

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

**VARIANTE PARZIALE N. 36**

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

---

**RELAZIONE**

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR. 31 DEL 25/09/2017
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR. 3264 DEL 23/11/2017
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b> <b>APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR. 2 DEL 03/02/2018</b>

---

**Sindaco:**  
 dott. Angelo FRUTTERO

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

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

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
 Arch. Arianna BERNABEI

**Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

## INDICE

### PARTE PRIMA:

#### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA .....	pag.	3
2.	SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE .....	pag.	7
3.1	Trasferimento di quote di volumetria derivanti da aree turistico-ricettive in specifici ambiti .....	pag.	8
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	13
5.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA.....	pag.	32
5.1	Premessa .....	pag.	32
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	32
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	33
5.4	Conclusioni.....	pag.	33
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO - TECNICA.....	pag.	36

### PARTE SECONDA:

#### ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag.	38
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag.	38
1.2	Le norme regionali .....	pag.	38
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag.	39
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag.	40
2.1	Riferimento normativo.....	pag.	40
2.2	Generalità.....	pag.	40
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag.	41
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag.	52
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag.	54

2.6 Misure di mitigazione ..... pag. 55

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI VAS ED ALLA FASE DI PUBBLICAZIONE ..... pag. 56

ALLEGATI ..... pag. 63

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

---

## **1. PREMESSA**

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

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

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La necessità di apportare alcune modifiche ed integrazioni, per meglio rispondere alle necessità insorte nell'attuazione del Piano ha indotto l'Amministrazione Comunale a formulare successivamente alla variante strutturale redatta ai sensi della L.R. 1/2007 le seguenti varianti parziali: la variante parziale nr. 24 approvata con d.c. n. 41 del 20.04.2009; la variante parziale nr. 25 approvata con d.c. n. 69 del 28/09/2010; la variante parziale nr. 26 approvata con d.c. n. 15 del 25/01/2011; la variante parziale n. 27 approvata con d.c. n. 6 del 31.01.2012; la variante parziale n. 28 approvata con d.c. n. 7 del 31.01.2012, la variante parziale n. 30 approvata con d.c. n. 61 del 27.09.2012 e la variante parziale n. 31 approvata con d.c. n. 17 del 19.04.2013. Successivamente sono state formulate tre varianti parziali, la nr. 32 approvata con d.c. n. 57 del 30/11/2015, la nr. 33 approvata con d.c. n. 23 del 27/03/2014, la n. 34 approvata con d.c. n. 59 del 29/12/2016 e la n. 35 *adottata con d.c. n. 24 del 24/07/2017.*

Ad oggi nuove puntuali ed impellenti necessità hanno indotto l'Amministrazione Comunale a redigere una nuova variante, la variante parziale nr. 36.

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

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

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

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanisti-



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

Essendo l’ultima variante parziale (la n° 34) stata adottata dopo l’entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 non ha potuto seguire i dettami della “vecchia” disciplina come era successo già per la variante parziale n. 31. Pertanto la presente variante è la quarta che il Comune di Limone Piemonte predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Trasferimento di quote di volumetria derivanti da aree turistico-ricettive in specifici ambiti (estratti 1, 2, 3)**

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

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

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree, o porzioni della dotazione di queste, che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione. Così facendo si evita di avere, come ricorda-

to precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria cosa nel presente caso superata poiché si operano dei trasferimenti di volumetria tra ambiti in cui la domanda è congiunta tra "zone di prelievo" e quella di "atterraggio" e dunque con il consenso dei singoli soggetti interessati. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nelle previsioni di variante trattasi sempre di scelte di aree poste in contiguità con zone residenziali, o destinazioni ricettive e comunque compatibili, già completamente urbanizzate (urbanizzazioni primarie), e dotate dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Pare evidente come la discriminante della modalità di intervento può essere ricondotta esclusivamente alla dimensione delle previsioni dalle quali si ravvisa o meno la necessità di reperire aree a standard o di prevedere delle cessioni. Oltretutto le nuove aree previste sono a tutti gli effetti dei completamenti di frangia di zone edificate, configurandosi come logiche prosecuzioni dell'urbanizzato o completamenti di lotti interclusi magari già edificati. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte nello scorso anno (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Limone Piemonte si è dotato di tale strumento, seguendo la procedura di cui all'art. 81 della L.U.R. mediante d.c. n. 42 del 28/09/2016 (ovviamente a tale atto sono preceduti l'adozione preliminare d.c.c. n. 56 del 30/11/2015 e le controdeduzioni d.c. n. 26 del 30/05/2016).

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

In merito ancora agli aspetti ambientali bisogna ricordare l'elemento positivo precedentemente evidenziato, ovvero che trattandosi di rilocalizzazioni di volumetrie derivanti da stralci, eseguiti sempre con procedimento di variante parziale, si ottiene una generica compensazione tra suolo "liberato" da una possibile edificazione e terreno oggetto di nuova potenzialità. Ovviamente è impossibile ottenere un esatto pareggio tra superfici stralciate e nuove aree, poiché non vi è quasi mai una diretta corrispondenza dettata da diffe-

renti fattori tra cui applicazione di indici edificatori differenti o dall'assegnazione di volumetrie su aree che possano essere già individuate come edificabili o addirittura edificate. In questi ultimi due casi sicuramente si otterrebbero condizioni oltremodo favorevoli determinando una riduzione del consumo di suolo. Nei casi presi in esame dalla presente variante si prevede l'assegnazione di volumi in aree già individuate dal P.R.G. o l'ampliamento di aree esistenti, pertanto sicuramente rispettose delle condizioni precedentemente comunicate e comunque imposte ex lege.

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

Per quanto attiene l'idoneità geologica trattasi di siti idonei (classe II seconda principalmente in cui gli operatori possono intervenire) sul quale in sede esecutiva verrà ancora comunque effettuato uno studio puntuale utile per la progettazione edilizia in considerazione anche della classificazione sismica (zona III°s) dell'intero territorio comunale.

Si può evidenziare, riscontrabile anche dal titolo del presente punto, come gli ambiti urbanistici da cui si "attinge" la capacità edificatoria siano individuati come destinazione generica turistico-ricettiva facendo emergere la necessità di specificare alcuni aspetti. In primis bisogna segnalare che delle sottocategorie ricettive previste dal piano la zona in questione è definita come generale, ovvero come destinazione d'uso domanda a quanto indicato dalla L.R. di riferimento; nel caso specifico oltre alle destinazioni ricettive / di somministrazione alimenti e bevande e commercio è assentita anche una quota residenziale quantificata nella specifica tabella di zona.

Nel primo caso la dotazione volumetrica oggetto di trasferimento risulta essere pari a mc. 4.050, in quanto l'ambito di ricezione risulta essere ancora prevalentemente libero e dunque atto a ricevere tale quantità senza generare problematica alcuna. Questo significa che si ottimizza la previsione di P.R.G. impiegando la dotazione attribuita che non ha ancora trovato utilizzazione in loco. Come detto si prevede di trasferire la sola quota di destinazione ricettiva (una minima parte del totale previsto nell'area 9/TR2/G.1 mc. 47.254) facendo permanere in loco la corrispondente percentuale di destinazione residenziale che viene dunque realizzata percentualmente nella zona di "Quota 1400". Operazioni analoghe se ne sono già previste con varianti parziali precedenti (V.P.34) anche se con operazione inversa ovvero facendo "muovere" la destinazione residenziale mantenendo fissa quella ricettiva; naturalmente nulla cambia nel concetto di fondo e degli obiettivi perseguiti.

Detto questo non si ravvisano particolari problematiche tecnico-operative che pos-

sano ostacolare la previsione di trasferimento. Pertanto si provvederà ad effettuare due operazioni: come prima cosa si provvede a definire un nuovo perimetro di individuazione dell'area per ricevere in modo adeguato il volume trasferito dall'area (mc. 4.050), come seconda azione si interviene sulle disposizioni normative di P.R.G. e nelle tabelle di zona per sancire il trasferimento volumetrico. A tale proposito occorre introdurre uno specifico disposto con cui si "lega" la realizzazione della capacità residenziale con quella ricettiva dell'area individuata. Infatti è previsto/imposto che le quote di cubatura con destinazione residenziale, attribuite nelle aree a destinazione turistico – ricettiva, possa essere concessa solo contestualmente o successivamente alla concessione per la destinazione prevalente dell'area (ricettiva) e che la realizzazione della volumetria residenziale dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva. E' infatti evidente che l'attuale norma funziona perfettamente in quanto l'area urbanistica di intervento è la medesima che ospita le due destinazioni; cosa differente con la presente previsione di variante. Volendo mantenere il principio imposto dal P.R.G.C. si deve dunque intervenire normativamente sull'area specifica facendo in modo di preservare tale vincolo generando una sorta di principio perequativo.

Nel secondo caso si prevede, più semplicemente, di trasferire nuovamente una quota della capacità edificatoria prevista sempre nell'area 9/TR2/G.1 del P.R.G. vigente in zona Alpellina del Capoluogo di Limone P.te sui terreni ricompresi tra la viabilità comunale e le aree residenziali di completamento. La superficie interessata risulta essere non particolarmente ampia sia per quanto attiene all'area territoriale interessata che della volumetria concessa (pari a mc. 1.710) e pertanto non alle da determinare problematiche urbanistiche e/o ambientali. La particolarità rispetto al caso precedente è quella che nella quota di 1.710 mc. sono ricomprese sia le destinazioni ricettive che residenziali e dunque mantenendo inalterata la ratio e funzionalità della normativa di piano regolatore; va da sé che non occorrerà fare oltre che applicare la disciplina vigente senza necessità di prevedere disposizioni puntuali come per il caso precedente. Evidentemente anche in questo caso i terreni posseggono tutti i requisiti tecnici richiesti per l'applicazione dell'art. 17, c. 5 della L.U.R. e quelli geoidrologici precedentemente descritti per l'area precedente.

Per il terzo ed ultimo caso si prevede nuovamente un trasferimento dell'esclusiva quota di volumetria con destinazione turistico ricettiva dall'area 3/TR2/G.6 alla zona residenziale satura 5/R2 posta lungo la viabilità principale di valle Corso Nizza nei pressi della diramazione per la zona di S. Anna. La volumetria oggetto di rilocalizzazione è pari a mc. 4.000 dei 5.000 previsti e dunque rispettando la ripartizione di P.R.G. prevista nelle percentuali di 80% ricettiva e 20% residenziale. Anche in questo caso, come per il primo dei tre, oltre al mero trasferimento di volumetria, con modifica delle tavole di piano e modifica delle singole tabelle di zona, occorre definire normativamente il permanere del vincolo di legame tra le due tipologie di destinazioni d'uso che vengono ad essere scisse fisicamente ma che normativamente devono mantenere l'originario legame di ipostazione dello strumento urbanistico. Questa modifica, oltre a perseguire il pubblico interesse evidenziato negli altri casi di dotazione territoriale di strutture ricettive con tipologia oggi carente sul territorio e di perseguimento degli obiettivi del P.R.G., ha un ulteriore risvolto

positivo connesso al reperimento di un'ampia area a parcheggio nella zona dell'attuale area TR2 che è prossima alle strutture sciistiche "Maneggio" ove la necessità di incremento della dotazione è evidente; infatti la proprietà si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune la zona indicata in piano.

Un'ultima verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti come anticipato per gli ambiti artigianali e ricettivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% dalla dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L.. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante, pertanto nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Province le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con precedenti varianti si era intervenuti in ambiti operando modifiche che hanno un complessivo esaurimento del 6% senza più avere un residuo a disposizione. Secondo i dati forniti si può tranquillamente sostenere la congruità previsionale.

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

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

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

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbani-

stico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

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

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

- Per le aree residenziali si precisa che si opera all'interno di zone R2 "Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita", pertanto non si viene a determinare alcuna C.I.R. aggiuntiva.

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

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

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

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

mq. - 5.813  $\leq$  7.016 mq.

- Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche determinanti ampliamento di superfici territoriali o di S.U.L., pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere incrementata con la presente variata confermando quella oggi in essere.
- Per le zone turistico ricettive non si prevedono variazioni quantitative essendo le modifi-

che descritte nel punto 3.1 precedente solo spostamenti di cubatura tra aree senza che nel complesso vi siano variazioni di tipo quantitativo.

- Per quanto riguarda le zone sportivo ricreative si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche determinanti ampliamento di superfici territoriali o di S.U.L., pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere incrementata con la presente variate confermando quella oggi in essere.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

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

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

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree turistico - ricettive Sup. Terr. mq.</i>	<i>aree sportivo - ricreative Sup. Terr. mq</i>
VP 10	- 2.279	/	/	+ 9.200,4	/
VP 11	/	/	/	/	/
VP 12	- 371	/	/	+ 2.305	/
VP 13	/	/	/	/	/
VP 14	/	/	/	/	/
VP 15	/	/	/	/	/
VP 16	/	/	/	/	/
VP 17	/	/	/	/	/
VP 18	- 1.650	/	/	/	/
VP 19	/	/	/	/	/
VP 20	- 102	/	/	/	/








VP 21 *	/	/	/	/	/
VP 22	/	/	/	- 459	/
VP 23	/	/	/	/	/
VP 24	/	/	/	/	/
VP 25	/	/	/	/	/
VP 26	- 436	/	/	/	/
VP 27	/	/	/	/	/
VP 28	/	/	/	/	/
VP 29	/	/	/	/	/
VP 30	- 869	/	/	/	+ 6.927
VP 31	- 106	/	/	/	/
VP 32	/	/	/	/	/
VP 33	/	/	/	/	/
VP 34	/	/	/	/	/
VP35	/	/	/	/	/
VP 36	/	/	/	/	/
<b>TOTALE MODI- FICHE</b>	- 5.813	/	/	11.046,4	6.927
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 7.016 mq</b>	<b>/ mc</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
	<b>- 1.203 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>	<b>210,8</b>	<b>459,2</b>	<b>43,5</b>

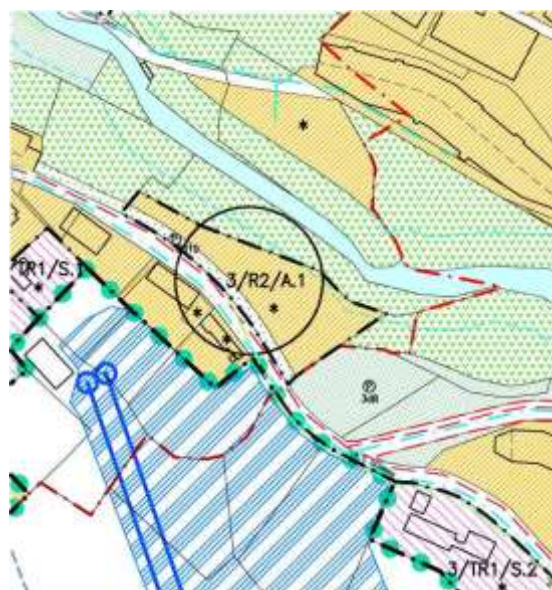
\* VP22: riduzione di 459 mc nelle aree turistico-ricettive a parità di S.T. (resta a residuo).

