell'area residenziale di completamento ed unificata all'area limitrofa residenziale esistente. Stralcio di parte dell'area residenziale di nuovo impianto RN subordinata a PEC e ripristino area agricola HI. Incremento di volumetria edificabile ammissibile per il PEC in Atto. Modifica subordinata a variante di PEC. Trasformazione dell'area residenziale di completamento RC in area di verde privato VP. Mantenimento del parcheggio. Riconoscimento dell'area edificata come residenziale esistente. Completamento normativo dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, previsto per i fabbricati del Centro Storico individuati negli oggetti, per approfondimento e gestione di azioni di recupero. Riperimetrazione dell'area produttiva esistente a seguito della correzione di posizionamento del fabbricato esistente. Possibilità di ampliamento per funzionalità dell'azienda insediata. Ulteriore ampliamento in aderenza nella adiacente area produttiva di completamento con modifica degli indici di fabbricabilità derivati da trasferimento di superficie utile lorda. Inserimento nel PRG dell'Impianto di Discarica S.P.E.M.E. a seguito della Conferenza di Servizi del 22 Dicembre 2015 e del 10 Maggio 2016, che approva il progetto ai sensi dell'art. 208 D.Lgs. 152/06 e smi e del D.Lgs. 36/03.
- ✓ **VP 11/20** Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale del 2020, avente per oggetto:
 

Ridimensionamento dell'area residenziale soggetta a PEC, con riduzione della capacità edificatoria nel suo complesso e revisione della quantità di aree per servizi pubblici, previste in dismissione. Superficie territoriale invariata. Ridimensionamento servizi pubblici mq. – 1.640. Ridimensionamento volume edificabile mc. – 2.360.

Maggiorazione dell'indice di Superficie Utile Lorda per formazione di interpiano come secondo orizzontamento di superficie uguale a quella del piano terra del fabbricato esistente. Necessità di ulteriore spazio per lo stoccaggio del materiale da lavorare e del prodotto finito, non essendo sufficiente la SUL assentita con Permesso di Costruire n. 3104 del 24/09/2008 e Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico n. 34/2008 del 02/10/2008.

Recupero della struttura esistente, relativa al vecchio fabbricato individuato a catasto, all'interno del centro storico, con ristrutturazione edilizia di tipo B, anche in funzione dell'ampliamento oggetto di autorizzazione edilizia 83-045 (81-151) mai realizzata né tanto meno completata. Prescrizioni di destinazione d'uso proprie dell'area RS e stretta osservanza delle tipologie costruttive definite all'art. 19 paragrafo 2.4.Q delle NdA.

Cambio di tipologia di intervento, su parte del complesso di fabbricati, da Ristrutturazione edilizia di tipo A RA a Ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibile sopraelevazione di cui al punto C4 dell'Art. 19 NdA, per il solo adattamento delle altezze ai fabbricati adiacenti in modo da rendere conforme la tipologia costruttiva.

Trasformazione dell'area da Verde Privato VP e parte Agricola H a Residenziale di Completamento RC. Utilizzo del trasferimento di volumetria da altre previsioni residenziali dichiarate non attuabili.

Ripristino area agricola H. Rinuncia alla destinazione d'uso turistico, ricettiva, ricreativa: alberghi TA con presumibile consumo di suolo oltre all'esistente, non sussistendo più opportunità di attuazione. Successiva individuazione del limite d'ambito del Piano di Recupero (linea rossa puntinata), ove è ammessa, ai sensi dell'art. 28 NdA del, la ricomposizione volumetrica associata alla ristrutturazione (punto I5) degli edifici esistenti (punto D6 in quanto abbandonati alla data di adozione del P.R.G o non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni), con le specifiche quantitative di cui al punto C1. Necessità di addivenire ad un recupero dei "Tetti Silvestro" in località collinare, con riqualificazione del costruito esistente e del naturale ambientale.

Raccordo tra Zone Territoriali Omogenee del D.M. 1444/68 e le Aree distintamente classificate e individuate nelle Norme di Attuazione all'art. 18 e nella Cartografia di Piano Regolatore Generale del Comune di Piasco:

A = RS, RA; B = RE; C = RC o RN; D = PE, PC, PN, PT, TE, TA; E = H; F = G.

Aggiornamento della fascia di rispetto cimiteriale a m. 200 dal perimetro del cimitero come previsto dall'art. 338 del RD 1265/1934, dall'art. 28 della L. n. 166/200 2e dall'art. 27 della LR n. 56/77 e smi.

Sono altresì stati adottati:

**Regolamento Edilizio**

D.C.C. del.2018

**Criteri commerciali con conseguente adeguamento P.R.G.**

D.C.C. n. 53 in data 20.11.2006

**Zonizzazione acustica**

D G.M. n. 41/04 del 29.09.2004

Successivamente a seguito di istanze presentate da privati, l'Amministrazione ha ritenuto di procedere all'esame di ulteriori modifiche e di integrazioni al Piano vigente, onde verificarne motivazioni e giustificazioni, per poi procedere ad un'altra Variante Parziale.

**Perimetrazione del centro Abitato (Art. 12 comma 2 n. 5bis LR 56/77 e smi)**

D.C.C. n.---- del -----.

## **Finalità della Variante**

Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante in esame, che prende il numero di VP 12/23, si riconosce nei commi 5, 7 e 9 del testo aggiornato dell'art. 17, che la definisce Parziale, per un comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, soggetta a sola approvazione con Delibera del Consiglio Comunale, in quanto gli effetti prodotti:

- hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale e non modificano l'impianto strutturale del Piano o incidono su vincoli nazionali e regionali;
- non aumentano o riducono le aree a servizi per più di 0,5 mq per abitante;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.;
- non incrementano le superfici territoriali relative alle attività economico produttive e commerciali in misura superiore al 6% di quella già prevista.

Con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni. Tali condizioni sono espressamente dichiarate nella deliberazione di adozione e approvazione.

Gli obiettivi prioritari e puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sono sintetizzabili nell'"aggiustamento" di problemi specifici per l'attuazione degli interventi, emersi nel periodo di assestamento e gestione che segue all'approvazione di un nuovo PRG, in base a considerazioni e proposte anche emerse direttamente dagli abitanti, e sono di seguito riassunti.

## Procedure

### 1. Variante Parziale al PRG fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “in maniera contestuale”

Procedimento integrato per l’approvazione delle Varianti Parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “in maniera contestuale”.

| Il Comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)</b>  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Entro il termine massimo di <b>90 gg</b> dall'invio della documentazione   | Il comune pubblica la variante parziale per <b>15+15 gg</b> per le osservazioni | Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i <b>successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>  | Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che <b>entro 45 gg</b> formula il parere anche ai fini della verifica di VAS |
|  | In caso di silenzio l'iter procede  |  |  |
| La fase di verifica di assoggettabilità, <b>si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica</b> da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006) |   |  |  |
| NO VALUTAZIONE   |   | SI VALUTAZIONE   |  |
| Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) <b>entro 30 gg</b> dallo scadere del termine delle pubblicazioni *   |   | Il comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica</b> , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *                                       |  |
| La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione   |   |  |  |
| Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica <b>per 60 gg</b> per le osservazioni <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)   |   | Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006) |  |
| L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni   |   |  |  |
| Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio   |   |  |  |
| Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)   |   |  |  |
| La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione   |   |  |  |

Il Comune adotta la Variante Parziale, comprensiva del Documento Tecnico per la fase di verifica VAS e pubblica la Variante Parziale per 15+15 giorni per le osservazioni.

Il Comune trasmette la Variante Parziale e il Documento di Verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 giorni dalla data del ricevimento. Invia altresì la Variante Parziale e il Documento di Verifica alla Provincia che entro 45 giorni formula il parere anche ai fini della verifica VAS.

La fase di verifica di assoggettabilità si conclude con l'**emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente**, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti di competenza ambientale.

Negli elaborati della Variante Parziale vengono recepite le osservazioni - condizioni dell'Organo Tecnico sotto forma di correzioni, stralci ed integrazione di normativa di carattere generale, riportate nella presente Relazione sia negli Oggetti che nel capitolo delle Norme di Attuazione.

## **2 Verifica di compatibilità geologica.**

### **Non viene modificato l'esistente assetto di piano.**

La variante utilizza le verifiche geologiche effettuate per il vigente P.R.G., in materia di classi di idoneità delle aree, come risulta dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Gli interventi si collocano in classe geologica (ogg. 1/2/3/4/5) e in classe II e II )ogg.6) rispettandone le condizioni specifiche.

In sede di attuazione degli interventi dovranno essere osservate tutte le prescrizioni di carattere geologico previste dal P.R.G. nelle Norme di Attuazione e nella Relazione Geologica.

### **3. Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.**

Con delibera G.M. n. 41/04 del 29.09.2004 è stato approvato il piano della Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 7 L.R. 52/00.