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

## ESTRATTO URBANIZZAZIONI

### LEGENDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

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



area 3/R2/A.1



area 3/R2/A.2



area 5/R2/A.1

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



area 3/R2/A.1



area 3/R2/A.2



area 5/R2/A.1

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

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

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

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

*delibera*

**ART. 1**

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

**ART. 2**

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

**ART. 3**

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

- Deliberazione Consiliare n. 15 in data 3.6.2002, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Osservazioni e controdeduzioni
  - Elab. Relazione
  - Elab. Scheda Quantitativa dei Dati Urbani
  - Elab. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita (Art. 4, c. 1, L.R. 28/99)
  - Elab. Norme tecniche di attuazione e tabelle di zona
  - Tav.0.1 Legenda tavole in scala 1:5.000
  - Tav.0.2 Legenda tavole in scala 1:2.000
  - Tav.1.1 Progetto P.R.G.: zona Ceresole in scala 1:5.000
  - Tav.1.2 Progetto P.R.G.: zona Capoluogo in scala 1:5.000
  - Tav.1.3 Progetto P.R.G.: zona Panice/Limonetto in scala 1:5.000
  - Tav.2.1 Progetto P.R.G.: zona Capoluogo in scala 1:2.000
  - Tav.2.2 Progetto P.R.G.: zona S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
  - Tav.2.3 Progetto P.R.G.: zona Panice/Limonetto in scala 1:2.000
  - Tav.3 Progetto P.R.G.: dettaglio centro antico Capoluogo e Limonetto in scala 1:1.000
  - Tav.4 Progetto P.R.G.: con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R.28/99 in scala 1:2.000
  - Tav.5.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.5.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.5.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.6 Sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini in scala 1:25.000
  - Tav.A Analisi stato di fatto: uso del suolo in scala 1:10.000
  - Tav.B1 Analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale, zona Ceresole in scala 1:5.000
  - Tav.B2 Analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale, Capoluogo in scala 1:5.000
  - Tav.B3 Analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale, zona Panice/Limonetto in scala 1:5.000
  - Tav.C1 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale, Capoluogo in scala 1:2.000
  - Tav.C2 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale, S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
  - Tav.C3 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale, Panice/Limonetto in scala 1:2.000
  - Tav.D1 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione, Capoluogo in scala 1:2.000
  - Tav.D2 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione, S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
  - Tav.D3 Analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione, Panice/Limonetto in scala 1:2.000
  - Tav.E Analisi stato di fatto; dettaglio centro antico Capoluogo e Limonetto in scala 1:1.000
  - Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica
  - Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica, allegato: schede censimento opere idrauliche
  - Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica, allegato: schede censimento valanghe
  - Elab. Relazione geomorfologica e geoidrologica, allegato: schede ricerca storica
  - Elab. Relazione geologico-tecnica
  - Tav.V.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi in scala 1:5.000
  - Tav.V.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi in scala 1:5.000
  - Tav.V.3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi in scala 1:5.000
  - Tav.I.1 Carta geomorfologica in funzione dei processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
  - Tav.I.2 Carta geomorfologica in funzione dei processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
  - Tav.II.1 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
  - Tav.II.2 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
  - Tav.III.1 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
  - Tav.III.2 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
  - Tav.IV.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
  - Tav.IV.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
  - Deliberazione consiliare n.27 in data 26.7.2004, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
    - Elab. Relazione integrativa

- Elab. Norme di Attuazione e tabelle di zona
  - Tav.0.1 Legenda tavole in scala 1:5.000
  - Tav.0.2 Legenda tavole in scala 1:2.000
  - Tav.1.1 Progetto P.R.G.:zona Ceresole in scala 1:5.000
  - Tav.1.2 Progetto P.R.G.:zona Capoluogo in scala 1:5.000
  - Tav.1.3 Progetto P.R.G.:zona Panice/Limonetto in scala 1:5.000
  - Tav.2.1 Progetto P.R.G.: zona Capoluogo in scala 1:2.000
  - Tav.2.2 Progetto P.R.G.: S. Anna / S. Giovanni in scala 1:2.000
  - Tav.2.3 Progetto P.R.G.: Panice/Limonetto in scala 1:2.000
  - Tav.3 Progetto P.R.G.: dettaglio centro antico Capoluogo e Limonetto in scala 1:1.000
  - Tav.4 Progetto P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R.28/99 in scala 1:2.000
  - Tav.5.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.5.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.5.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Elab. Relazione geologica e tecnica integrativa
  - Tav.I.1 Carta geomorfologica in funzione del processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
  - Tav.I.2 Carta geomorfologica in funzione del processi di instabilità in atto e potenziali in scala 1:10.000
  - Tav.II.1 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
  - Tav.II.2 Carta della dinamica valanghiva in scala 1:10.000
  - Tav.III.1 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
  - Tav.III.2 Carta delle sorgenti e dell'idrografia superficiale in scala 1:10.000
  - Tav.IV.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
  - Tav.IV.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
  - Tav.V.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.V.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Tav.V.3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
  - Elab. Relazione Idrogeologica
  - Elab. Relazione Idraulica
  - Tav.II Corografia bacini imbriferi in scala 1:10.000
  - Tav.2i Planimetria con fasce di esondazione e reticolo idrografico in scala 1: 5.000
  - Tav.3i.1 Planimetria di rilievo e fasce di esondazione in scala 1:2.000
  - Tav.3i.2 Planimetria di rilievo e fasce di esondazione in scala 1:2000
  - Tav.4i Profilo Torrente Vermenagna - Livelli di piena in scala 1:1000 - 1:500
  - Tav.5i.1 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 116 a sez.101)
  - Tav.5i.2 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 100 a sez. 81)
  - Tav.5i.3 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 80 a sez. 57)
  - Tav.5i.4 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 56 a sez. 36)
  - Tav.5i.5 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 35 a sez. 21)
  - Tav.5i.6 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 20 a sez. 11)
  - Tav.5i.7 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 10 a sez. 06)
  - Tav.5i.8 Sezioni Torrente Vermenagna - Livelli di piena ( da sez. 05 a sez. 01)
  - Tav.6i Profilo Rio S. Giovanni - Livelli di piena in scala 1:1000 / 1: 200
  - Tav.7i.1 Sezioni Rio S. Giovanni - Livelli di piena ( da sez. 62 a sez. 45)
  - Tav.7i.2 Sezioni Rio S. Giovanni - Livelli di piena ( da sez. 44 a sez. 24)
  - Tav.7i.3 Sezioni Rio S. Giovanni - Livelli di piena ( da sez. 23 a sez. 01)
  - Tav.8i Profilo Rio Milliborgo - Livelli di piena in scala 1:500 / 1:200
  - Tav.9i Sezioni Rio Milliborgo - Livelli di piena ( da sez. 22 a sez. 02)
  - Tav.10i Profilo Rio Almelina - Livelli di piena in scala 1:500 / 1:200
  - Tav.11i.1 Sezioni Rio Almelina - Livelli di piena ( da sez. 43 a sez. 28)
  - Tav.11i.2 Sezioni Rio Almelina - Livelli di piena ( da sez. 27 a sez. 19)
  - Tav.11i.3 Sezioni Rio Almelina - Livelli di piena ( da sez. 18 a sez. 01)
  - Tav.12i Profilo Torrente Vermenagna a Limonetto - Livelli di piena in scala 1:500 / 1:200
  - Tav.13i.1 Sezioni Torrente Vermenagna a Limonetto - Livelli di piena ( da sez. 28 a sez. 12)
  - Tav.13i.2 Sezioni Torrente Vermenagna a Limonetto - Livelli di piena ( da sez. 11 a sez. 01)
- La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.
- (omissis)
- Allegato



17 MAR. 2005

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

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

#### Azzonamento

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

#### Normativa

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

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



## - art. 37

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

Il Responsabile  
del Settore Territoriale  
Ing. Maurello NEGRO

Il Direttore  
Arch. Franco FERRERO

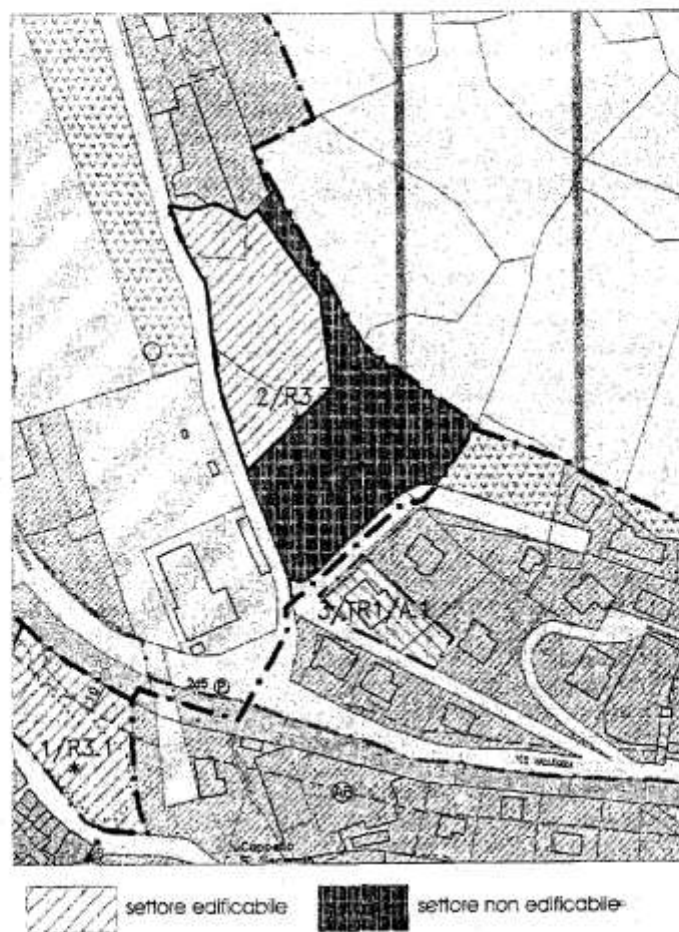


Fig. 2 - Stralcio della Tav. 2.1 con indicazione della parte di Zona 2/R3.3 in edificabile per pericolosità dovuta a possibili fenomeni di crollo

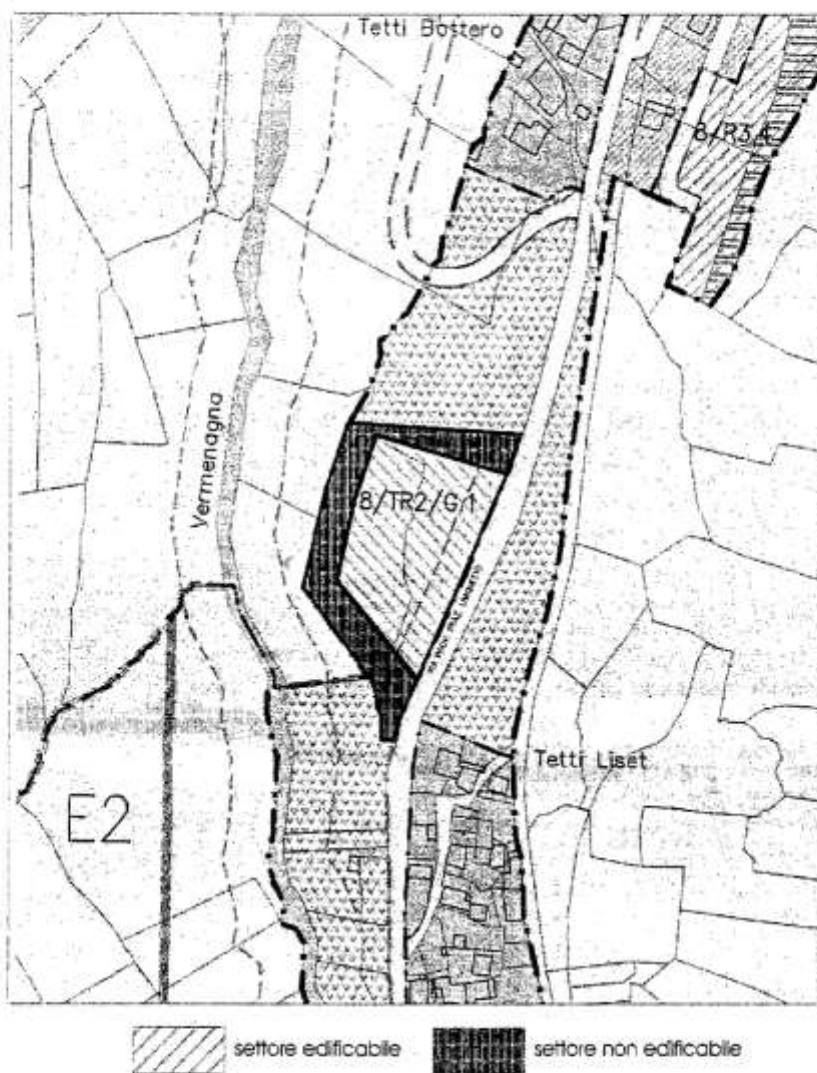


Fig. 3 – Stralcio della Tav. 2.3 con indicazione della parte di zona 8/TR2/G.1 in edificabile per pericolosità dovuta a eccessiva acclività



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

Copia



## Comune di Limone Piemonte

PROVINCIA DI CN

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

#### OGGETTO:

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

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

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

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

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

Considerato che prima della trattazione dell'argomento si assentano, in quanto interessati, i consiglieri CLERICO Domenico, FIANDRINO Carlo, BALLARE' Franco, BONSIGNORE Anna, MARRO Bartolomeo, non essendoci il numero legale (quorum strutturale) il punto viene rinviato.

Dopo che il Consiglio Comunale ha trattato il punto all'Ordine del Giorno n.13) e il punto n.14) essendo entrata in aula il Consigliere Comunale ALBONETTI Gloria l'argomento di cui al n.12) viene trattato.

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

Assume la presidenza il Vice Sindaco sig.ra MARIOTTI Antonella

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### Premesso

- che il Comune di Limone Piemonte è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i., complessivamente rivisto mediante la Variante 2001 approvata con D.G.R. nr. 28-15316 del 12/04/2005;
- che il Comune ha intrapreso, ai sensi della L.R. 1/2007, le procedure per la formazione di una Variante Strutturale al vigente P.R.G.C., denominata "Variante Strutturale 2007 relativa alla zona 9/TR2/G.1";
- che con d.c. n. 10 del 01/03/2007 è stato adottato il documento programmatico, di cui all'art. 31ter, c. 2, L.R. 56/77 e s.m. ed i., depositato e pubblicato ai sensi di legge;
- che nelle date 13/04/07, 07/05/07 si è svolta la prima conferenza di pianificazione con Regione e Provincia;
- che è stato acquisito il parere della Regione Piemonte - Direzione OO.PP. - Settore Protezione Civile, ai sensi della D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003; art. 89 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380; Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004, reso con nota prot. n. 619/14.11 del 07/01/2008;
- che è stato acquisito parere ARPA, ai sensi c. 9 art. 31ter della L.R. 56/77 e s.m.-ed.i., reso con nota 147128 del 14/11/2007;
- che con d.c. n. 2 del 04/02/2008 è stato adottato il progetto preliminare, di cui all'art. 31ter, c. 9, L.R. 56/77 e s.m. ed i., depositato e pubblicato ai sensi di legge;
- che con d.c. n. 44 del 05/06/2008 è stato preso atto che non sono pervenute osservazioni sul progetto preliminare, di cui all'art. 31ter, c. 11, L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- che nelle date 29/07/08, 25/09/08 si è svolta la seconda conferenza di pianificazione con Regione e Provincia, e che è stato acquisito il parere favorevole della Conferenza;
- che è stato acquisito il parere della Regione Piemonte - Direzione OO.PP. - Settore Protezione Civile, ai sensi della D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003; art. 89 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380; Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004, reso con nota prot. n. 79516-del 16/11/2008;
- che la presente variante tratta contenuti che non hanno alcun rilievo ambientale(modifica puntuale relativa alla classificazione geologica di una sola area) e pertanto si qualifica come non sostanziale agli effetti dell'art.20 L.R. 40/98. Si precisa che all'entrata in vigore del D.Lgs. 152/07 (31/07/07) l'iter di approvazione della variante era giunto alla prima Conferenza di Pianificazione e che quindi secondo le disposizioni di legge (riprese anche nel D.Lgs. 4/08 e negli indirizzi regionali di cui alla D.G.R. 12-8931 del 09/06/08) erano da applicarsi le disposizioni della L.R. 40/98;

## Visto

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

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

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

## DELIBERA

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

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

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

Il Presidente  
F.to : MARIOTTI Antonella

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

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

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

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

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

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

Il Segretario Comunale  
F.to Silvestri D.ssa Luisa

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

Li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Silvestri D.ssa Luisa

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

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

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

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

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



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

### **5.1 Premessa**

Il Comune di Limone Piemonte, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000, ha approvato il Piano di classificazione acustica relativo al proprio territorio comunale con d.c. n. 26 del 26/07/2004.

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

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

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

### **5.2 Criteri della zonizzazione acustica**

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/2001, attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quanto si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi, ad esempio, aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che, quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

### 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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



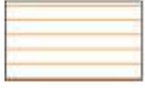





Si potrà così individuare la presenza di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di prevedere fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica e/o di valutazione del clima acustico.

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

zone urbanistiche previste dal P.R.G.	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Individuazione area 3/R2/A.1	II	II e III	NO	NO
Individuazione area 3/R2/A.2	III	III	NO	NO
Individuazione area 5/R2/A.1	III	III	NO	NO

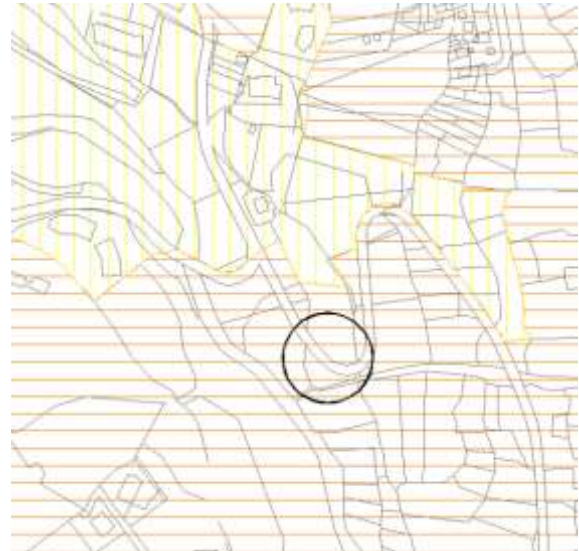
### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla presente variante risultano totalmente compatibili con il piano di classificazione acustica del territorio comunale in quanto non si verificano accostamenti critici.

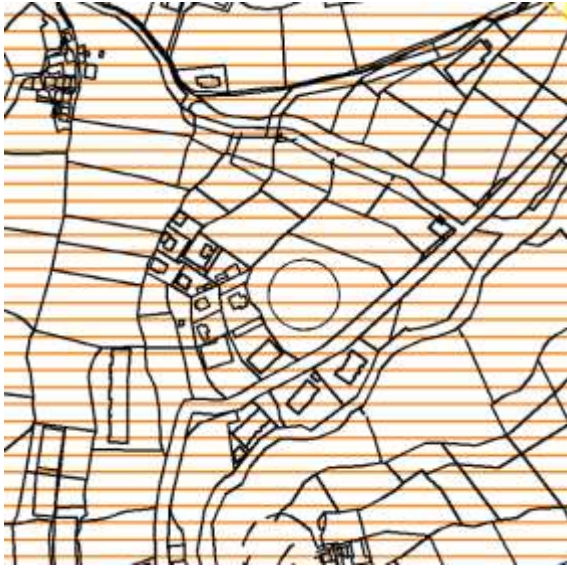
<b>Classe I</b>	<i>Aree particolarmente protette</i>	
<b>Classe II</b>	<i>Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</i>	
<b>Classe III</b>	<i>Aree di tipo misto</i>	
<b>Classe IV</b>	<i>Aree di intensa attività umana</i>	
<b>Classe V</b>	<i>Aree prevalentemente industriali</i>	
<b>Classe VI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



area 3/R2/A.1



area 3/R2/A.2



area 5/R2/A.1

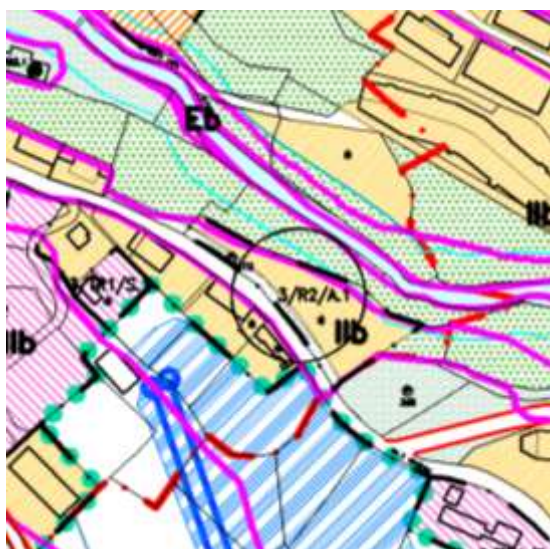
## 6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICO - TECNICA

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

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

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

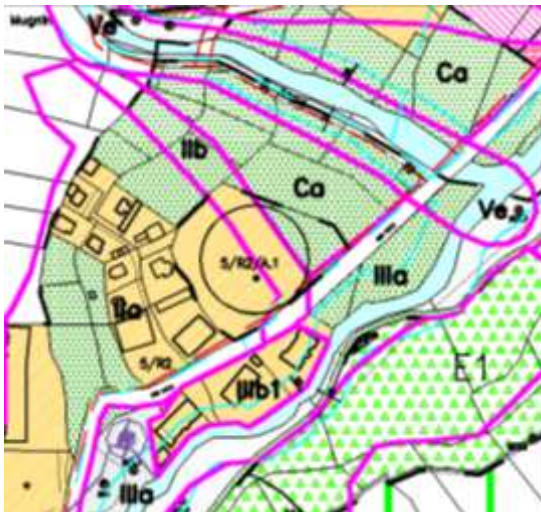
	Zone urbanistiche previste dal PRGC a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
Area 3/R2/A.1	Turistico/ricettiva	IIb
Area 3/R2/A.2	Turistico/ricettiva	IIa – IIb - IIIa
Area 5/R2/A.1	Turistico/ricettiva	IIa – IIb - IIIa



area 3/R2/A.1



area 3/R2/A.2



area 5/R2/A.1

### LEGENDA

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **2.1 Riferimento normativo**

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

### **2.2 Generalità**

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

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


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

- 1) Trasferimento di quote di volumetria turistico-ricettiva in specifici ambiti;

## **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 36 del Comune di Limone Piemonte, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare diverse tipologie di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree sono solo in parte coinvolti: ricettivo, residenziale e agricolo. Come si vedrà nel prosieguo gli ambiti, tra quelli enunciati, ove si hanno maggiori modifiche è quello ricettivo.

## 1) Trasferimento di quote di volumetria turistico - ricettive in specifici ambiti

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> assegnazione di volumetria turistico-ricettiva in zona 3/R2 in luogo di V.P.I. (1)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Capoluogo 3R2 (Via San Giovanni) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 3 mapp. 543 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale satura R2 con vincolo V.P.I. <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale satura R2 con incremento di 4.050 mc. turistico ricettivi <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> edificazioni alberghiere ed opere pertinenziali <u>Classificazione geologica:</u> Classe IIb di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali in quanto nella fascia di 150 dal Corso d'Acqua Rio San Giovanni (Galasso) iscritto nel T.U. Acque Pubbliche	

**Proposta di variante**

**Oggetto:** trasferimento di volumetria turistico-ricettiva in zona 3/R2 con ampliamento di questa (1)



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

Localizzazione: Capoluogo 3/R2 (Via Almellina)

Identificativi catastali: Fg.3 mapp. 1530 - 1304

Destinazione vigente: area agricola di rispetto degli abitati (E1)

Destinazione in variante: area residenziale saturata R2 con assegnazione di mc. 1.710 ricettivi/residenziali

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

Classificazione geologica: Classe IIa – IIb - IIIa di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

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

**Proposta di variante**

**Oggetto:** assegnazione di volumetria turistico-ricettiva in zona 3/R2 in luogo di V.P.I. (1)



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

Localizzazione: Capoluogo 5R2 (Corso Nizza)

Identificativi catastali: Fg. 3 mapp. 543

Destinazione vigente: area residenziale satura R2 con vincolo V.P.I.

Destinazione in variante: area residenziale satura R2 con incremento di 4.000 mc. turistico ricettivi

Tipologia opere realizzabili in variante: edificazioni alberghiere ed opere pertinenziali

Classificazione geologica: Classe IIa, IIb, III di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe III

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

Tra le modifiche qui analizzate, e come si vedrà nel prosieguo in generale anche sul complesso dell'intera variante, i tre interventi descritti in questo punto risultano essere gli unici determinanti delle possibili ricadute negative valutando esclusivamente gli aspetti ambientali poiché si preannuncia non un effettivo incremento di capacità edificatoria, ma un ampliamento della superficie territoriale o fondiaria rispetto alle attuali previsioni. Trattasi comunque di previsioni dalle dimensioni contenute, che nel complesso dell'ambito di intervento, che coincide con la zona dell'abitato di Limone P.te ed in particolare nell'anello viario che conduce agli impianti di risalita "zona Maneggio" per due casi e la viabilità principale di valle nel terzo, dunque in pieno centro abitato, non produce effetti significativi che possono generare "scompensi" o conseguenze secondarie sulle diverse componenti (viabilità, servizi pubblici, urbanizzazioni, rifiuti, ecc.).

Come ricordato nelle precedenti descrizioni, di cui alla parte prima del presente testo, ove si è affrontato il "discorso" volumetria sia per le operazioni di stralcio e di assegnazione, in sede di operazioni urbanistiche mediante procedimento di variante parziale ove si prevedono nuovi ambiti edificabili, ampliamenti/completamenti o incrementi di volumetria, si opera sempre, eccezion fatta per deroghe previste dalla L.U.R. per situazioni di ridotta capacità edificatoria di piano nel quale sicuramente non si rientra per il Comune di Limone Piemonte e difficilmente si verifica, con principio "compensativo". Infatti non è ammesso l'incremento della Capacità Insediativa Residenziale, pertanto di nuova volumetria edificabile con destinazione residenziale, ai sensi dell'art.17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Ciò vuol dire che per la capacità edificatoria attribuita alla zona interessata dalla presente operazione si è provveduto, con questo procedimento di variante parziale, ad effettuare riduzioni o veri e propri stralci di altre aree. Evidentemente questa condizione operativa soddisfa un importante obiettivo di carattere ambientale che oggi viene perseguito sempre più nella pianificazione territoriale e che difficilmente si riesce a raggiungere quando si interviene nei piani regolatori in sede della loro formazione o variazione strutturale. Si può quindi ipotizzare che la variante sia praticamente a consumo zero di nuovo suolo; le minime variazioni in incremento e/o riduzione possono essere determinate dai differenti indici operanti nelle singole aree e da alcune previsioni in cui si assegnano volumetrie aggiuntive su aree già riconosciute (per i 4.050 mc. Dell'area 2/R2/A.1 ed i 4.000 mc. della 5/R2/A.1) o quali ampliamenti (per i 1.710 mc.).

Altro aspetto importante è la verifica che interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti come anticipato per gli ambiti ricettivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% dalla dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con ri-localizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L.. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante, pertanto nel conteggio si

deve obbligatoriamente tenere in considerazione la sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno schermo riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con precedenti varianti si era intervenuti in ambiti operando modifiche che hanno un complessivo esaurimento del 6% senza più avere un residuo a disposizione. Secondo i dati forniti si può tranquillamente sostenere la congruità previsionale in quanto come descritto nella parte prima si operano dei trasferimenti di volumetria tra aree senza determinare dunque incrementi.

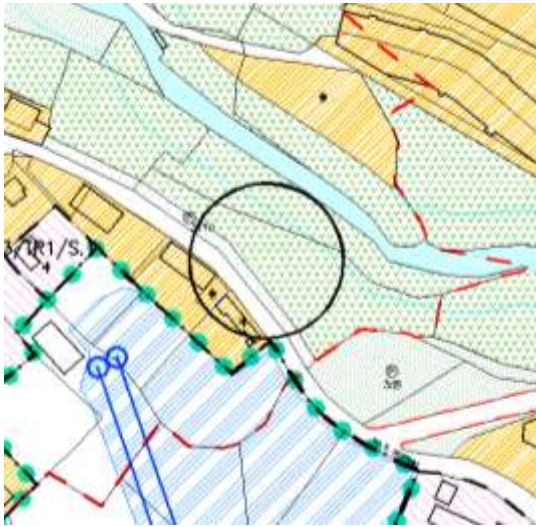
Così come richiesto dalla normativa regionale si opera in ambito territoriale urbanizzato con la presenza delle opere primarie e delle principali infrastrutture alle quali occorrerà effettuare i singoli allacci (zona a sud-est del concentrico di Limone 3/R2 e zona sud-ovest località Tetti Mecci 5/R2). Ciò vuol dire che i servizi primari sono presenti e non occorrerà prevederne di nuovi. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e dello smaltimento sono idoneamente dimensionati dato proprio dal fatto che non si prevedono volumetrie aggiuntive ma sostanzialmente delle rilocalizzazioni di previsioni vigenti analizzate in sede previsionale. Valutando l'aspetto paesaggistico essendo che ci si trovi ad operare sui "bordi" delle aree urbanizzate ed in adiacenza ad un corso d'acqua degno di valorizzazione, occorrono delle cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative. Come primo accorgimento utile vi sono sicuramente i parametri edificatori che sono compatibili con quelli delle zone confinanti così da mantenere un'omogeneità urbano/edificatoria. Altro aspetto essenziale è che nei due casi più incisivi, trasferimento di mc. 4.050 circa dalla zona 9/TR2/G.1 posta a ovest di Panice Soprana alla zona 3/R2/A.1 di Limone e trasferimento di mc. 4.000 dalla zona 2/TR2/G.6 alla 5/R5/A.1, si opera senza contestuale ampliamento di area territoriale ma solo di superficie fondiaria di mq. 2992 circa nel primo caso e mq. 4.886 per il secondo, si opera una compensazione che porta ad un marginale consumo di nuovo suolo anche in considerazione che la volumetria a disposizione è sempre la medesima e di consistenza poco rilevante. Si prevederà infatti un'edilizia di tipo aggregato con ampie zone verdi che garantiscano un elevato grado di naturalità. Nel secondo caso il trasferimento di mc. 1.710 dalla zona 9/TR2/G.1 alla 3/R2/1.2 è pressoché ininfluenza in quanto operata tra ambiti ormai quasi completamente attuati su terreni completamente interclusi nell'edificato con un minimo interessamento di suolo libero pari a circa mq. 1.500.

Si evince dunque come questi dati fanno sì che si possano limitare le possibili ricadute negative. Ovviamente in sede di consultazione dei soggetti con competenze in mate-

ria ambientale per la procedura di verifica di V.A.S. si potranno determinare nuove ed ulteriori azioni per garantire un adeguato livello di sostenibilità paesaggistica ambientale e di valorizzazione degli elementi architettonici delle strutture esistenti.

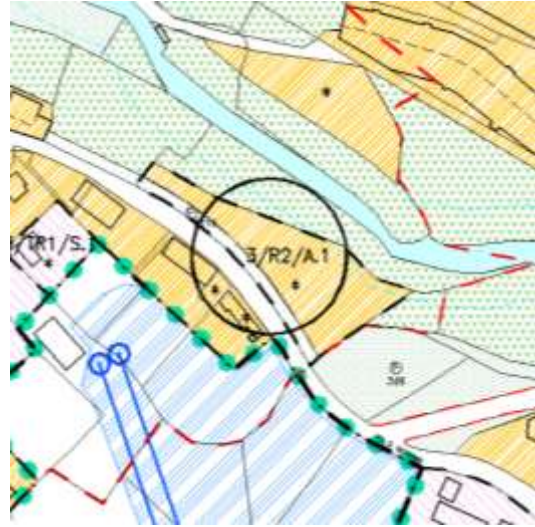
## ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



area 3/R2/A.1

VARIATO



VIGENTE



area 3/R2/A.2

VARIATO

















VIGENTE



area 5/R2/A.1

VARIATO



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

 impatto nullo o scarsamente rilevante       impatto medio       impatto elevato

FOTO



area 3/R2/A.1



area 3/R2/A.2



area 5/R2/A.1

## 2.4 Caratteristiche del piano

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

	<p>direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto o per regolamentare in modo più congruo le attuali possibilità edificatorie.</p> <p>In ambito prettamente ricettivo si provvede a recuperare delle volumetrie esistenti o in progetto, in quanto si è manifestata la non intenzione di dare corso alle previsioni di P.R.G.. Ciò consente, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Le altre modifiche infatti dell'ambito ricettivo prevedono veri e propri lotti di completamento definibili anche come incrementi volumetrici in aree esistenti o contigue a queste. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p><b>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

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

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

## **2.6 Misure di mitigazione**

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



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

---

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Limone Piemonte avente come modifiche: trasferimento di quota turistico ricettiva in ambiti specifici del P.R.G. vigente.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con det dir. n. 3264 del 23/11/2017, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 92860 del 26/10/2017, A.S.L. CN1 con nota prot. 116537 del 13/11/2017; la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio non si è espressa.