La presente Variante Strutturale non comporta modifiche di zonizzazione di aree, per cui la verifica compatibilità configura la piena condivisione e congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informativi contenuti nel Piano di Classificazione Acustica.

Non è stato necessario quindi introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sono state modificate zone adiacenti con caratteristiche compatibili.

### **4. Verifica dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio.**

Il comune di Piasco al fine di dare completo adempimento alle disposizioni della Delibera del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.3.2006, ha provveduto ad attuare le seguenti procedure:

- ✓ approvazione dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs n. 144/98; con D.C.C. n. 53/06 del 20.11.2006.
- ✓ approvazione della Variante Parziale 3/07 di Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per rendere conforme lo Strumento Urbanistico alle previsioni in materia commerciale di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs n. 144/98 e dell'art. 4 della L.R. 37/03, con D.C.C. n. 09/07 del 27.02.2007.
- ✓ D.G.R. n. 14-4650 del 01.10.2012 e D.C.R. n.191-43016 del 20.11.2012.
- ✓ Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti.

Le modifiche ed integrazioni rispetto al Piano vigente si configurano come **Adeguamento dei Criteri per le Autorizzazioni Commerciali Comunali alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.**

Si recepiscono in sostanza i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale, per la possibilità di auto riconoscimento di nuove localizzazioni L1; si stralcia altresì la Tabella dell'art. 37 bis delle N.d.A. facendo riferimento diretto ai suddetti Criteri per le Autorizzazioni Commerciali Comunali.

### **5. Verifica del Rispetto del Piano Paesaggistico Regionale PPR**

Il nuovo PPR è stato approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 56/1977 ed è stato pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19/10/2017. In coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della L.R. 56/1977, all'interno della **Relazione illustrativa** dello strumento urbanistico, **uno specifico capitolo** corredato da tavole o cartogrammi illustra il rapporto tra le previsioni del PPR e della variante al PRG. Vedasi ALLEGATO B (articoli 11 e 12 del Regolamento) riportato in seguito

## Oggetti della Variante

La Variante in oggetto rispetta tutti i parametri che la caratterizzano quale Variante Parziale, in quanto le trasformazioni, puntuali e specifiche, non di carattere generale, sono:

- 1.. Attribuzione alla porzione di fabbricato, indicata in planimetria, la tipologia di intervento di Ristrutturazione Edilizia di Tipo B, al posto di Ristrutturazione Edilizia di Tipo A, con chiusura del vecchio magazzino.
2. Sostituzione del Piano di Recupero generico con: un Permesso di Costruire, soggetto a parere della Soprintendenza, riguardante l'intervento di Risanamento Conservativo, e un Permesso di Costruire Convenzionato, riguardante le tipologie di intervento confermate di Ristrutturazione Edilizia di Tipo B e di Ricomposizione Volumetrica, come indicato in planimetria. Mantenimento dell'impostazione progettuale di cui ai Punti I3 1.1 e 1.2. dell'art. 19 NdA.
3. Conferma dell'edificio ad uso abitativo Variazione dell'area di pertinenza del fabbricato esistente da agricola H e funzionale di rispetto stradale FR in residenziale esistente RE. Recupero della parte abitativa del fabbricato esistente con Ristrutturazione Edilizia di Tipo B; chiusura del portico nella restante parte dell'edificio esistente nel limite del 20%. (punti C3 e C4 art. 20 NdA. Si verifica la distanza non meno di m. 10,00 dalla strada provinciale, nella parte interna all'abitato.

## LEGENDA

| LEGENDA |   |
|---------|---|
|         | RS Area residenziale di Interesse Ambientale Storico Artistico Centro Storico |
|         | RA Area residenziale di Interesse Storico Artistico Documentario              |
|         | RE Area residenziale esistente  |
|         | RC Area residenziale di completamento   |
|         | RN Area residenziale di nuovo impianto  |
|         | PE Area produttiva esistente  |
|         | PC Area produttiva di riordino e completamento                                |
|         | PN Area produttiva di nuovo impianto  |
|         | PT Area produttiva estrattiva di trasformazione                               |
|         | TE Aree terziarie esistenti   |
|         | TA Aree turistico alberghiera   |
|         | SC Servizi pubblici - area pedonale   |
|         | SI Servizi pubblici - istruzione  |
|         | SC Servizi pubblici - interesse comune  |
|         | SV Servizi pubblici - Verde, gioco, sport                                     |
|         | SP Servizi pubblici - parcheggi   |
|         | SS Servizi pubblici - insediamenti produttivi e terziari                      |
|         | IA Area inedificabile ambientale - verde privato VP                           |
|         | IR Area inedificabile di rispetto   |
|         | G Aree per attrezzature tecnologiche D = depuratore                           |
|         | H Aree agricole   |
|         | HI Aree agricole inedificabili  |
|         | Fiumi, torrenti   |
|         | Confine Comunale  |
|         | Strumenti Urbanistici Esecutivi   |
|         | Strumenti Urbanistici Esecutivi In Atto                                       |
|         | Permesso Convenzionato  |
|         | Perimetro Centro Storico  |
|         | Fasce di rispetto   |
|         | Fasce di rispetto corsi d'acqua   |
|         | Curve di livello  |
|         | Eventuale localizzazione edifici in progetto                                  |
|         | Edifici di Interesse Storico Ambientale da salvaguardare art.24 L.R. 56/77    |
|         | Edifici Tutelati L.490/99   |
|         | Classi di idoneita' geologiche: I - II - III - IIIa - IIIb                    |

## VARIANTE PARZIALE n. 12/23

P. R. G. PIASCO

(Art. 17, comma 5 - L. R. n. 56/77 e s.m.i.)

Oggetto n. **1**

Richiesta: Civalleri Orsolina  
Dalmasso Simona Annamaria  
Prot. 6835 del 27/10/2023



### SITUAZIONE DI P.R.G.

DGR n. 17-13671/2004 e n. 10-15366/2005

Area Normativa ..... **01RS11**  
Località: Centro Storico ..... Tav.n. 5  
CT Foglio 7 mapp. 501,  
CF Foglio 7 mapp. 501, sub 14-17-19-22-23

### VARIANTE

Area Normativa ..... **01RS11**  
Tav. ..... scala 1:1.000 n. 5

### Descrizione

Attribuzione alla porzione di fabbricato, indicata in planimetria, la tipologia di intervento di Ristrutturazione Edilizia di Tipo B, al posto di Ristrutturazione Edilizia di Tipo A, con chiusura del vecchio magazzino.

### Motivazione

Da verifica di sopralluogo più approfondita si riscontrano tipologie architettoniche tali da ammettano la ristrutturazione di tipo B, come prescritta nelle Norme di Attuazione del PRG vigente. La parte di fabbricato, addossata con il lato interno al terrapieno di supporto alla vecchia via, è ora utilizzata con l'unico fronte aperto verso il cortile interno, come magazzino e deposito e si vorrebbe trasformarla in abitazione, come ammesso dal punto C5 dell'art. 19 NdA. La costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente, per lavori di ristrutturazione edilizia è stata rilasciata concessione edilizia n. 2062 del 16.11.1993. Il fabbricato è stato altresì oggetto di segnalazione certificata in sanatoria nel marzo del 2016 e successivamente di SCIA in sanatoria, accertamento di conformità, in data 14.05.2020.

**Norme di Attuazione**

**Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali: Centro Storico  
di Interesse Ambientale Storico Artistico invariate per l'oggetto:**

**RS**

**C5** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tavola n.5 di P.R.G

**Dati Quantitativi**

INVARIATI

Superficie Terr.: mq. ESISTENTE

Volume: mc. ESISTENTE

Sup. Utile Lorda: mq. ESISTENTE

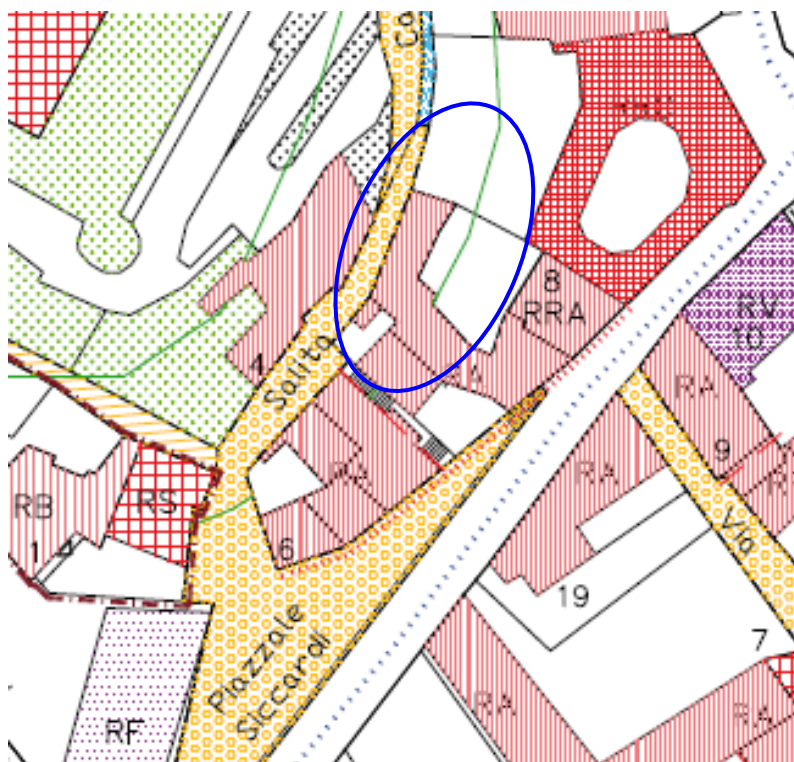
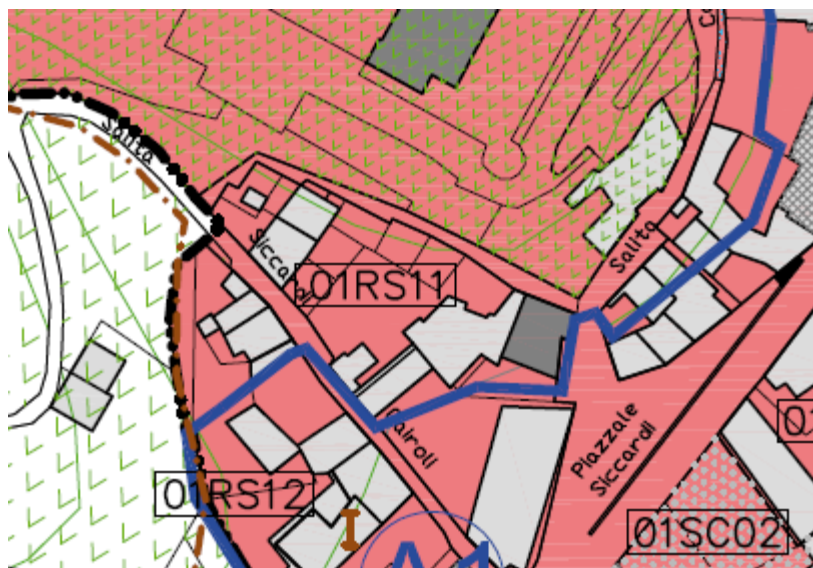
Capacità Insediativa Residenziale: ab. ESISTENTE



**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Oggetto n. **1**

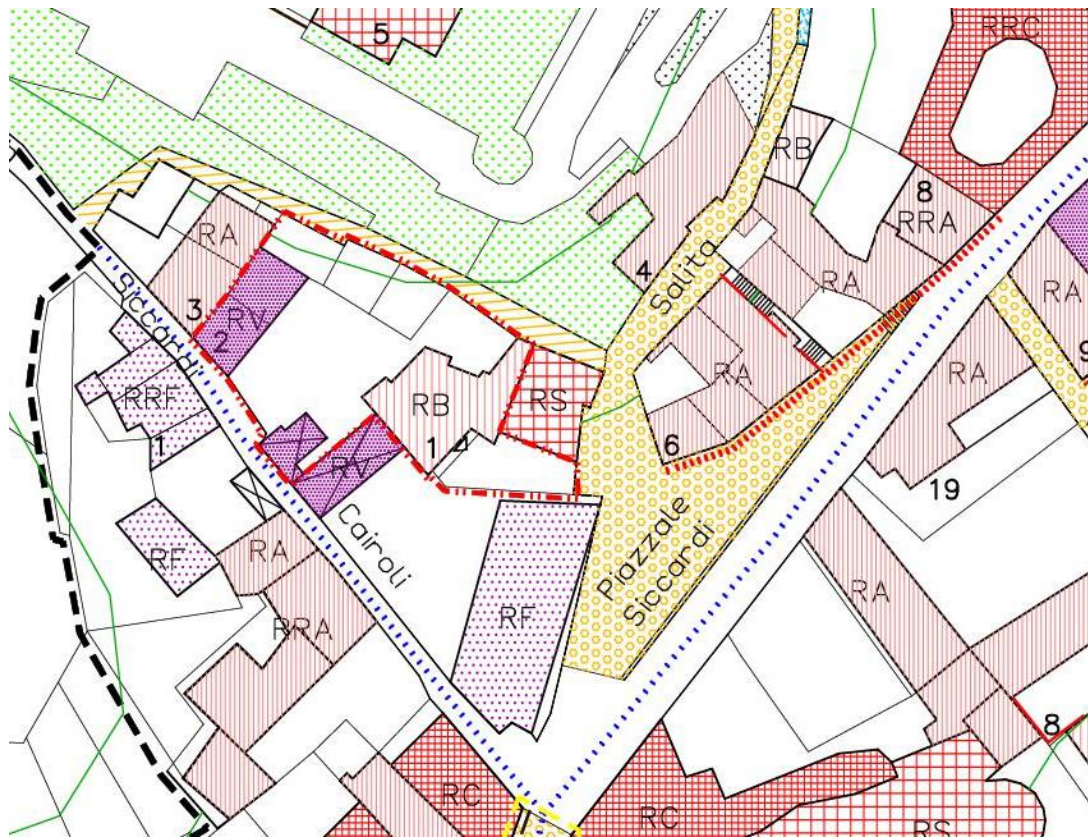
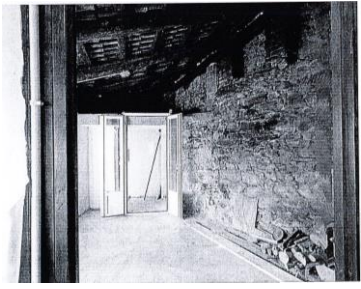
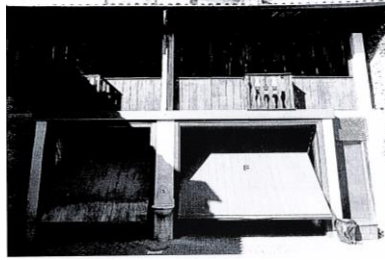
Scala 1:2.000



# VARIANTE PARZIALE 12/23

Scala 1:2.000

Oggetto n. 1



Oggetto n. **2**

Richiesta: Mattio Guido  
CO.E.SP s.n.c.  
Prot. 6640 del 20/10/2023



**SITUAZIONE DI P.R.G.**

DGR n. 17-13671/2004 e n. 10-15366/2005

Area Normativa ..... **01RS11**  
Centro Storico ..... Tav.n. 5  
Foglio 7, mapp. 856, 855, 295, 294, 858, 296, 859  
Foglio 7, mapp.294, 295 sub. 1-2, 274, 296 sub. 1-2-3

**VARIANTE**

Area Normativa ..... **01RS11**  
Tav. ..... scala 1:1.000 n. 5

**Descrizione**

Sostituzione del Piano di Recupero generico con: un Permesso di Costruire, soggetto a parere della Soprintendenza, riguardante l'intervento di Risanamento Conservativo, e un Permesso di Costruire Convenzionato, riguardante le tipologie di intervento confermate di Ristrutturazione Edilizia di Tipo B e di Ricomposizione Volumetrica, come indicato in planimetria. Mantenimento dell'impostazione progettuale di cui ai Punti I3 1.1 e 1.2. dell'art. 19 NdA.

**Motivazione**

L'intervento completo, previsto dall'attuale tavola del centro storico, comporta un impegno economico insostenibile, che invece frazionato può permettere di intervenire da subito, gradualmente e in coordinamento, tramite la convenzione. Si procede quindi con un primo intervento di ricomposizione volumetrica e recupero ambientale, sul fabbricato attualmente soggetto a ristrutturazione di tipo B, dei volumi presenti sul lotto (magazzino e fienile in aderenza alla Salita Cairoli). L'altra parte, soggetta a Risanamento Conservativo rimane autonome anche perché non incide direttamente sull'impianto originario del cortile.



**Norme di Attuazione****RS****Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali: Centro Storico di Interesse Ambientale Storico Artistico**  
*si corregge in rosso:*

**I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dei settori individuati; *per gli edifici che non hanno prescrizioni di dettaglio occorre attenersi strettamente alle definizioni degli interventi di cui all'art.9.*

**Settore n.1**

**1.1.** Edificio in parte vincolato ai sensi ~~ex L. D.L.vo 490/90, ora L. 420/99~~ del **DLgs 42/2004, intervento attuabile con Permesso di Costruire**. Sul lato strada della Salita al Castello è necessaria la risoluzione del portone con nuova apertura ad arco a sostituzione dell'attuale architrave orizzontale, come sul cortile interno. Si prescrive la tutela del contrafforte angolare in pietra ed il recupero delle arcate lato cortile. È possibile la chiusura delle logge in corrispondenza del sottotetto, insieme al ripristino della copertura. Si prescrive la riproposizione dei balconi esistenti in legno con la stessa tipologia e materiale. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, anche se difforni dalle indicazioni sopra descritte.