L'organo tecnico comunale, istituito presso il Comune di Limone Piemonte ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso, il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.36 del comune di Limone Piemonte dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, ed in particolare:

Per le aree **3/R2/A.1, 3/R2/A.2, 5/R2/A.1** oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
    - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità); si richiama l'art.29, c.5, let.e) per le deroghe ivi previste applicabili anche per il presente disposto. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggiate" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia o asfalto drenante nella misura del 50%;
    - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde
  - In sede di progettazione:
    - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
    - si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile;
    - dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutando la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde

dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
  - per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
  - in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.
- **Rifiuti**
    - compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;
    - qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.

Per le aree **3/R2/A.1**, **3/R2/A.2**, **5/R2/A.1** si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune anche in riferimento alla previsione di applicazione del "contributo straordinario" previsto alla lettera d) ter, c.4, art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m..

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

quanto segue:

#### Provincia di Cuneo

Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale e del rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali, prendendo in considerazione i suggerimenti proposti valutati quali osservazioni di carattere ambientale ai fini V.A.S.. Per quanto attiene al rilievo inerente la scelta di mantenere le aree ricettive, individuate nei trasferimenti di volumetria, in ambito "R2", si segnala che la scelta era già stata affrontata in passato con procedure analoghe esaminate dal medesimo Settore Provinciale che non ha mai rilevato nulla; detto questo la scelta nasce dal fatto di evidenziare il contesto urbanistico nel quale si interviene che è quello residenziale di recente edificazione in cui le strutture nuove si andranno ad inserire in modo congruo per destinazione senza determinare criticità alcuna. Si può infatti porre l'attenzione come lo strumento urbanistico vigente, approvato dalla Regione Piemonte, preveda situazioni analoghe per la zona R1 in cui sono presenti strutture ricettive in ambito prettamente residenziale senza necessità di provvedere a specifiche classificazioni; infatti occorre, come fatto, sottoporre i fabbricati o le aree alla disciplina per le aree ricettive divenendo indifferente la denominazione dell'ambito urbanistico generale in cui si collocano. Si pensi poi ancora ad altri aspetti prettamente edificatori tra cui per esempio la possibilità di operare nelle zone R2 con azioni che vanno sino alla demolizione e ricostruzione di edifici o il loro ampliamento e dunque con azioni del tutto analoghe a quelle della nuova edificazione prevista. Se poi si pensa ancora alla destinazione d'uso si può riscontrare come quella alberghiera o ricettiva rispecchi e riprenda in modo molto simile quella residenziale che in alcuni casi è prevista nelle medesime aree individuate, Per queste ragioni la simbologia e le sigle possono essere definibili trascurabili mantenendo il richiamo all'ambito generale nel quale si è intervenuti ma facendo scelte pianificatorie comunque congrue e ponderate. Per la zona 3/R2/A.2 si prevede il richiamo della necessaria attenzione alla visibilità viaria. Si prende atto della non presentazione di osservazioni in merito alla variante da parte del Settore Viabilità, così come delle indicazioni di carattere generale fornite dall'Ufficio Emissioni ed Energia che esclude la variante dalla procedura di V.A.S.. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite.

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione integrando le disposizioni di carattere normativo vigenti al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Si ribadisce che la presente variante non costituisce di fatto consumo di nuovo suolo in quanto si introducono delle azioni di carattere compensativo mediante una simultanea azione di riduzione e rilocalizzazione di capacità edificatoria ricettiva in molti casi nel tessuto edificato esistente. Per tale motivazione non si rende necessario prevedere particolari compensazioni, comunque introdotte a livello normativo, e si ribadisce la compatibilità con il disposto di cui all'art.25 del P.T.R.. Si evidenzia ancora come le previsioni di variante non interferiscono direttamente con aree og-

getto di tutela ma ponendo comunque debite attenzioni già di fatto previste dal P.R.G. nella sua stesura e modifiche successive.

ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S. prendendo atto dell'affermazione "si ritiene, per quanto di competenza, che la variante proposta possa prescindere dalla procedura di V.A.S. non essendo tale da determinare la sussistenza di particolari problematiche igienico-sanitarie".

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

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle tre osservazioni pervenute e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione delle osservazioni si precisa che vengono tutte tre accolte. Per le specifiche determinazioni in merito alle singole osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito:

- **OSSERVAZIONE NR. 1** PRESENTATA DAI SIG.RI SANDRI MICHELA E BELLONE MARCO con protocollo n.7376 del 31/10/2017

L'osservazione segnala il ravviso di un errore, quale refuso, al c.23 dell'art.37 ed ancora richiede che nel medesimo disposto normativo venga stabilito che la cessione dell'area per servizi pubblici prevista nella zona 3/TR2/G6 sia subordinata alla definizione e consolidamento della realizzazione della quota di volume residenziale e non a quello ricettivo oggetto di rilocalizzazione.

-----  
L'osservazione viene accolta in quanto per il primo rilievo evidenziato non trattasi di refuso, ma di evidenziazione dell'effettiva eliminazione di parte del disposto normativo richiamato secondo quanto fatto di consuetudine nella pratica delle modifiche di carattere normativo in sede di variante al P.R.G.; tale scelta grafica è descritta in modo puntuale a pagina 2 delle medesime Norme di Attuazione. Per quanto attiene alla seconda richiesta si ritiene di poter accogliere la richiesta in quanto non si viene di fatto a modificare l'attuale

previsione di P.R.G. prevedendo la dismissione dell'area per servizi pubblici alla conclusione del primo intervento edificatorio e dunque nel caso in esame con la pratica inerente la volumetria ricettiva.

- **OSSERVAZIONE NR. 2** PRESENTATA DALL'ARCH. IVAN DI GIAMBATTISTA IN QUALITÀ DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA COMUNALE con protocollo n.7443 del 02/11/2017

L'osservazione segnala la necessità di raccordare la modalità di attuazione prevista in variante per le tre aree ricettive a quanto definito nell'accordo stipulato ai sensi del c.12 bis della L.R. 56/77 tra il comune e soggetto privato; in particolare di modificare da permesso di costruire Convenzionato a Strumento Urbanistico Esecutivo.

-----  
L'osservazione viene accolta apportando le necessarie e limitate modifiche / integrazioni utili a definire con maggiore rispondenza la correlazione tra i deversi atti amministrativi.

- **OSSERVAZIONE NR. 3** PRESENTATA DALLA PROVINCIA DI CUNEO NELL'ESPRESSIONE DEL PARERE DI COMPETENZA con det dir. n. 3264 del 23/11/2017

L'osservazione ritiene di segnalare la singolarità di individuazione dei tre ambiti ricettivi con simbologia e definizione di aree aR2 "aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita" ed ancora di porre per la zona 3/R2/A.2 particolare attenzione per non determinare criticità di visuale per la pubblica via da la posizione in prossimità di un tornante.

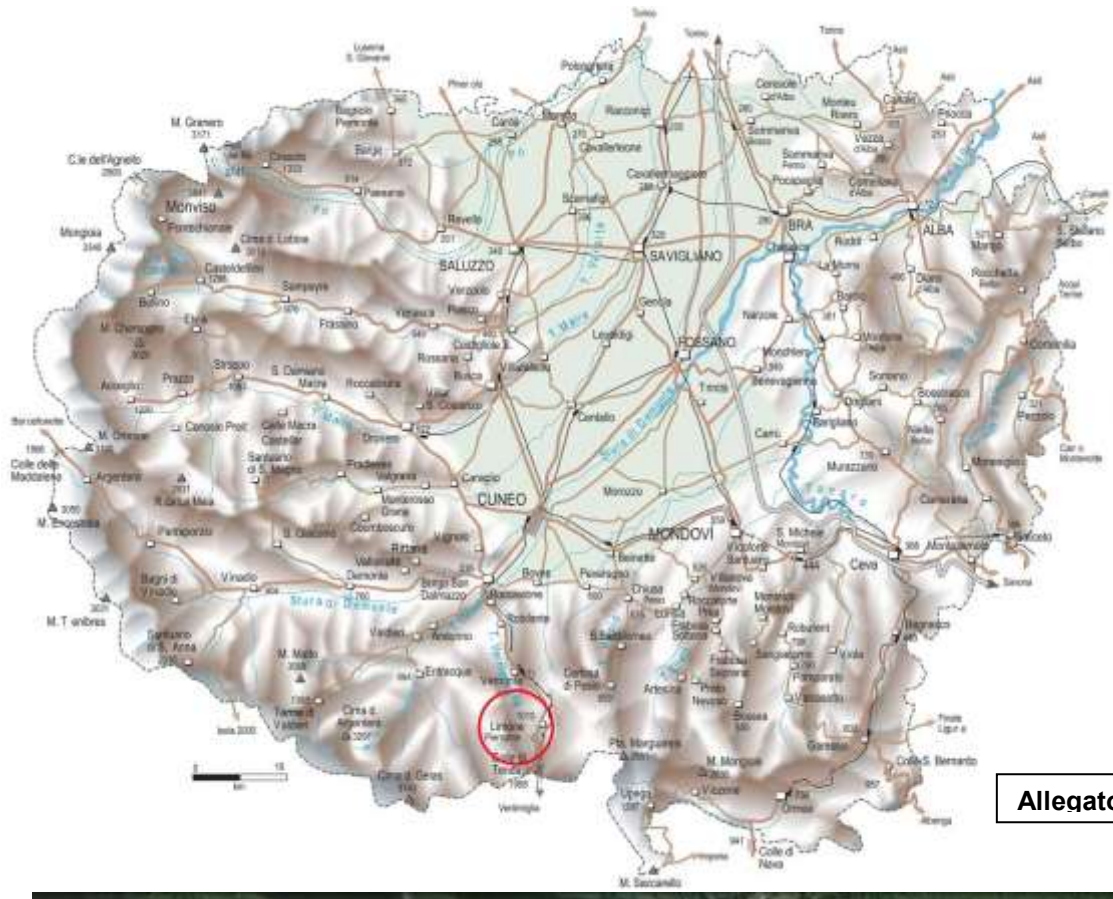
L'osservazione viene parzialmente accolta. Per quanto attiene al rilievo inerente la scelta di mantenere le aree ricettive, individuate nei trasferimenti di volumetria, in ambito "R2", si segnala che la scelta era già stata affrontata in passato con procedure analoghe esaminate dal medesimo Settore Provinciale che non ha mai rilevato nulla; detto questo la scelta nasce dal fatto di evidenziare il contesto urbanistico nel quale si interviene che è quello residenziale di recente edificazione in cui le strutture nuove si andranno ad inserire in modo congruo per destinazione senza determinare criticità alcuna. Si può infatti porre l'attenzione come lo strumento urbanistico vigente, approvato dalla Regione Piemonte, preveda situazioni analoghe per la zona R1 in cui sono presenti strutture ricettive in ambito prettamente residenziale senza necessità di provvedere a specifiche classificazioni; infatti occorre, come fatto, sottoporre i fabbricati o le aree alla disciplina per le aree ricettive divenendo indifferente la denominazione dell'ambito urbanistico generale in cui si collocano. Si pensi poi ancora ad altri aspetti prettamente edificatori tra cui per esempio la possibilità di operare nelle zone R2 con azioni che vanno sino alla demolizione e ricostruzione di edifici o il loro ampliamento e dunque con azioni del tutto analoghe a quelle della

nuova edificazione prevista. Se poi si pensa ancora alla destinazione d'uso si può riscontrare come quella alberghiera o ricettiva rispecchi e riprenda in modo molto simile quella residenziale che in alcuni casi è prevista nelle medesime aree individuate. Per queste ragioni la simbologia e le sigle possono essere definibili trascurabili mantenendo il richiamo all'ambito generale nel quale si è intervenuti ma facendo scelte pianificatorie comunque congrue e ponderate. Per la zona 3/R2/A.2 si prevede il richiamo della necessaria attenzione alla visibilità viaria.



- ALLEGATI:

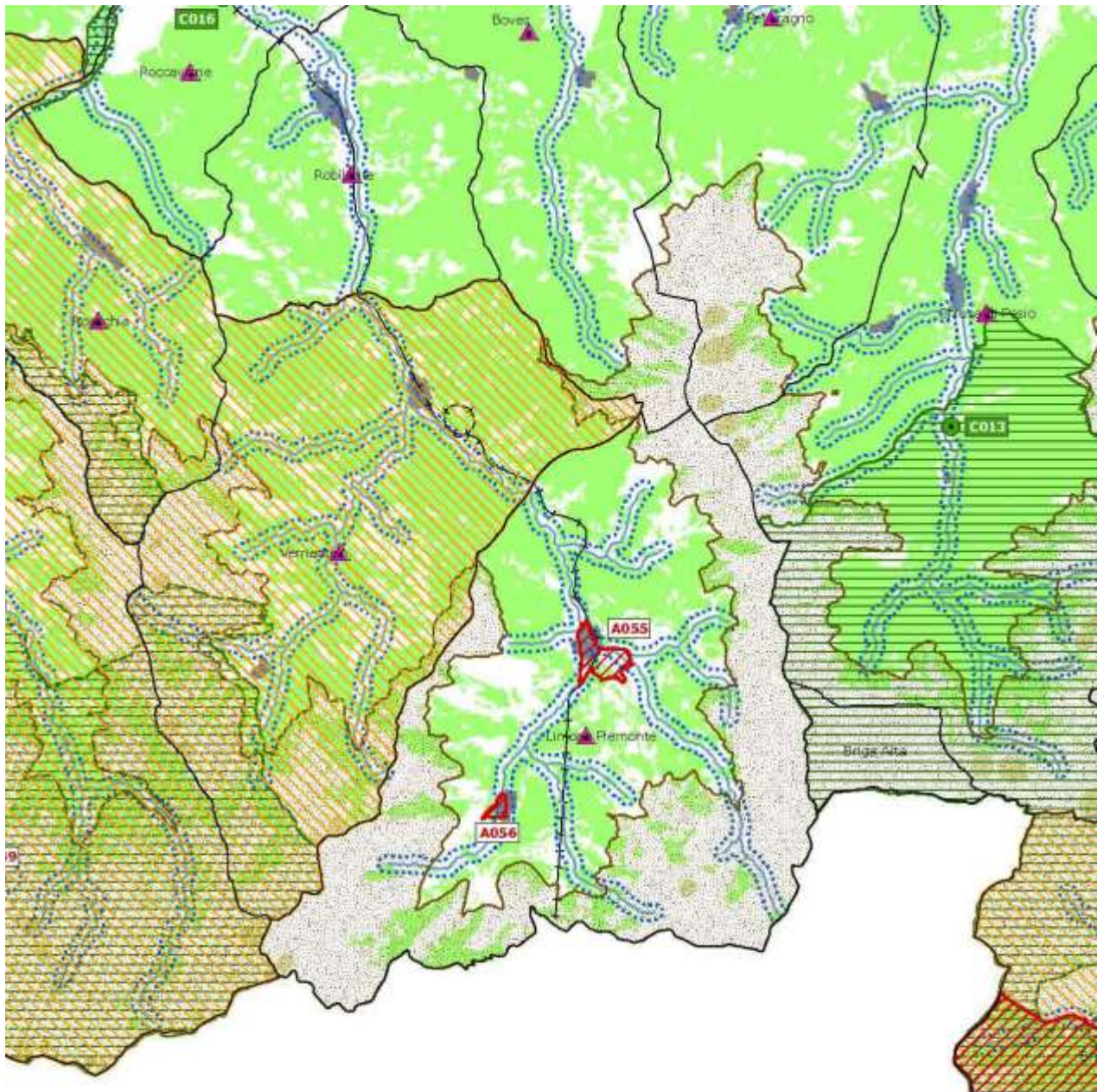
- 1 Inquadramento territoriale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici  
Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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