**1.2.** E' possibile con ~~Piano di Recupero~~ **Permesso di Costruire Convenzionato** lo spostamento dei volumi in accorpamento con il fabbricato dove si prevede la ristrutturazione di tipo A; è ammessa per tale scopo il conteggio volumetrico con la chiusura del fienile aperto lato cortile con destinazione d'uso residenziale.

**Dati Quantitativi****INVARIATI**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Superficie Terr.: | mq. ESISTENTE |
| Volume:           | mc. ESISTENTE |
| Sup. Utile Lorda: | mq. ESISTENTE |

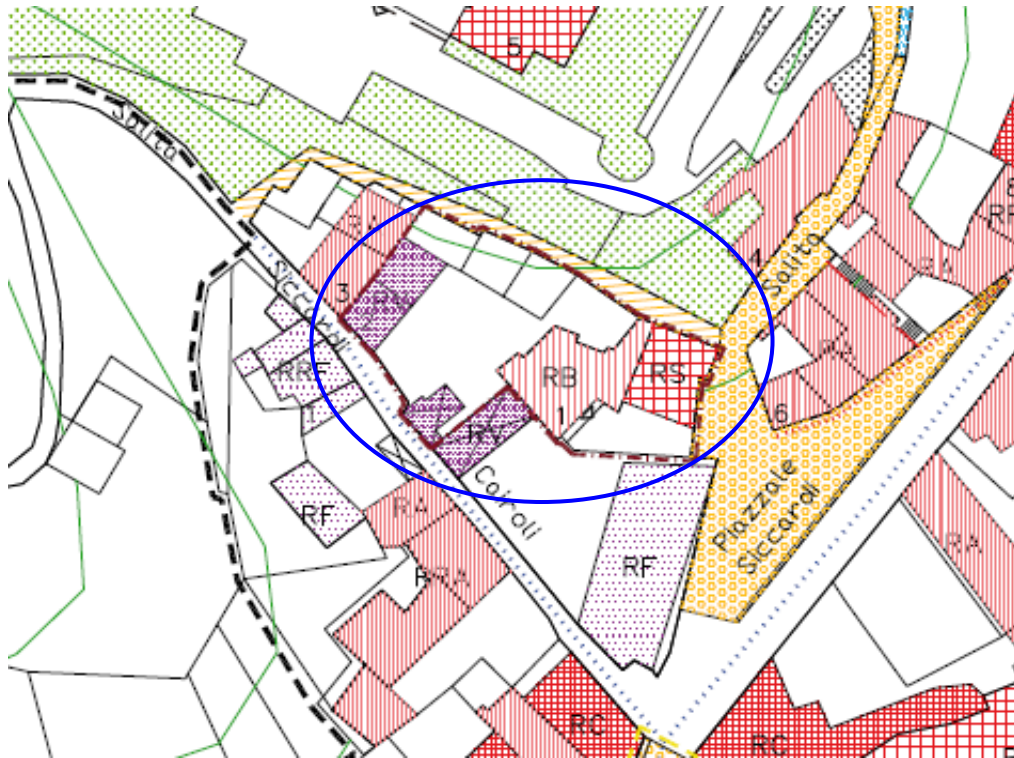
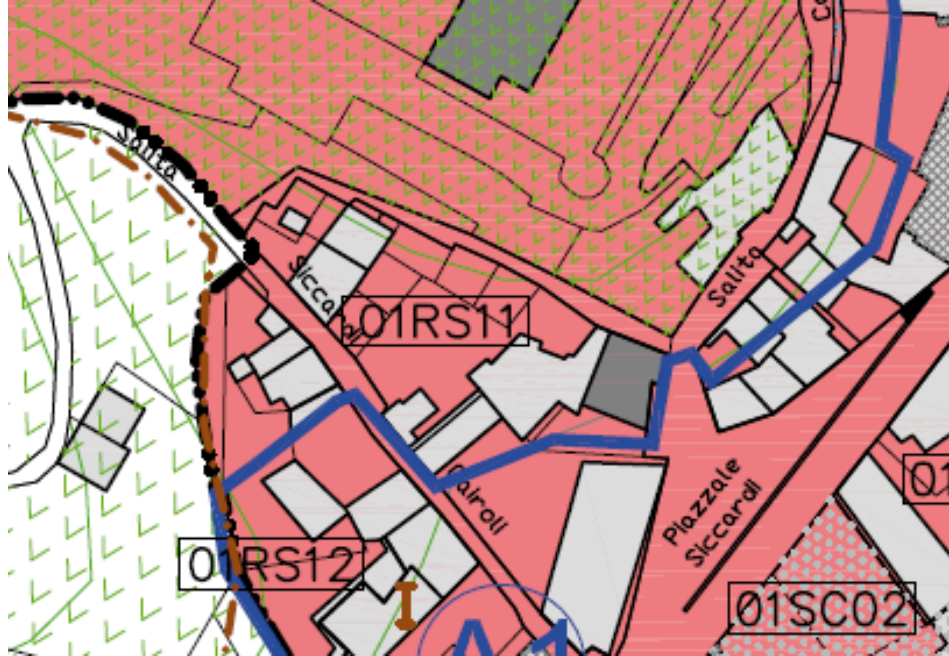
Capacità Insediativa Residenziale: ab. ESISTENTE



**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Oggetto n. **2**

Scala 1:2.000



**VARIANTE PARZIALE 12/23**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **2**



**VARIANTE PARZIALE n. 12/23**  
(Art. 17, comma 5 - L. R. n. 56/77 e s.m.i.)

**P. R. G. PIASCO**

Oggetto n. **3**

Richiesta: Roagna Rosanna  
Prot. del 29/09/2023



**SITUAZIONE DI P.R.G.**

DGR n. 17-13671/2004 e n. 10-15366/2005

Area Normativa ..... **H - FR**  
Capoluogo: ..... Tav.n. 4  
Foglio 4, mapp. 481 - CF Foglio 4 mapp. 408

**VARIANTE**

Area Normativa ..... **02 vp12 RE 01**  
Tav. ..... scala 1:2.000 n. 4

**Descrizione**

Conferma dell'edificio ad uso abitativo Variazione dell'area di pertinenza del fabbricato esistente da agricola H e funzionale di rispetto stradale FR in residenziale esistente RE. Recupero della parte abitativa del fabbricato esistente con Ristrutturazione Edilizia di Tipo B; chiusura del portico nella restante parte dell'edificio esistente nel limite del 20%. (punti C3 e C4 art. 20 NdA).

Si verifica la distanza non meno di m. 10,00 dalla strada provinciale, nella parte interna all'abitato.

**Motivazione**

Edificio abitativo esistente in zona impropria, ma inglobato nel centro abitato secondo il Codice della Strada (anche ai fini della distanza dalle strade provinciali).

Recupero di volumi edificati esistenti senza ulteriore consumo di suolo libero.

## Norme di Attuazione

**Art. 20** - Norme per gli insediamenti residenziali:  
Esistenti da mantenere allo stato di fatto.  
**Invariate per l'oggetto**

**RE**

## Dati Quantitativi

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Superficie Terr.:                  | mq. 1.255<br>In riduzione: mq. -360 da H e mq. -895 da IR.<br>In aumento mq. +1.255 in RE |
| Volume:                            | mc. ESISTENTE   |
| Sup. Utile Lorda:                  | mq. ESISTENTE   |
| Capacità Insediativa Residenziale: | ab. ESISTENTE   |