**Allegato 1**



**Allegato 2**



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

- Bene individuato ai sensi della L. 770/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 770/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 770/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1904 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/6/1985
- Alberi monumentali (L.R. 30/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 130 al 141

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

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

- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 5, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) \*\*
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 Nda)

**Temi di base**

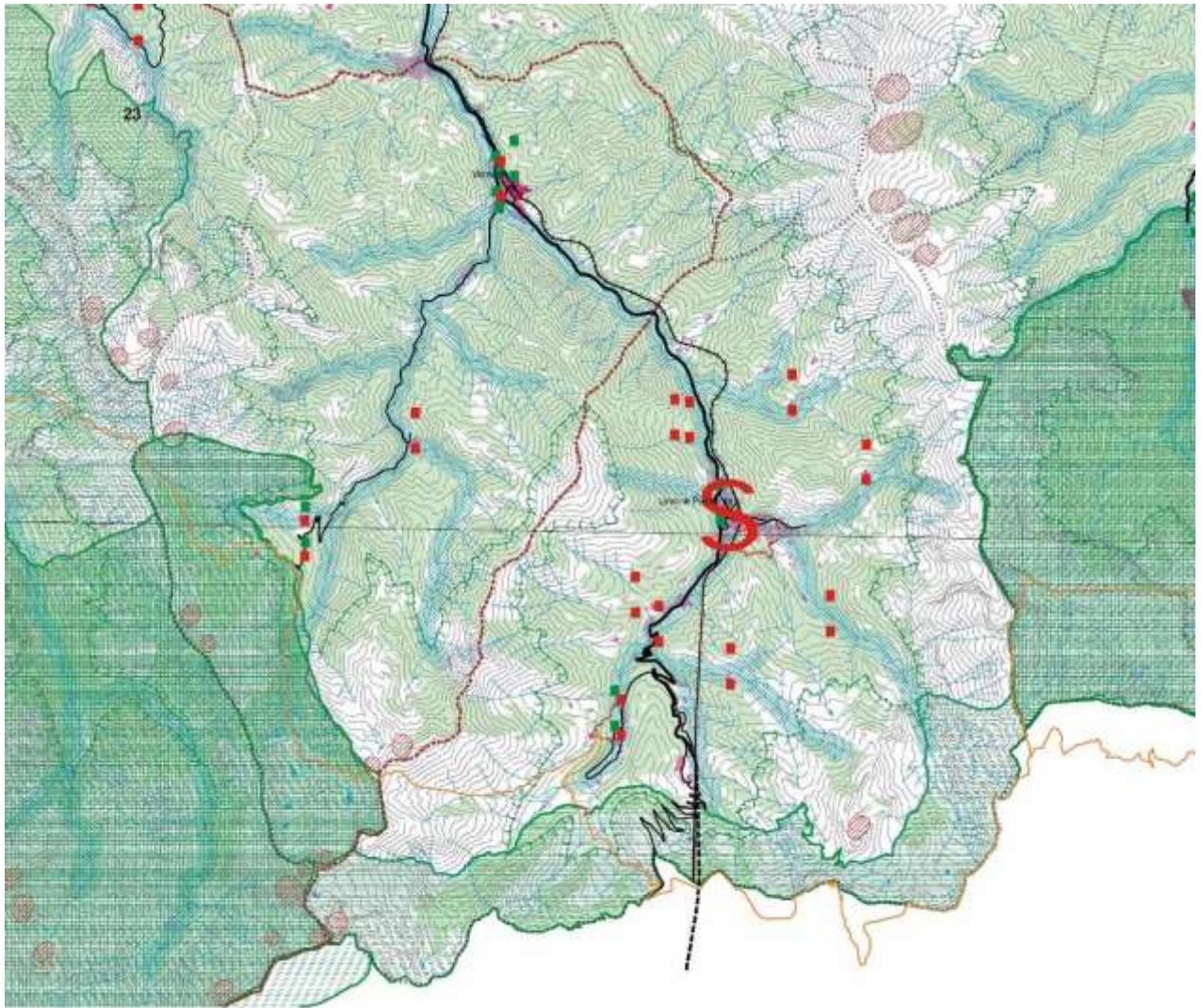
- ▨ Confini comunali
- ▨ Edificio
- Ferrovie
- Strade principali

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

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

Allegato 3





### CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

#### 2 - RETE ECOLOGICA

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

#### 3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

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

- 67. Lanche Stal ed Est del Tanaro fino al confine di confine di Alba (fonte SITA)

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

- 21. zona del massiccio del monte Dracco
- 22. zona del gruppo del Sinerio e della Val Venata
- 23. zona del Alto Maritano e del Monte Argemone
- 24. zona del gruppo del Alghemone
- 25. alta Valle Stura di Dossola
- 26. Orsiera, Sella e piano d'acqua del comune Negroni (confine con Liguria) (fonte SITA)

Integrare da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 30. area della zona ex Base del campo storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Focche dei Focci Canova
- 41. area delle Cascate ex Sirota del parco del castello di Racconigi

Integrare da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Canerio e di Alpe di Peralba
- 58. Parco Beniale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Salasco
- B. Centro di Castellazzo
- C. Centro del Villar
- D. Piani della Roncaglia
- E. canale di Gressano

#### 4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

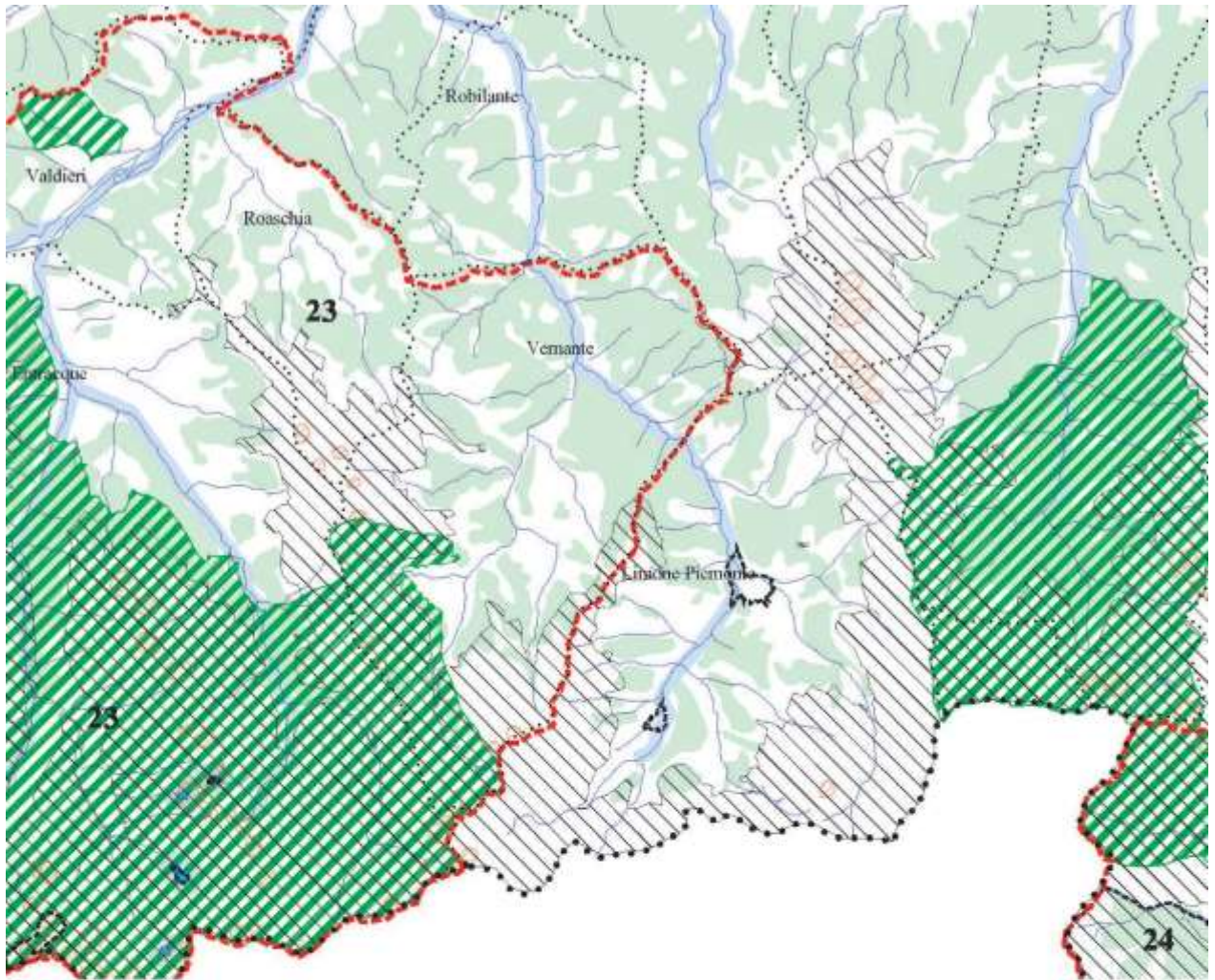
#### 5 - ACCESSIBILITA'

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

#### 6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

**Allegato 5**



**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE  
CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE**

**LEGENDA**

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1000 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  **23** Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE**

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

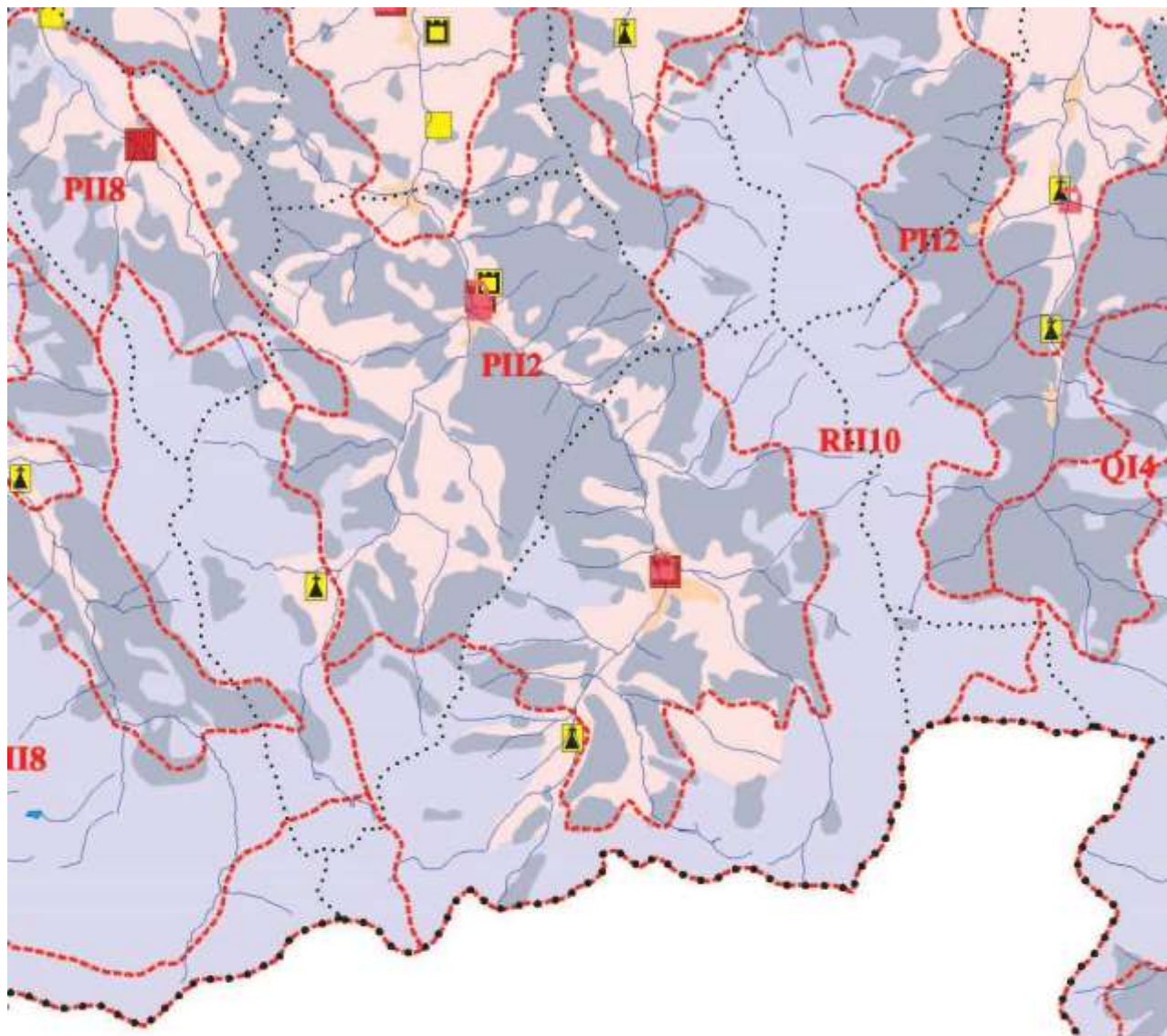
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

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

**Allegato 6**

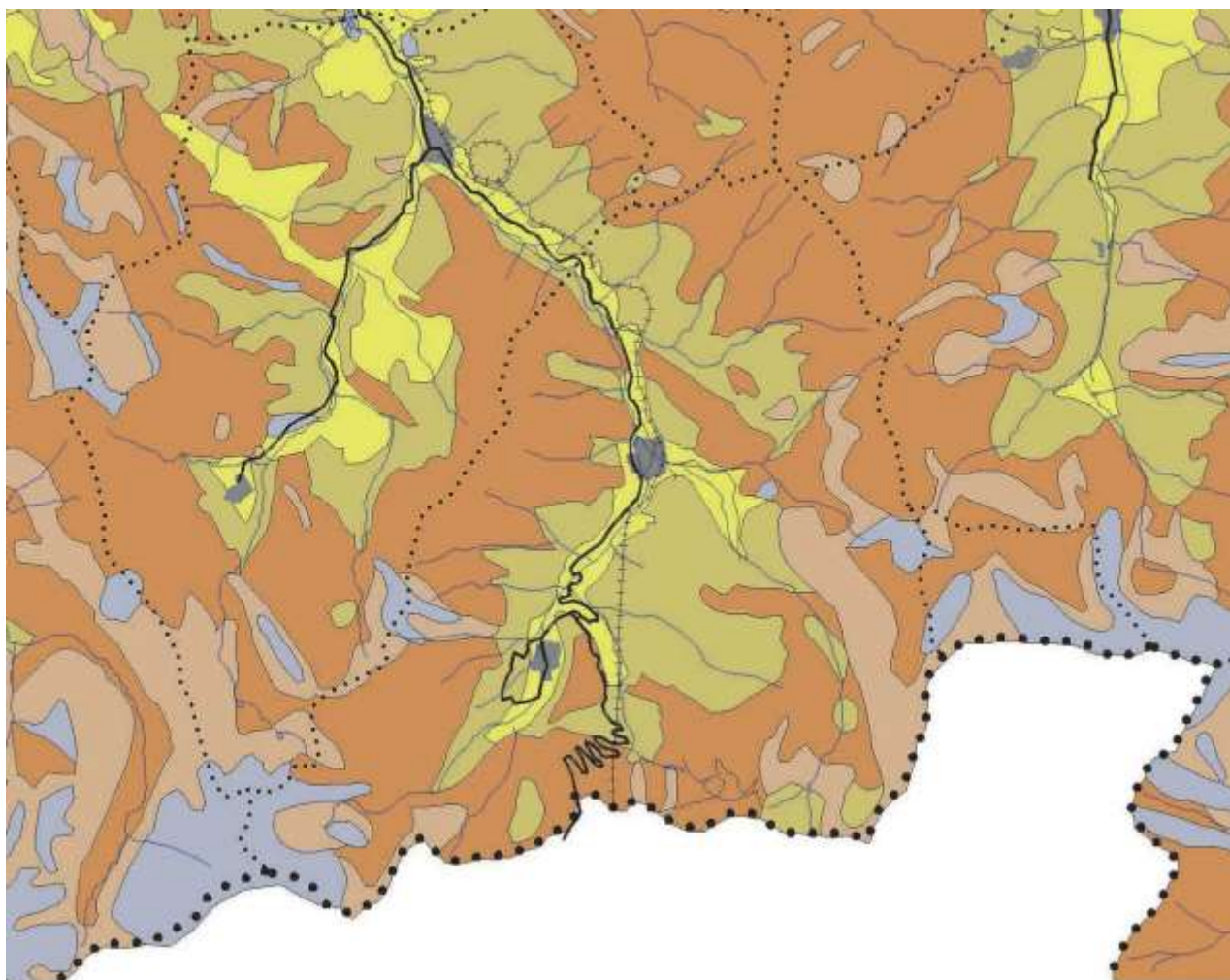


**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE  
CARTA DEI VALORI CULTURALI**

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

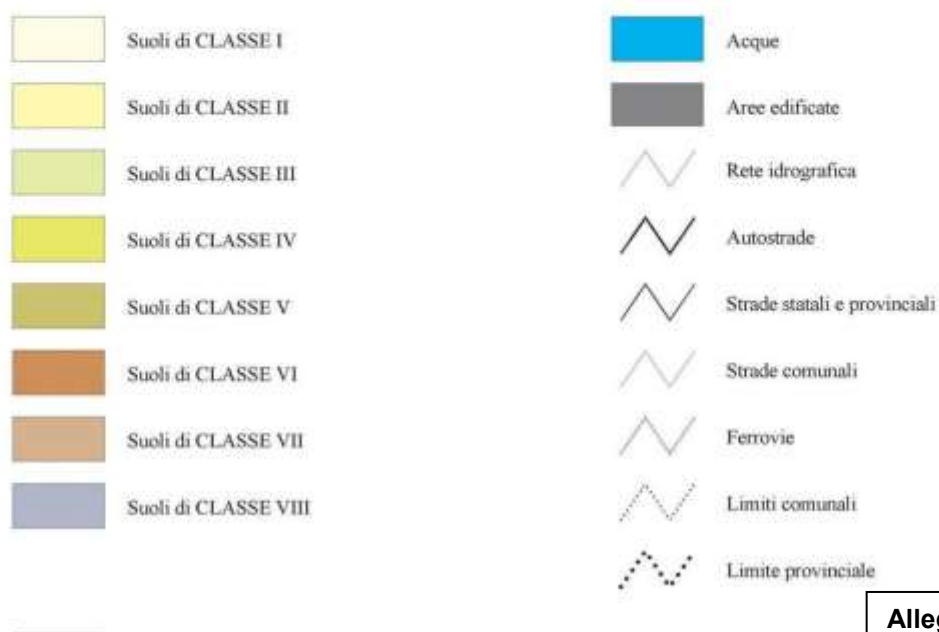
- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- Paesaggi agrari e forestali: sovranista\*
- Limiti comunali
- Limite provinciale

Allegato 7



## PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

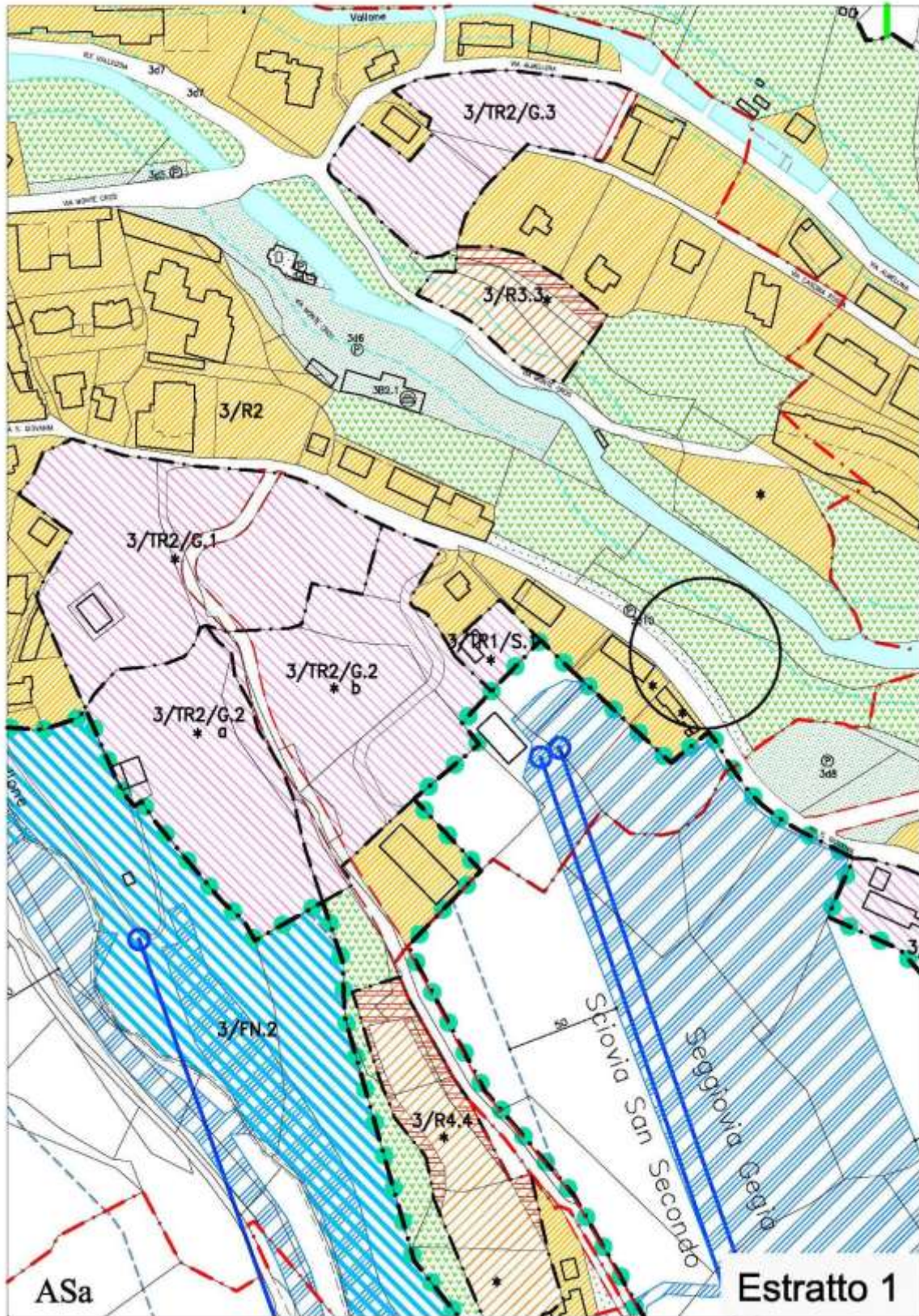
### CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

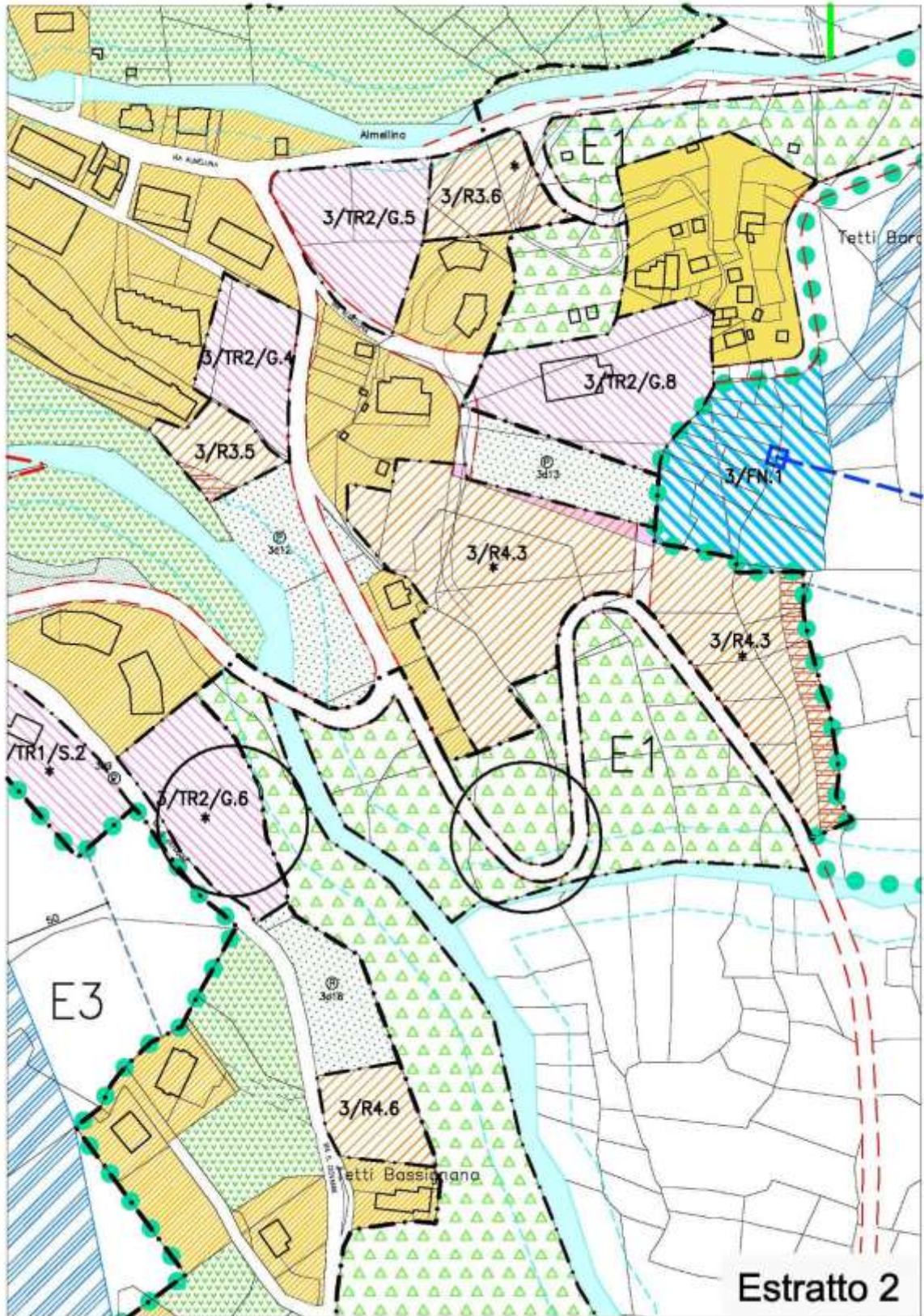


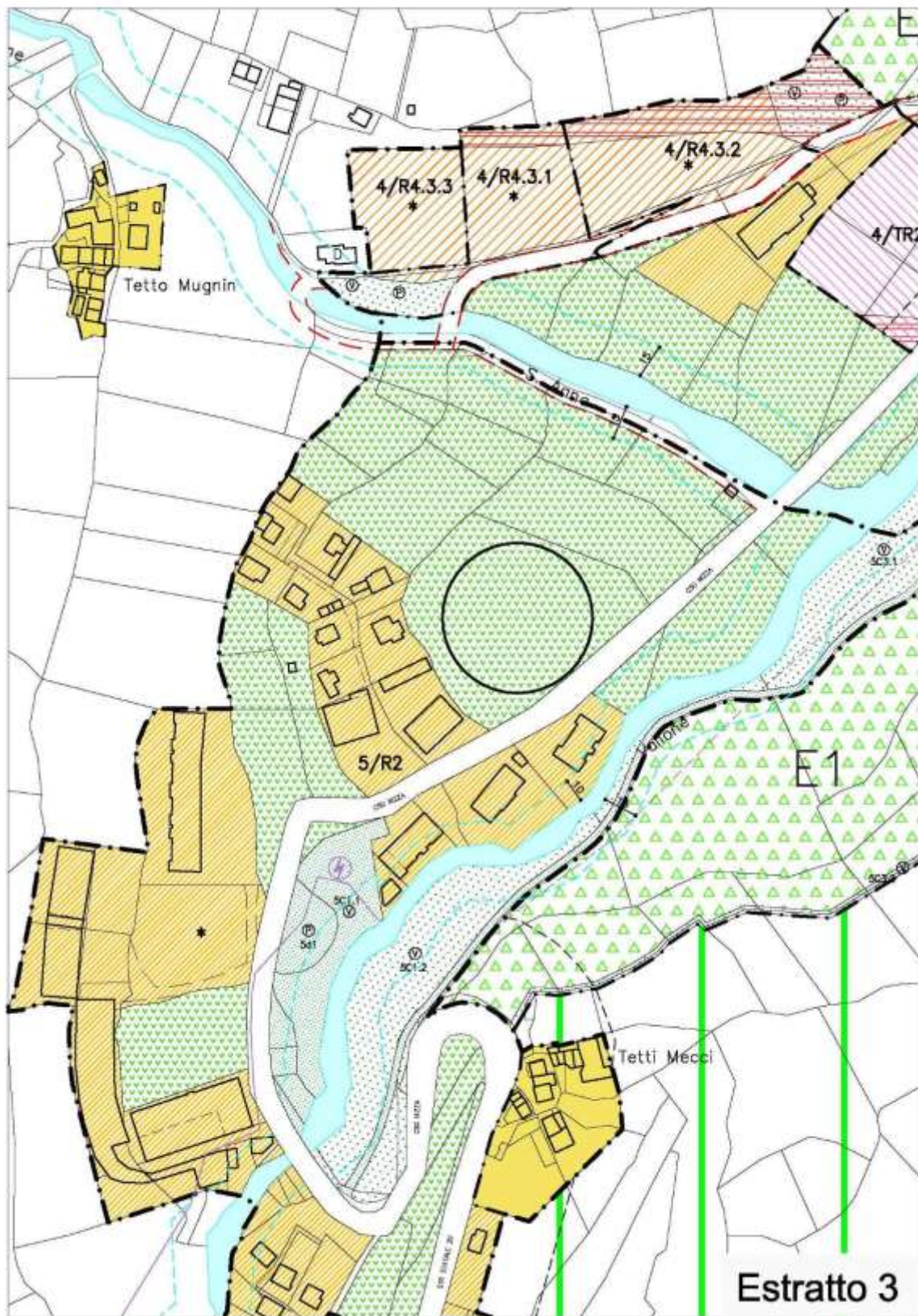
Allegato 8



## **allegato 9: estratti PRG vigente**







	3/R2	3/R2.1	3/R3.1	3/R3.2	3/R3.3	3/R3.4	3/R3.5	3/R3.6	3/R3.7	3/R4.1
superficie territoriale	mq.	350.371	2.666	1.000			1.335	2.031		
superficie destinata alla viabilità	mq.	36.272	563	0			0	0		
superficie inedificabile	mq.	88.322	0	0			0	0		
spazi pubblici previsti	mq.	4.612	0	0			0	0		
a	mq.	461	0	0			0	0		
b	mq.	1.311	0	0			0	0		
c	mq.	32.585	461	0			0	0		
d	mq.	38.969	461	0			0	0		
totale	mq.	186.808	1.542	1.000			1.335	2.031		
superficie fondiaria complessiva	mq.	186.808	1.542	0			0	0		
superficie fondiaria compromessa	mq.	186.808	1.542	0			0	0		
superficie fondiaria libera	mq.	0	/	1.000			1.335	2.031		
volume complessivo esistente	mc.	365.335	2.700	0			0	0		
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,96	1,64	0			0	0		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0			0	0		
volume in progetto	mc.	0	0	400			667	1.015		
totale volume realizzabile in zona	mc.	365.335	2.700	400			667	1.015		
cap. res. attuale permanente	nr. ab.	206	27	0			0	0		
turistica reale	nr. ab.	5.596	0	0			0	0		
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0			0	0		
in posti letto	nr. ab.	136	0	0			0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	4			7	11		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	5.928	27	4			7	11		
densità territoriale prevista	mc./mq.	0	0	0,40			0,50	0,50		
rapporto di copertura	%	0	/	40			40	40		
altezza massima	ml.	0	/	7,50			7,50	7,50		
nr. piani fuori terra (ab. - acc.)	nr.	0	/	2-1			2-1	2-1		
modalità di intervento		C.S.	C.C.	C.S.			C.S.	C.S.		
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	15 - 37	15 - 37	16			16	16 - 37		