**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Oggetto n. **3**

Scala 1:2.000

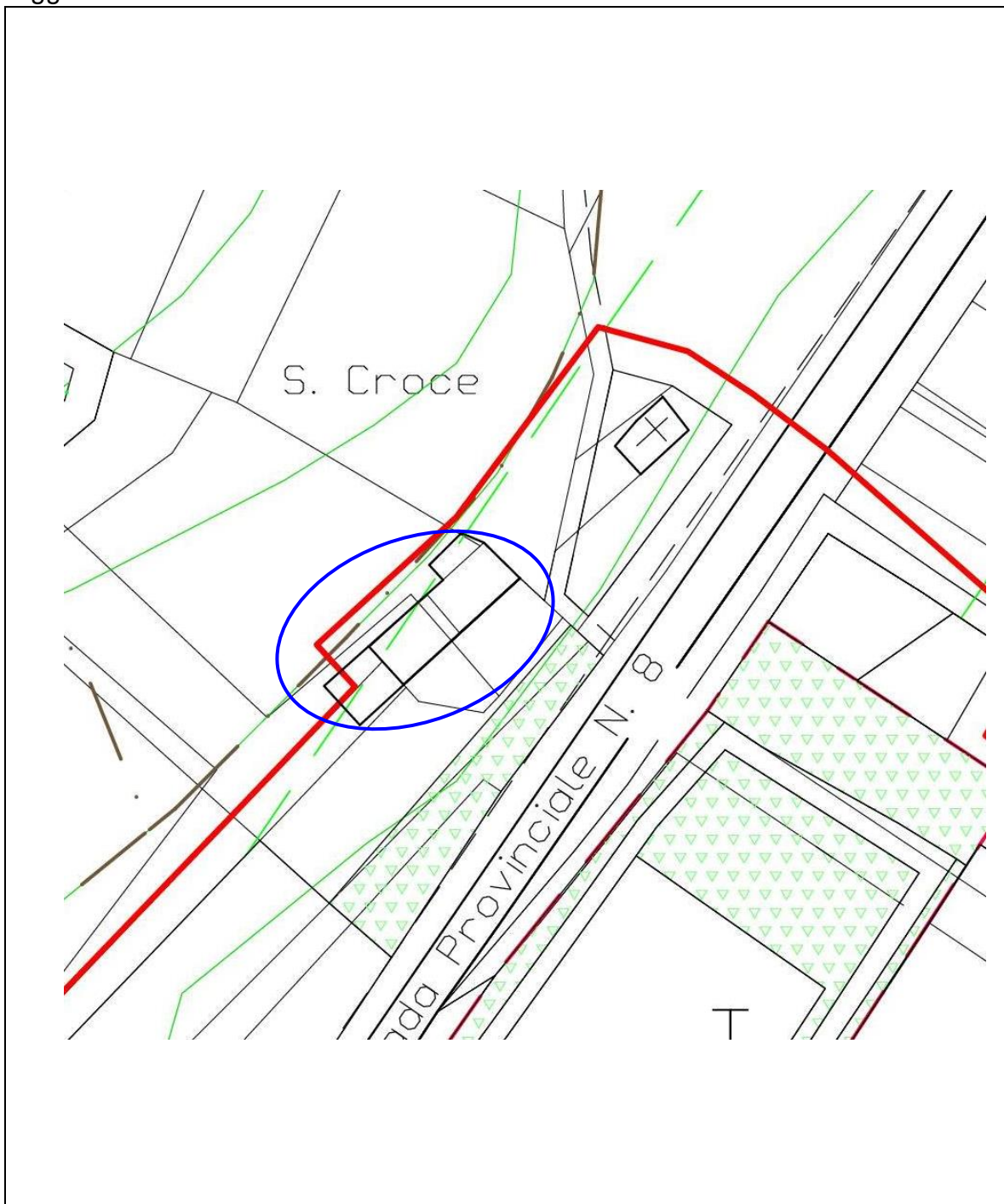


# VARIANTE PARZIALE 11/20

Scala 1: 2.000

Oggetto n. 3





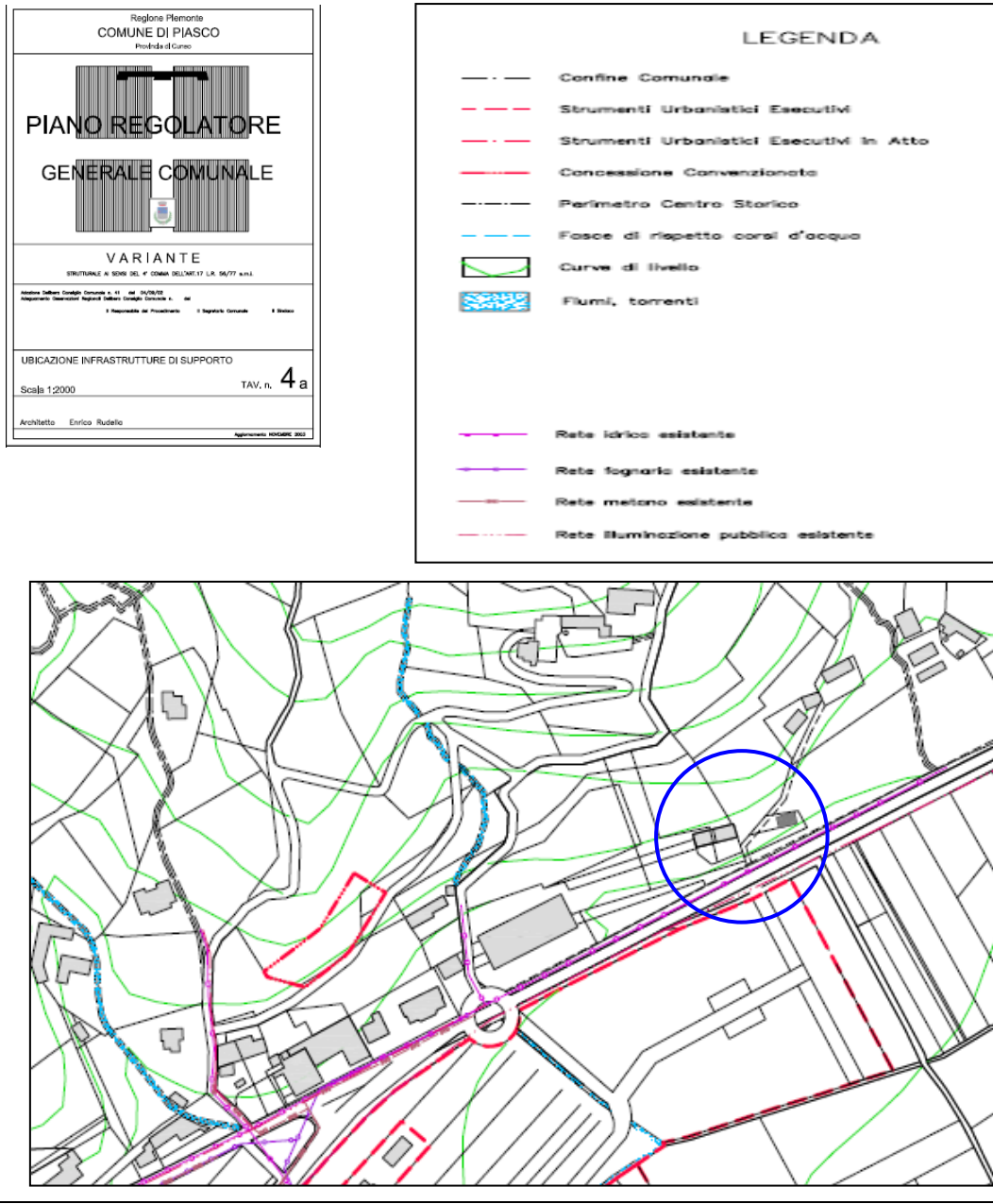
# VARIANTE PARZIALE 11/20

Scala 1:1.000

Oggetto n. **3**

Al riguardo delle dotazioni relative alle opere di urbanizzazione primaria, per la nuova previsione, si fa riferimento alla Tavola 4a delle Urbanizzazioni allegata al PRG VS approvato nel 2005, riportata in stralcio.

Relativamente alle urbanizzazioni primarie, come si può vedere dallo stralcio di planimetria relativa, sono presenti in loco l'acquedotto, la fognatura, la fornitura di corrente elettrica e la strada di accesso indipendente.



# Verifica del Rispetto del Piano Paesaggistico Regionale PPR

## ALLEGATO B (articoli 11 e 12 del Regolamento)

### 1. Premessa

Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Per assicurare il corretto equilibrio tra sviluppo delle comunità e salvaguardia dei principali ambiti di pregio paesaggistico, il PPR prevede misure di tutela che traducono i riconoscimenti di valore del paesaggio in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione; ciò a partire dal **Sistema delle strategie e dagli obiettivi** descritti all'interno dell'**Allegato A alle Norme di attuazione (NdA)**, che costituiscono il fondamentale riferimento per le scelte di governo del territorio. L'**Allegato B alle NdA (Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio)** individua inoltre per ciascuno dei **76 Ambiti di paesaggio** in cui è stato suddiviso il territorio regionale, specifici obiettivi e linee di azione che, come indicato all'articolo 10 delle NdA "*Ambiti di paesaggio*", costituiscono indirizzi per la formazione degli strumenti di pianificazione; obiettivi finalizzati alla tutela e valorizzazione dell'intero territorio regionale riferiti specificamente alle differenti componenti paesaggistiche riconosciute dal PPR sono precisati all'interno dei relativi articoli delle norme di attuazione. Il PPR definisce altresì nelle **Schede degli Ambiti di paesaggio**, che descrivono nel dettaglio le caratteristiche naturali, storico-culturali e insediative relative ai 76 ambiti individuati, **indirizzi e orientamenti strategici** peculiari per ciascun territorio, rivolti alla realizzazione degli interventi da attuarsi all'interno dei diversi contesti paesaggistici.

Con riferimento all'apparato prettamente normativo, il Piano prevede all'interno delle NdA **obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni** per le componenti paesaggistiche riconosciute all'interno del territorio regionale e rappresentate nella tavola P4; inoltre individua, per i beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 157 del d.lgs. 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (Codice), rappresentati nella Tavola P2 e nel **Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte**, Prima parte, specifiche **prescrizioni d'uso** ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice stesso, riportate nelle singole schede del Catalogo.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46, comma 2, delle NdA "*Adeguamento del PPR*" devono essere adeguati al PPR, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice.