		OO	OO		
		ex TR9	ex TR9		
		4/R4.3.2	4/R4.3.3	5/R2	
		Ed. Conv.	Ed. Conv.		
superficie territoriale	mq.	6.145	2.493	86.734	
superficie destinata alla viabilità	mq.	832	0	7.227	
superficie inedificabile	mq.	0	0	34.614	
spazi pubblici previsti	mq.	0	0	0	
a	mq.	0	0	0	
b	mq.	0	0	0	
c	mq.	680	75	13.137	
d	mq.	476	15	712	
totale	mq.	1.156	90	13.849	
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.157	2.403	31.044	
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	31.044	
superficie fondiaria libera	mq.	4.157	2.403	0	
volume complessivo esistente	mc.	0	0	108.311	
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	3,49	
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	
volume in progetto	mc.	1.843,5	521,0	0	
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.843,5	521,0	108.311	
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	48	
turistica reale	nr. ab.	0	0	1.589	
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	
in posti letto	nr. ab.	0	0	25	
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	20	6	0	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	20	6	1.662	
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,30	0,209	0	
rapporto di copertura	%	40	40	0	
altezza massima	ml.	7,50	7,50	0	
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	0	
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	C.S.	
rrf. prescrizioni norme di attuazione	art.	16 -37	16 -37	15 -37	

	ex TR18	ex TR3	ex TR5	ex TR3	ex TR4	ex TR15	0	0	0		
	3/TR1/A.1	3/TR1/A.2	3/TR1/A.3	3/TR2/G.1	3/TR2/G.2	3/TR2/G.3	3/TR2/G.4	3/TR2/G.5	3/TR2/G.6	3/TR2/G.7	
	a. La Primula	a. Tripoli	a. Principe	comparto a/b							
superficie territoriale	mq.	800	1.590	3.247	10.618	16.530	5.420	2.279	3.544	3.633	6.700
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	311	695	302	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	0	0	0	385	1.070	350	160	290	0	515
totale	mq.	0	0	0	385	1.070	350	160	290	0	515
superficie fondiaria complessiva	mq.	800	1.590	3.247	9.922	14.775	4.768	2.164	3.254	3.633	6.185
superficie fondiaria compromessa	mq.	800	1.590	3.247	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	9.922	14.775	4.768	2.164	3.254	3.633	6.185
volumi complessivi esistenti	mc	2.058	3.768	7.382	1.433	300	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
volumi in progetto	% o mc.	+ 700	+ 30%	3.500	6.000	16101 2	5.420	2.416	4.500	5.000	8.000
quota a dest. turistico - mc.	% / mc.	100%/700	100%/1.130	100%/3.500	80%/4.800	90%/12.890	80%/4.336	100%/2.416	80%/3.600	90%/4.000	80%/8.400
quota a dest. residenziale	% / mc.	0	0	0	20%/1.200	20%/3.221	20%/1.064	0	20%/900	20%/1.000	20%/1.600
totale volumi realizzabili in zona	mc.	2.758	4.898	10.882	7.433 1	16401 2	5.420	2.416	4.500	5.000	8.000
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	16	3	0	0	0	0	0
in posti letto	nr. ab.	24	68	74	0	0	0	0	0	0	0
cap. res. attuale:	nr. ab.	9	15	47	64	177	58	32	48	53	85
in residenza	nr. ab.	0	0	0	13	37	12	0	10	11	18
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	33	83	121	93	217	70	32	58	64	103
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	0	/	0,747	1,02	1,00	1,06	1,27	1,38	1,19
rapporto di copertura	%	40	40	50	50	50	50	50	50	50	50
altezza massima	mtl.	13,00	13,00	13,00	10,00	10,00	11,00	10,00	10,00	10,00	7,50
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	4-0	4-0	4-0	3-0	3-0	3-1	3-0	3-0	2-1	2-1
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.C.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	C.C.	C.C.	C.C.	C.C.
nr. prescrizioni norme di attuazione	art.	17	17	17-37	17-37	17-37	17-37	17	17	17-37	17

1) Oltre al volume ipotizzato si ammettono 500 mc per gli usi di cui alla categoria c, 1° comma art. 8 derivanti dalla previsione del PRG previgente (DGR 22-25863 del 21/06/1993) e mc. 600 per il completamento del fabbricato censito a Catasto al Fig. 3, part. 1.406, sub. 9 (ist. presente nel complesso Lu Carfat).

2) Il calcolo del volume viene effettuato applicando l'indice territoriale alla superficie territoriale al netto della proprietà stradale catastale (mq. 450); il volume complessivo previsto, mc. 16.401, si intende ridotto di mc. 600 trasferiti nella zona 3/TR2/G.1. Tale riduzione è assegnata al comparto b) che quindi in sede attuativa disporrà di una quantità edificatoria decurtata da mc. 600.

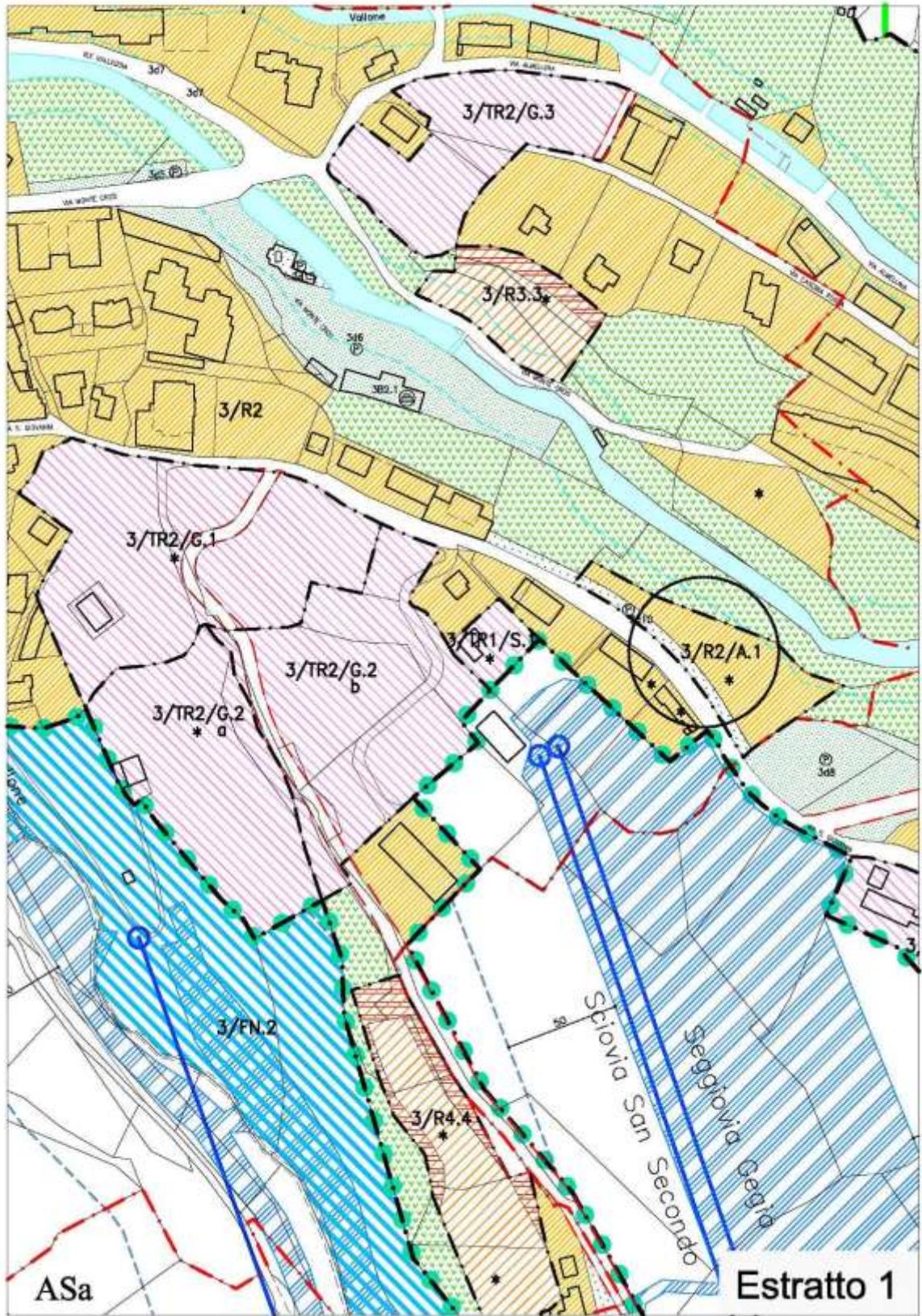
00  
ex TR11

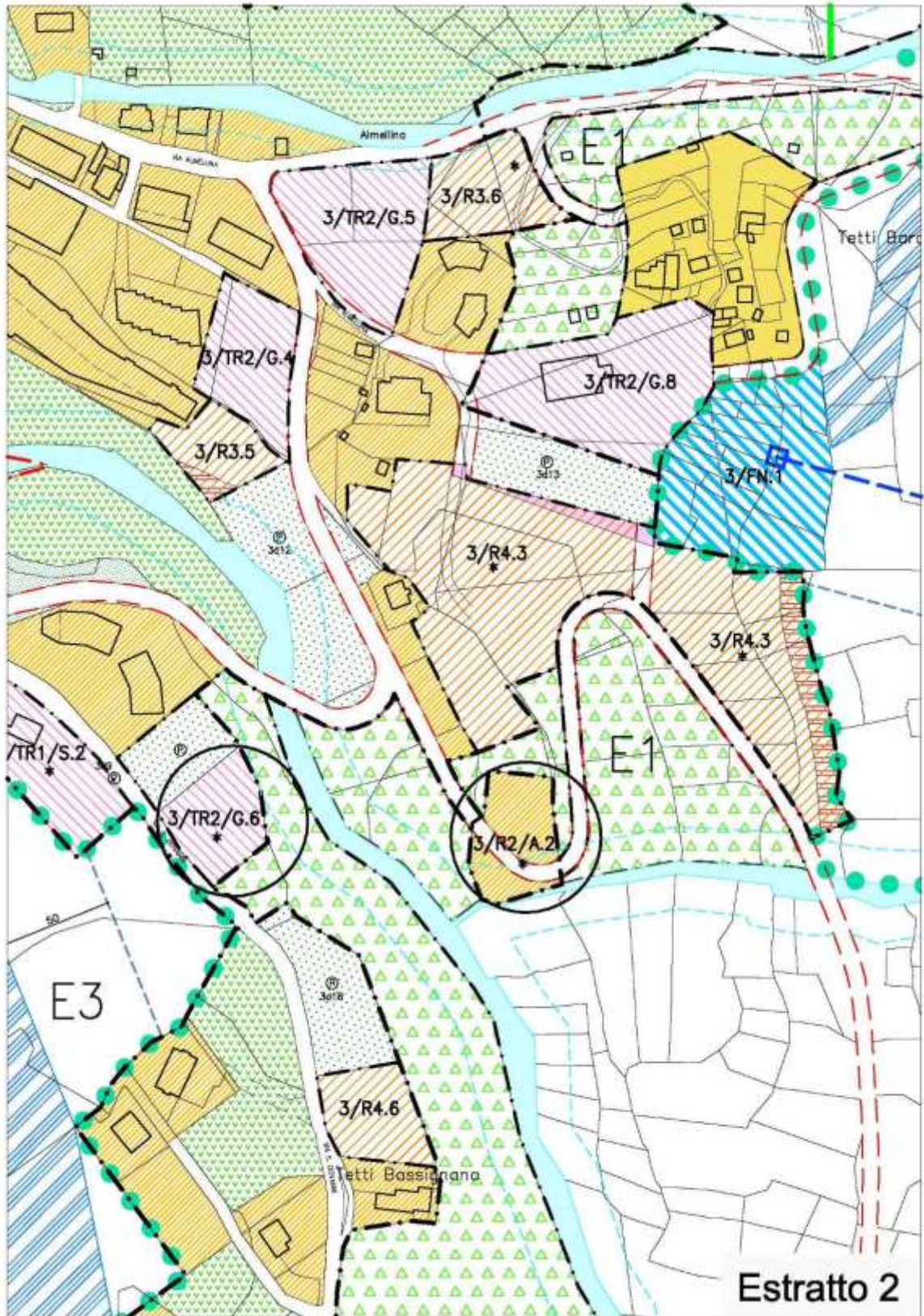
	9/ITR2/G1	9/ITR2/S1	9/IFN.1							
		Chalot 1400								
superficie territoriale	mq.	22.818	1.885	35.054						
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	4.973						
superficie inedificabile	mq.	0	0	0						
spazi pubblici previsti	mq.	0	0	0						
a	mq.	0	0	0						
b	mq.	0	0	0						
c	mq.	0	0	0						
d	mq.	1.000	0	0						
totale	mq.	1.000	0	0						
superficie fondiaria complessiva	mq.	21.818	1.885	0						
superficie fondiaria compromessa	mq.	263	1.885	0						
superficie fondiaria libera	mq.	21.555	0	0						
volume complessivo esistente	mc.	1824*	1.600	0						
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0,849	0						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	2,3178	0						
volume in progetto	% o mc.	45.430	2.769	0						
quota a dest. turistico - ric	% / mc	80%/66.344	/	0						
quota a dest. residenziale	% / mc	20%/9.086	823	0						
totale volume realizzabile in zona	mc.	47.254	4.389	0						
cap. res. attuale - permanente	nr. ab.	0	0	0						
turistica reale	nr. ab.	0	0	0						
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0						
in posti letto	nr. ab.	0	0	0						
in posti letto	nr. ab.	490	5	0						
in residenza	nr. ab.	20+102	0	0						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	612	5	0						
densità territoriale prevista	mc./mq.	2.0709	/	0						
rapporto di copertura	%	50	50	0						
altezza massima	ml.	21,00	13,00	0						
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	7 - 0	4 - 1	0						
modalità di intervento		SUE	C.S.	SUE						
nr. prescrizioni norme di attuazione	art.	17 - 37	17 - 37	22						