Ai fini dell'adeguamento al PPR è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

L'articolo 2 delle NdA del Ppr "*Caratteri delle disposizioni normative*", ai commi 2, 3 e 4 definisce l'efficacia normativa delle previsioni del PPR.

### 2. Integrazione della Relazione illustrativa

In coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della L.R. 56/1977, all'interno della **Relazione illustrativa** dello strumento urbanistico **uno specifico capitolo** corredato da tavole o cartogrammi illustra il rapporto tra le previsioni del PPR e della variante al PRG.

In tale capitolo vi è inserita la **tabella** sulla base dello schema di seguito riportato, finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle norme del PPR degli strumenti urbanistici. Tale tabella **di seguito riportata** è finalizzata ad agevolare la verifica del rispetto della presente Variante Parziale del PPR.

Nella prima parte della tabella (A) sono riportate le prescrizioni specifiche contenute nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, relative ai beni paesaggistici ex articoli 136 e 157 del Codice presenti sul territorio comunale, che costituiscono previsioni immediatamente prevalenti sugli strumenti di pianificazione; nella seconda colonna è descritto come la variante rispetta le prescrizioni specifiche.

La seconda parte della tabella (B) è relativa alle componenti paesaggistiche individuate dal PPR stesso e disciplinate nelle Norme di Attuazione a partire dall'articolo 13; riporta il titolo dell'articolo e, al fine di favorire la conoscenza e la comprensione dei contenuti dello strumento regionale, i temi oggetto dell'articolo stesso rappresentati nella cartografia del PPR.


Nella prima colonna sono riportate unicamente le previsioni normative che devono essere rispettate al fine di garantire la coerenza dello strumento urbanistico, senza riportare le disposizioni relative ad altri strumenti o finalizzate all'adeguamento al PPR.

La seconda colonna è compilata dal comune rispetto ai contenuti della specifica variante e descrive, anche con l'ausilio di eventuali cartogrammi che evidenzino le previsioni dello strumento urbanistico, in che modo la variante proposta rispetti le previsioni del PPR, riferendosi puntualmente alle norme e alle tavole del PRG.

## Tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della Variante Strutturale e di Adeguamento Linee Guida

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è effettuata unicamente qualora il contenuto della Variante interessi gli aspetti da essi disciplinati.

Non sono riportati quindi gli articoli i cui aspetti sono presenti nel territorio comunale, ma sul quale gli oggetti della presente Variante Parziale non intervengono.

| <b>A. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI<br/>EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>   |  |
|--|--|
| <b>Prescrizioni specifiche</b>   | <b>Riscontro</b>   |
| Sul territorio comunale non si riscontrano aree di Dichiarazione di notevole interesse pubblico.   | -  |
| <b>B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>  |  |
| <b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>   |  |
| <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>   |  |
| <p><b>Indirizzi</b><br/><i>comma 4</i></p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>   | <p>Nessun oggetto ricade anche solo in parte nelle aree di elevato interesse agronomico (classe II).</p> <p>Per quanto riguarda l'oggetto 3, l'area risulta essere contigua e interclusa nell'abitato già edificato, ai margini di una strada a forte percorrenza, con dimensioni contenute (per la parte di interesse agronomico), di accessibilità urbana, con urbanizzazioni. Inoltre, dal punto di vista della destinazione agricola, non è in atto alcun tipo di coltivazione specifica.</p>  |
| <p><b>Direttive</b><br/><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p> | <p>Per quanto riguarda l'oggetto 3, il limite delle morfologie insediative comprende già l'area, edificata e urbanizzata, e non rientrare quindi in una zona di elevato interesse agronomico.</p> <p>Pertanto, per quanto sopra esposto, le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, sono coerenti con gli indirizzi direttive e prescrizioni del PPR.</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p>Stralcio tav P4 PPR<br/>– oggetto 3</p> |

**Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)**

*m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);  
m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);  
m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)*

**Indirizzi**

*comma 3*

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

*comma 4*

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

**Direttive**

*comma 5*

- a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)

**Gli oggetti 1 e 2** ricadono nella morfologia insediativa 2 (morfologia insediativa urbana consolidata dei centri minori): in entrambi i casi trattasi di modifica di intervento previsto su edifici esistenti nel centro storico. Si mantiene il disegno di impianto originario, ma si permette di recuperare dei manufatti e di riqualificare l'insediamento esistente.

Le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, per quanto verificato ed esposto, sono coerenti con gli indirizzi direttive e prescrizioni del PPR.

### Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

#### **Direttive**

##### *comma 3*

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

##### *comma 4*

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

**L'oggetto 3** ricade nella morfologia insediativa 6 (area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale): trattasi di un'area già urbanizzata, interclusa nell'abitato riconosciuto ai fini del Codice della Strada, a lato di una strada provinciale, dove non sussistono particolari valenze. Con il riconoscimento di area residenziale esistente, senza aumento di volumetria e di capacità insediativa, si chiude un tassello della zona, creando una lettura omogenea.

Pertanto non si riduce un'eventuale area caratterizzata da produttività, ma si crea un completamento e si recupera il patrimonio edilizio esistente.

Le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, per quanto verificato ed esposto, sono coerenti con gli indirizzi direttive e prescrizioni del PPR.

## Caratteristiche della Variante

### 1. Variazioni di superfici

| Area mq.      | P.R.G.  | VP      | Rif. VS | VP11/20 | VP + VS | Variazioni VP12/2023 |         | Totale | Variante |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|---------|--------|----------|
| RS            | 51.109  | 51.109  |         |         | 51.109  |                      |         | 0      | 51.109   |
| RE            | 356.876 | 362.933 |         |         | 362.933 | 1.255                |         | 1.255  | 364.188  |
| RC            | 35.000  | 35.120  |         | 4.225   | 39.345  |                      |         | 0      | 39.345   |
| RR            | 0       | 2.640   |         |         | 2.640   |                      |         | 0      | 2.640    |
| RN            | 56.181  | 55.168  |         | 2.030   | 57.198  |                      |         | 0      | 57.198   |
| SP SV         |         |         | 3.190   |         |         |                      |         |        |          |
| S             | 145.534 | 147.261 | 147.467 | -1.640  | 145.621 |                      |         | 0      | 145.621  |
|               |         | Disp.   | 2.706   |         |         | Disp.                | 860     |        |          |
| PE            | 178.593 | 182.125 | -3.990  |         | 178.135 |                      |         | 0      | 178.135  |
| PC            | 26.678  | 32.808  |         |         | 32.808  |                      |         | 0      | 32.808   |
| PN            | 23.918  | 26.615  |         |         | 26.615  |                      |         | 0      | 26.615   |
| PT            | 57.919  | 34.263  |         |         | 34.263  |                      |         | 0      | 34.263   |
|               | 287.108 | 275.811 | 283.118 |         | 271.821 |                      |         | 0      | 271.821  |
| 6%            | 17.226  |         | 16.987  |         |         | Disp.                |         |        |          |
|               | 304.334 |         | 300.105 |         |         | 24.818               | 20.378  |        |          |
| Nominali      |         | 3.466   |         |         | 3.466   |                      | 4.440   |        |          |
| Nominali      |         | 279.277 | 283.118 |         | 275.287 |                      | 279.727 |        |          |
| SS            | 12.072  | 12.072  |         |         | 12.072  |                      |         | 0      | 12.072   |
| TE            | 33.170  | 33.170  |         |         | 33.170  |                      |         | 0      | 33.170   |
| TA            | 3.309   | 3.309   |         |         | 3.309   |                      |         | 0      | 3.309    |
|               | 36.479  | 36.479  |         |         | 36.479  |                      |         | 0      | 36.479   |
| H             |         |         |         |         |         | -360                 |         | -360   |          |
| Viabilità     |         |         |         |         |         |                      |         |        |          |
| G AIS         |         |         |         |         |         |                      |         | 0      |          |
| IA VP         |         |         |         |         |         | -895                 |         | -895   |          |
|               |         |         |         |         |         |                      |         | 0      |          |
| <b>Totale</b> |         |         |         |         |         |                      |         | 0      |          |
|               |         |         |         |         |         |                      |         |        |          |
| <b>C.I.R.</b> | 5.294   | -26     | 5.412   |         |         | -29                  | 16      | -39    | 5.412    |

## **2. Conformità Art. 17, comma 5 LR 56/77 s.m.i.**

### **Punto a) Conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché settoriali.**

La Variante in oggetto, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni.

Risulta coerente con gli obiettivi individuati dal Piano vigente in tema di impianto strutturale e in particolare senza incongruenze rispetto alle modifiche introdotte in sede di approvazione, in quanto non sostanziale e con carattere di individuazione "puntuale" specifica degli interventi.

In riferimento alle modifiche planimetriche e normative, gli oggetti ammessi in base alla loro coerenza con le prescrizioni generali sono esaminati nella:

#### **Verifica del Rispetto del Piano Paesaggistico Regionale PPR**

ALLEGATO B (articoli 11 e 12 del Regolamento)

#### **Tabella di raffronto tra le norme del PPR**

#### **e le previsioni della Variante Strutturale e di Adeguamento Linee Guida**

Allegata in precedenza.

Tali condizioni sono espressamente dichiarate nella deliberazione di adozione e approvazione della presente variante che prende il numero di VP 11/20.

### **Punto b) Conformità con la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale senza generare situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale.**

Tutte le aree oggetto di variante sono interne al perimetro dell'abitato, verificate in classe di idoneità geologiche, contigue ad aree già esistenti, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali e accessibili autonomamente, senza interferenza con la funzionalità di infrastrutture generali.

**Punto c)-d) Riduzione o aumento della quantità globale delle aree per servizi di cui agli art. 21 e 22 per più o meno mq./ab. 0,5, nel rispetto dei valori minimi.**

**Aree per Servizi Pubblici.**

Superficie prevista in P.R.G. .... mq. 145.534  
 Superficie prevista in Variante Strutturale 02/10 + mq. 1.924..... **mq. 147.467**

Il decremento/aumento ammissibile con Varianti Parziali deve essere pari a 0,5 mq./ab. In riferimento alla capacità insediativa residenziale della VS 2/10 che aggiorna il PRG approvato. Risulta: **ab. 5.412 x 0,5 = mq. 2.706.**

Il totale corrisponde in riduzione a mq. (147.467 – 2.706) = mq. 144.761 e in aumento a mq. (147.467 + 2.706) = mq. 150.173.

Con le precedenti Varianti Parziali i servizi sono variati di mq. (147.467 - 1.257 + 1.051 – 1.640) = mq. 145.621. Residuo da VP 11/20: mq. (2.706 – 1.257 + 1.051 – 1.640) = mq. 860.

Con la presente Variante VP12/23 le aree per servizi non subiscono variazioni.

In totale superficie servizi = **mq. 145.621**; mq. (147.467 – 145.621) = **mq. 1.846** < mq. 2.706.

Verifica standard: mq./ab. (145.621/5.412) = **mq./ab. 26,90.**

Con la presente Variante VP12/23 si conferma ancora possibile un:

**decremento di mq. 860** (mq. 2.706 – 1.846)

**incremento di mq. 4.552** (mq. 2.706 + 1.846)

| Aree Servizi Pubblici | Superfici mq. |         |       |         |        |
|-----------------------|---------------|---------|-------|---------|--------|
|                       | PRG VS        | VP      | Diff. | VP11/20 | Diff.  |
| Territoriale          | 147.467       | 147.261 | -206  | 145.621 | -1.640 |
| Ammissibilità +/- VP  | 2.706         |         |       |         |        |
| Limiti                | -144.761      | 150.173 |       | C.I.R.  | 5.412  |
| Residuo riduzione     |               | 2.500   |       | 860     |        |
| Residuo aumento       |               | 2.912   |       | 4.552   |        |
| Standard              | 27,25         | 27,21   |       | 26,90   |        |

| AREE PER SERVIZI PUBBLICI  |         | VP 11 da Variante strutturale 2/10 |                                  |                   |             |                |
|----------------------------|---------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------|----------------|
| Tipo di servizio           |         | Istruzione                         | Attrezzature di Interesse Comune | Verde Gioco Sport | Parcheggi   | Totale         |
| Abitanti                   | n.      | 5.412                              | 5.412                            | 5.412             | 5.412       | 5.412          |
| Standard                   | mq./ab. | 5,00                               | 5,00                             | 12,50             | 2,50        | 25,00          |
| Fabbisogno minimo          | mq.     | 27.060                             | 27.060                           | 67.650            | 13.530      | 135.300        |
| <b>Previsti da VS 2/10</b> | mq.     | 8.624                              | 41.338                           | 71.345            | 26.160      | <b>147.467</b> |
| Mq./Ab.                    |         | 1,59                               | 7,64                             | 13,18             | 4,83        | 27,25          |
| <b>Previsti da VP11</b>    |         |                                    |                                  | <b>-1.640</b>     |             | <b>145.621</b> |
| <b>Mq./ab.</b>             |         | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                      | <b>-0,30</b>      | <b>0,00</b> | <b>26,90</b>   |
| Previsti P.R.G.            | mq.     | 8.624                              | 35.398                           | 76.962            | 24.550      | 145.534        |
| Mq./Ab.                    |         | 1,59                               | 6,54                             | 14,22             | 4,54        | 26,89          |
| Variazione +/- 0,5 da VS   | mq./ab. | 1,59                               | 7,64                             | 13,49             | 4,83        | 0,35           |

**Punto e) Non incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente in misura del 4% con minimo di mq. 500 di s.u.l. comunque ammessa.**

**Aree Residenziali.**

**La capacità insediativa residenziale del PRG aggiornato dalla Variante Strutturale 2/12 è pari ad abitanti 5.412.**

Disponibilità: le precedenti Varianti Parziali hanno diminuito la capacità insediativa di – 29 abitanti, rispetto alla capacità insediativa residenziale del PRG. iniziale, pari a mc. 2.610, utilizzabili eventualmente per trasferimenti.

La presente VP 11/20 diminuisce il volume residenziale di mc. mc. 3.510

pari a circa ab. (-29 -26 +16) = ab. -39.

La presente Variante Parziale 12/23 non modifica la capacità insediativa, per cui si conferma la disponibilità di mc. 3.510 pari ad ab. 39.

**Punto f) Non incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%.**

**Aree Produttive Artigianali Industriali**

Superficie prevista in P.R.G. mq. 287.108

Superficie aggiornata con VS 2/10 mq. 283.118

L'incremento ammesso con Varianti Parziali, 6%, è pari a mq.  $291.098 \times 6\% =$  **mq. 16.987**

per un totale ammissibile di mq.  $(291.098+17.465) =$  **mq. 300.105**

Con le precedenti Varianti Parziali le aree produttive sono diminuite a mq. 275.811 con in aggiunta una quantità nominale per variazione indici di mq. 3.466; in totale nominale mq.  $(275.811+3.466) =$  mq. 279.277.

La VS 2/10 diminuisce la superficie produttiva di mq. -3.990 (dato non considerato con le precedenti disposizioni per le Varianti Parziali) per cui la superficie territoriale produttiva (con nominale) diventa mq.  $(279.277 - 3.990) =$  mq. 275.287.

La precedente VP 11/2020 ha aumentato la superficie nominale di mq. 4.440 per cui la superficie territoriale produttiva (con nominale) diventa mq.  $(275.287 + 4.440) =$  mq. 279.727. Vedasi Tabella.

La presente Variante Parziale 12/23 non modifica la superficie territoriale produttiva.

Si confermano ancora **disponibile** per Varianti Parziali mq.  $300.105 - 279.727 =$  **mq. 20.378**, con indice mq./mq. 0,30.

**Aree per attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive**

Non ci sono variazioni con VP o VS per tali tipi di aree.

Aree TE sup. territoriale mq. 33.170 di cui disponibilità 6% = mq. 1.990

Aree TA sup. territoriale mq. 3.309 di cui disponibilità 6% = mq. 198

| AREE PRODUTTIVE |         |                   |        |        |        |      |     |          |        |                   |               |             |              |               |
|-----------------|---------|-------------------|--------|--------|--------|------|-----|----------|--------|-------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Area<br>mq.     | P.R.G.  | Varianti Parziali |        |        |        |      |     |          | Totale | Varianti<br>P e S | Sup.<br>reale | VP<br>09/12 | Sup.<br>Agg. | Sup.<br>Agg.R |
|                 | terr.   | VP1               | VP4    | VP5    | VP6    | VP7  | VP8 | Indice   |        |                   |               |             |              |               |
|                 | mq.     | mq.               | mq.    | mq.    | mq.    | mq.  | mq. | 0,3/0,45 |        |                   |               |             |              |               |
| PE              | 178.593 | 5.700             | -2.600 |        | -2.377 | 1450 |     |          | 2.173  | 180.766           | 180.766       | 984         | 181.750      | 181.750       |
| PC              | 26.678  | 4.590             | 2.530  |        |        |      | 0   | 2446     | 9.566  | 36.244            | 33.798        | -110        | 36.134       | 33.688        |
| PN              | 23.918  |                   | 4.700  | -2.003 |        |      |     |          | 2.697  | 26.615            | 26.615        |             | 26.615       | 26.615        |
| PT              | 57.919  |                   |        |        | 500    |      |     |          | 500    | 58.419            | 58.419        |             | 58.419       | 58.419        |
| Terr.           | 287.108 |                   |        |        |        |      |     |          | 14.936 | 302.044           | 299.598       | 874         | 302.918      | 300.472       |
| SS              | 12.072  |                   |        |        |        |      |     |          |        |                   |               |             |              |               |
| 6%              | 17.226  |                   |        |        |        |      |     |          |        |                   |               |             |              |               |
| Disp.           | 304.334 |                   |        |        |        |      |     |          |        | 2.290             |               |             | 1.416        |               |

| AREE PRODUTTIVE   |                      |               |         |                       |                     | Agg. VP9 VP10 VS2 |
|-------------------|----------------------|---------------|---------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Area              | sup. terr.<br>P.R.G. | sup. terr. VP | VS 2/10 | sup. terr.<br>VP11/20 | sup. terr.<br>disp. |                   |
|                   | mq.                  | mq.           | mq.     | mq.                   | mq.                 |                   |
| PE esistente      | 178.593              | 182.125       | -3.990  | 178.135               |                     |                   |
| PC completamento  | 26.678               | 32.808        |         | 32.808                |                     |                   |
| PN nuovo impianto | 23.918               | 26.615        |         | 26.615                |                     |                   |
| PT estrattiva     | 57.919               | 34.263        |         | 34.263                |                     |                   |
| Totale            | 287.108              | 275.811       |         | 271.821               |                     |                   |
| Variazione indice | vp10 e 11            | 3.466         |         | 4.440                 |                     |                   |
| Totale            | 287.108              | 279.277       | 283.118 | 279.727               | 20.378              |                   |

**Punto g) Non incidenza sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente.**

La variante utilizza le verifiche geologiche effettuate per il vigente PRG, come risulta dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Tutte le aree sono interne al perimetro dell'abitato quindi **non** sono interessate da

- ✓ fenomeni di dissesto attivo
- ✓ rischio di esondabilità
- ✓ modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente

Le aree edificabili inoltre si sovrappongono ad aree esistenti per le quali è già stato effettuato l'approfondimento di indagine della potenziale edificabilità.

Conseguentemente tutte le zone esaminate, sono da ritenersi idonee all'edificazione e sicure sotto il profilo del Rischio Idrogeologico, nel rispetto, in sede di attuazione degli interventi, delle prescrizioni di carattere geologico fornite nelle Schede riepilogative. previste dal P.R.G. nella Relazione Geologica.

**Punto h) Non modifiche agli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché alle norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.**

Tutte le aree oggetto di variante sono interne al perimetro dell'abitato, contigue ad aree già esistenti. Nel caso degli oggetti ubicate nel Centro Storico, nessuno presenta vincoli di ambito individuato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i. o del D.Lgs. 42/04.

La variante pertanto rispetto alle disposizioni di normative generali o specifiche previste dallo strumento urbanistico vigente, **non** comporta:

- ✓ variazioni al sistema delle tutele ambientali
- ✓ mutamenti alla tutela relativa ai beni paesaggistici
- ✓ riduzione alle misure di protezione ambientale.
- ✓ incidenza sulla tutela esercitata dalle norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici.

### **3. Verifica di Variante Parziale - Art. 17, comma 7, LR 56/77 s.m.i.**

#### **La variante, è da ritenersi parziale:**

*ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i , come meglio argomentato e precisato nella descrizione degli oggetti, in quanto le modifiche introdotte:*

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) 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;*
- 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;*
- 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.*

Ai fini della classificazione come parziale della variante la Deliberazione di adozione è inviata alla Provincia che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale.

#### **3.1 Verifiche relative alla capacità insediativa - Art. 17 comma 5 e) L.R. 56/77**

**La capacità insediativa residenziale** riferita ad abitanti e turisti **del PRG vigente è la seguente:**

| <i>Verifica richiesta dalla normativa</i>   | <i>Riferimento normativo</i>             | <i>Dato numerico</i> |
|---|--|----------------------|
| <i>Capacità insediativa residenziale teorica del PRG e della VS 2/10 vigente:</i> | <i>Art. 17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i.</i> | <b>5.412 ab.</b>     |

**La variante inoltre rispetta i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, come di seguito evidenziato nei prospetti relativi agli oggetti di variante interessati da tali verifiche e come dettagliato e argomentato nella seguito della presente relazione illustrativa.**

### 3.2 Verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 5 c) e d) L.R. 56/77

- a) *Indicazione della dotazione complessiva di aree a servizi del PRG alla data di approvazione* .....mq. 145.534  
*Superficie prevista in Variante Strutturale 02/10* ..... **mq. 147.467**
- b) *Indicazione della riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 3/1 (0,5 mq x ab.) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica.* .....mq. **2.706**
- c) *Indicazione delle eventuali variazioni della dotazione complessiva del precedente punto a) suddivise per variante o concesse in deroga* .....mq. – **1.846**
- d) *Verifica che il valore della sommatoria di cui al punto c) sia inferiore alla riduzione/aumento ammissibile di cui al punto b).....* mq. **-1.846 < 2.706**
- e) *Verifica che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge ( mq./ab. 25)*  
mq. 145.621 / ab 5.412 = ..... **mq./ab. 26,90**

### 3.3 Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17 c. 5 lettera e) della L.R. 56/77

- a) *Indicazione della capacità insediativa residenziale riferita ad abitanti e turisti del PRG vigente:* ..... ab. **5.412**
- b) *Indicazione delle variazioni della capacità insediativa residenziale del precedente punto a) suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse:* ..... ab. **0**
- c) *Per i Comuni con più di 10000 ab e per i Comuni con meno di 10000 ab che non intendano incrementare la capacità insediativa residenziale: Verifica che il valore della sommatoria del punto b) non sia superiore a 0* ab. **0**

### 3.4 Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive – Art. 17 comma 5 f) della L.R. 56/77

- a) *Indicazione di superfici territoriali, previste dal PRG e VS 2/10 vigente di attività produttive* .....mq. **283.118**  
*direzionali, commerciali, turistico-ricettive* .....mq. **36.479**
- b) *Indicazione delle variazioni delle superfici territoriali e della capacità edificatoria di cui al precedente punto a), suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse*  
*attività produttive mq. nominali per modifica indici*.....mq. – **3.391**  
*direzionali, commerciali, turistico-ricettive* .....mq. – **3.309**
- c) *Verifica che il valore della sommatoria punto b) sia inferiore al 6% del totale*  
*attività produttive* .....%. – **1,19**  
*direzionali, commerciali, turistico-ricettive* .....%. – **9,0**

#### 4. Norme di Attuazione

**Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali: Centro Storico  
di Interesse Ambientale Storico Artistico invariate (oggetto:1)**

RS

**C5** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (*escluso tettoie e fabbricati precari*), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con *permesso di costruire*: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tavola n.5 di P.R.G

**Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali: Centro Storico  
di Interesse Ambientale Storico Artistico**

RS

**si corregge in rosso: (oggetto 2)**

**I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dei settori individuati; *per gli edifici che non hanno prescrizioni di dettaglio occorre attenersi strettamente alle definizioni degli interventi di cui all'art.9.*

##### **Settore n.1**

**1.1.** Edificio in parte vincolato ai sensi ~~ex L. D.L.vo 490/90, ora L. 420/99~~ del **DLgs 42/2004, intervento attuabile con Permesso di Costruire**. Sul lato strada della Salita al Castello è necessaria la risoluzione del portone con nuova apertura ad arco a sostituzione dell'attuale architrave orizzontale, come sul cortile interno. Si prescrive la tutela del contrafforte angolare in pietra ed il recupero delle arcate lato cortile. È possibile la chiusura delle logge in corrispondenza del sottotetto, insieme al ripristino della copertura. Si prescrive la riproposizione dei balconi esistenti in legno con la stessa tipologia e materiale. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, anche se difformi dalle indicazioni sopra descritte.

**1.2.** E' possibile con ~~Piano di Recupero~~ **Permesso di Costruire Convenzionato** lo spostamento dei volumi in accorpamento con il fabbricato dove si prevede la ristrutturazione di tipo A; è ammessa per tale scopo il conteggio volumetrico con la chiusura del fienile aperto lato cortile con destinazione d'uso residenziale.

**Art. 20 - Norme per gli insediamenti residenziali:  
Esistenti da mantenere allo stato di fatto.  
Invariate (oggetto 3)**

RE

## **6. Elaborati della Variante Parziale al P.R.G. n. 12/23**

Gli elaborati costitutivi la Variante al Piano sono:

Tav. 1 - Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Ambientale Strategica

Tav. 2 - Relazione comprendente: - la Relazione Illustrativa.

- gli stralci planimetrici

In scala 1:5.000 della tav. n. 3

in scala 1:2.000 della tav. n. 4

in scala 1:1.000 della tav. n. 5

- stralci delle Norme di Attuazione in variante

In aggiornamento allegati:

Tav. 3 – Assetto generale

Variante

in scala 1:5.000

Tav. 4 – Concentrico

Variante

in scala 1:2.000

Tav. 5 – Centro Storico

Variante

in scala 1:1.000

Tav. 6 – Norme di Attuazione