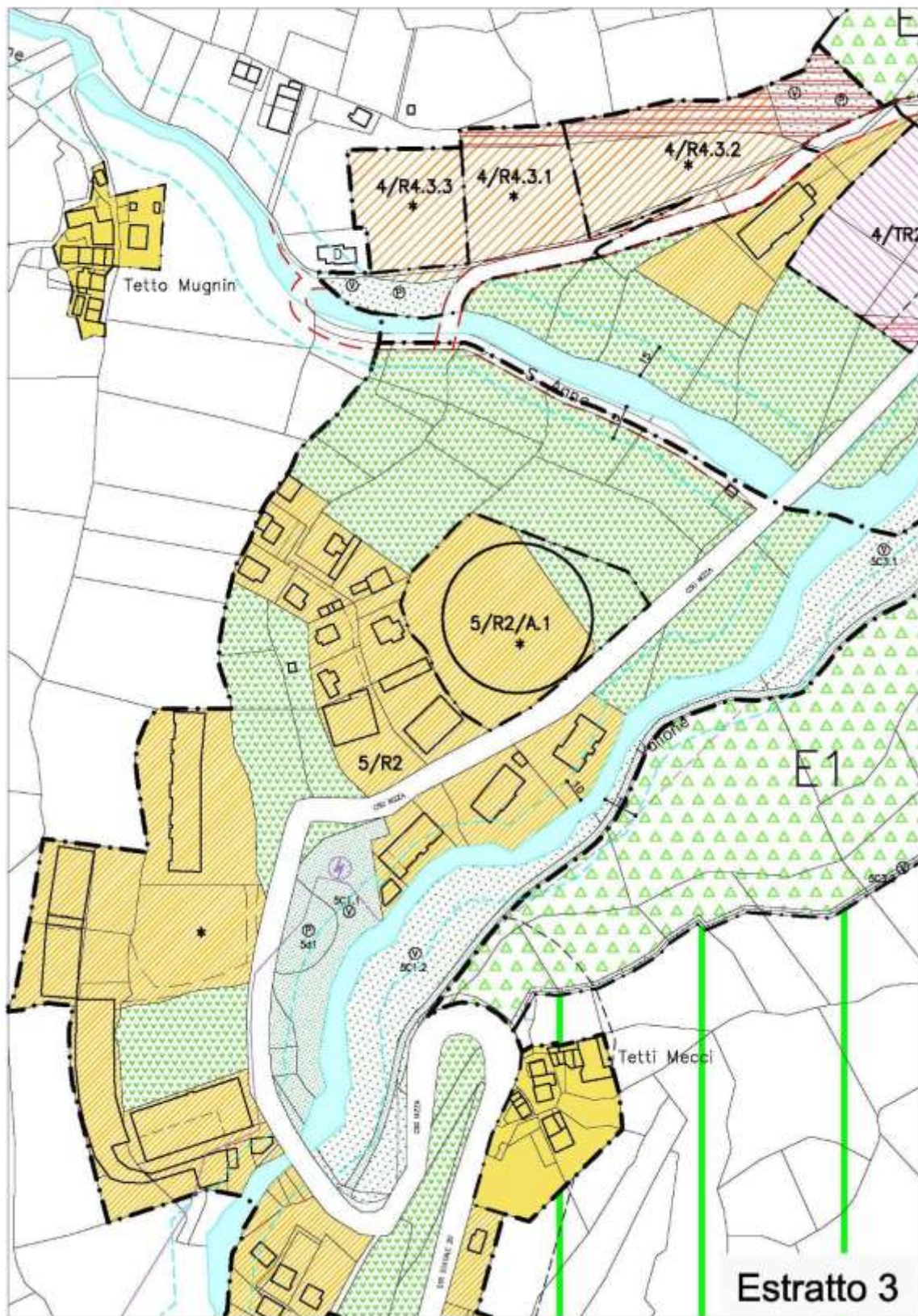
\* volume esistente + 20% in quanto deriva dalla zona 9/R2.



**allegato 10: estratti PRG variato**







	3/R2	3/R2.1	3/R3.1	3/R3.2	3/R3.3	3/R3.4	3/R3.5	3/R3.6	3/R3.7	3/R4.1
superficie territoriale	mq	348.635	2.666	1.000						
superficie destinata alla viabilità	mq	37.528	563	0						
superficie in edificabile	mq	85.874	0	0						
spazi pubblici previsti:										
a	mq	4.612	0	0						
b	mq	461	0	0						
c	mq	1.311	0	0						
d	mq	32.041	461	0						
totale	mq	38.425	461	0	2.627		1.335	2.031		
superficie fondiaria complessiva	mq	186.808	1.642	1.000	2.627		1.335	2.031		
superficie fondiaria compromessa	mq	186.808	1.642	0	0		0	0		
superficie fondiaria libera	mq	0	/	1.000	2.627		1.335	2.031		
volume complessivo esistente	mc.	365.335	2.700	0	0		0	0		
densità fondiaria esistente	mc./mq	1,96	1,64	0	0		0	0		
densità fondiaria prevista	mc./mq	0	0	0	0		0	0		
volume in progetto	mc.	0	0	400	746		667	1.015		
totale volume realizzabile in zona	mc.	365.335	2.700	400	746		667	1.015		
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	206	27	0	0		0	0		
turistica reale	nr. ab.	5.586	0	0	0		0	0		
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0		0	0		
in posti letto	nr. ab.	136	0	0	0		0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	4	8		7	11		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	5.628	27	4	8		7	11		
densità territoriale prevista	mc./mq	0	0	0,40	0,284		0,50	0,50		
rapporto di copertura	%	0	/	40	40		40	40		
altezza massima	ml.	0	/	7,50	7,50		7,50	7,50		
nr. piani fuori terra (ablt. - acc.)	nr.	0	/	2 - 1	2 - 1		2 - 1	2 - 1		
modalità di intervento		C.S.	C.C.	C.S.	C.S.		C.S.	C.S.		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15 - 37	15 - 37	16	15 - 37		16	16 - 37		

	00 ex TR9	00 ex TR9	00 4/R4.3.2	00 4/R4.3.3	00 5/R2					
	Ed. Conv.	Ed. Conv.	Ed. Conv.	Ed. Conv.						
superficie territoriale	mq.	6.145	2.493	80.602						
superficie destinata alla viabilità	mq.	832	0	7.227						
superficie edificabile	mq.	0	0	28.462						
spazi pubblici previsti:										
a	mq.	0	0	0						
b	mq.	0	0	0						
c	mq.	680	75	13.137						
d	mq.	476	15	712						
totale	mq.	1.156	90	13.849						
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.157	2.403	31.044						
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	31.044						
superficie fondiaria libera	mq.	4.157	2.403	0						
volume complessivo esistente	mc.	0	0	108.311						
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	3,49						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0						
volume in progetto	mc.	1.843,5	521,0	0						
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.843,5	521,0	108.311						
cap. res. attuale:										
permanente	nr. ab.	0	0	48						
turistica reale	nr. ab.	0	0	1.569						
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0						
in posti letto	nr. ab.	0	0	25						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	20	6	0						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	20	6	1.662						
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,30	0,209	0						
rapporto di copertura	%	40	40	0						
altezza massima	ml.	7,50	7,50	0						
nr. piani fuori terra (abt. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	0						
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	C.S.						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	16 - 37	16 - 37	15 - 37						

	ex TR16	ex TR3	ex TR5	ex TR3	ex TR4	ex TR15	0	0	0	
	3/TR1/A.1	3/TR1/A.2	3/TR1/A.3	3/TR2/G.1	3/TR2/G.2	3/TR2/G.3	3/TR2/G.4	3/TR2/G.5	3/TR2/G.6	3/TR2/G.7
	a. La Pinnaia	a. Tripoli	a. Principe	comparto a/a						
superficie territoriale	mq. 800	1.590	3.247	10.618	16.530	5.420	2.279	3.544	3.042	6.700
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	0	311	695	302	0	0	0	0
superficie in edificabile	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:										
a	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq. 0	0	0	385	1.070	350	160	280	1.366	515
totale	mq. 0	0	0	385	1.070	350	160	280	1.366	515
superficie fondiaria complessiva	mq. 800	1.590	3.247	9.922	14.775	4.768	2.164	3.254	1.676	6.185
superficie fondiaria compromessa	mq. 800	1.590	3.247	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq. 0	0	0	9.922	14.775	4.768	2.164	3.254	1.676	6.185
volume complessivo esistente	mc. 2.058	3.768	7.382	1.433	300	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
volume in progetto	% o mc. + 700	100%/1.130	3.500	6.000 (1)	16.101 (2)	5.420	2.416	4.500	1.000	8.000
quota a dest. turistico - ric.	% / mc	100%/700	100%/3.500	80%/4.800 (1)	80%/12.800	80%/4.336	100%/2.416	80%/3.600	0	80%/6.400
quota a dest. residenziale	% / mc	0	0	20%/1.200	20%/3.221	20%/1.084	0	20%/900	100%/1.000	20%/1.600
totale volume realizzabile in zona	mc. 2.758	4.898	10.862	7.433 (1)	16.401 (2)	5.420	2.416	4.500	1.000	8.000
cap. res. attuale:	nr.ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
permanente	nr.ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr.ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr.ab. 0	0	0	18	3	0	0	0	0	0
in posti letto	nr.ab. 24	68	74	0	0	0	0	0	0	0
in posti letto	nr.ab. 9	15	47	64	177	58	32	48	0	85
in residenza	nr.ab. 0	0	0	13	37	12	0	10	11	18
cap. res. compl. teorica prev.	nr.ab. 33	83	121	83	217	70	32	58	11	103
densità territoriale prevista	mc./mq. 7	0	7	0,747	1,02	1,00	1,08	1,27	0,5886	1,19
rapporto di copertura	% 40	40	50	50	50	50	50	50	50	50
altezza massima	ml. 13,00	13,00	13,00	10,00	10,00	11,00	10,00	10,00	7,50	7,50
nr. piani fuori terra (abt. - acc.)	nr. 4-0	4-0	4-0	3-0	3-0	3-1	3-0	3-0	2-1	2-1
modalità di intervento	C.S.	C.S.	C.C.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	C.C.	C.C.	C.C.	C.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 17	17	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17	17	17 - 37	17

1) Oltre al volume riportato si ammettono 500 mc per gli usi di cui alla categoria c, 1° comma art. 8 derivanti dalla previsione del PRG prevalgente (DGR 22-25863 del 21/06/1993) e mc 600 per il completamento del fabbricato censito a Calafato al Fg. 3, part. 1.406, sub. 9 (nr. presente nel complesso Lu Carrati).

2) Il calcolo del volume viene effettuato applicando l'indice territoriale alla superficie territoriale al netto della proprietà stradale catastale (mq 450): mq 16.080 (16.530-450). Il volume complessivo previsto, mc 16.401, si intende ridotto di mc 600 trasferiti nella zona 3/TR2/G.1. Tale riduzione è assegnata al comparto b) che quindi in sede attuativa disporrà di una quantità edificatoria decurtata di mc 600.

	ex R3			ex K				
	3/TR2/G B	3/TR2/G 9	3/R2/A 1	3/R2/A 2	3/TR1/S 1	3/TR1/S 2	3/FN 1	3/FN 2
superficie territoriale	mq.	1.840	2.992	1.851	817	3.387	5.494	19.229
superficie destinata alla viabilità	mq.	40	0	321	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	0
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	500	270	544	0	0	0	0
totale	mq.	500	270	544	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.476	1.570	2.448	1.530	0	0	0
superficie fondiaria compromessa	mq.	4.476	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	1.570	2.448	1.530	0	0	0
volume complessivo esistente	mc.	1.200	800	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0,26	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0
volume in progetto	% o mc.	4.500	3.500	4050 (1)	1.710	0	0	0
quota a dest. turistico - ric.	% / mc.	100	80%/2.800	4.050	80%/1.368	0	0	0
quota a dest. residenziale	% / mc.	0	20%/700	0	20%/342	0	0	0
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.700	4.300	4.050	1.710	0	0	0
cap. res. attuale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	9	0	0	0	0	0
in posti letto	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0
in posti letto	nr. ab.	60	37	54	18	0	0	0
in residenza	nr. ab.	0	8	0	4	0	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	60	54	54	22	0	0	0
densità territoriale prevista	mc./mq.	1,14	/	1,3598	0,9238	0	0	0
rapporto di copertura	%	60	50	50	50	0	0	0
altezza massima	ml.	10,00	13,00	9	9	0	0	0
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	3 - 0	4 - 0	3 - 0	3 - 0	0	0	0
modalità di intervento	C.C.	C.C.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	C.S.	C.C.	C.S.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	17	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17 - 37	22	22

1) Il volume realizzabile indicato deriva dal trasferimento di parte della quota ricettiva dell'area 9/TR2/G 1; vedasi disposizione specifica



	ex TR1B	ex TR7	ex TR6	0	00	00	ex TR8 P.	ex R3	
	4/1R1/A.1	4/1R1/A.2	4/1R2/G.1	4/1R2/G.2	4/1R2/G.3	4/1R2/G.4	4/1R2/G.5	4/1R2/G.6	5/1R2/A.1
	a c. Piccolo Parco	a. La Ginestre						c. Ferroviari	
superficie territoriale	mq	1.026	1.790	6.500	5.400	7.650	5.766	5.214	6.132
superficie destinata alla viabilità	mq	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq	0	0	0	0	0	0	0	1.246
spazi pubblici previsti:	mq	0	0	0	0	0	0	0	0
a	mq	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq	0	0	565	350	485	375	0	0
<b>totale</b>	mq	0	0	565	350	485	375	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq	1.026	1.790	5.935	5.050	7.155	5.391	5.214	4.886
superficie fondiaria compromessa	mq	1.026	1.790	0	0	0	0	5.214	0
superficie fondiaria libera	mq	0	0	5.935	5.050	7.155	5.391	0	4.886
volumi complessivi esistenti	mc.	1.000	3.596	0	0	0	0	6.364	0
densità fondiaria esistente	mc./mq	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq	0	0	0	0	0	0	0	0
volumi in progetto	% o mc.	+2.000	2.490	5.301	5.400	7.650	5.766	0	4.000 (1)
quota a dest. turistico - ric.	% / mc.	100%/2.000	100%/2.490	100%/5.301	80%/4.320	80%/6.120	80%/4.613	0	100%/4.000
quota a dest. residenziale	% / mc	0	0	0	20%/1.080	20%/1.530	20%/1.153	0	0
totale volumi realizzabili in zona	mc.	3.000	6.086	5.301	5.400	7.650	5.766	6.364	4.000
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	85	0
in posti letto	nr. ab.	12	46	0	0	0	0	0	0
cap. res. agg.	nr. ab.	27	33	71	58	82	62	0	53
in residenza	nr. ab.	0	0	0	12	17	13	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	39	79	71	70	99	75	85	53
densità territoriale prevista	mc./mq	0	3,40	0,82	1,00	1,00	1,00	es.	0,65
rapporto di copertura	%	50	50	40	40	40	40	es.	50
altezza massima	ml	es.	es.	10,50	10,50	10,50	7,50	es.	9,00
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	es.	es.	3 - 1	3 - 1	3 - 1	2 - 1	es.	3 - 0
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.	S.U.E.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	17	17	17 - 37	17 - 37	17 - 37	17	17	17 - 37

1) Il volume realizzabile indicato deriva dal trasferimento totale della quota ricettiva dell'area 3/1R2/G.6; vedasi disposizione specifica

oo  
ex TR11

	9/IR2/G.1	9/IR2/S.1	9/IR2/S.1	9/IR2/S.1
	Chalari 1400			
superficie territoriale	mq.	22.818	1.885	35.054
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	4.973
superficie in edificabile	mq.	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0
a	mq.	0	0	0
b	mq.	0	0	0
c	mq.	0	0	0
d	mq.	1.000	0	0
	mq.	1.000	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	21.818	1.885	0
superficie fondiaria compromessa	mq.	263	1.885	0
superficie fondiaria libera	mq.	21.555	0	0
volumi complessivi esistenti	mc.	1824*	1.600	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0,849	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	2,3178	0
volumi in progetto	% o mc.	39.670	2.769	0
quota a dest. turistico - ric.	% / mc.	80% 30.926	/	0
quota a dest. residenziale	% / mc.	20% 6.744**	623	0
totale volumi realizzabili in zona	mc.	41.484	4.369	0
cap. res. attuale:	nr. ab.	0	0	0
permanente	nr. ab.	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0
in posti letto	nr. ab.	0	0	0
cap. res. agg.	nr. ab.	418	5	0
in posti letto	nr. ab.	20+97	0	0
in residenza	nr. ab.	535	5	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	1.8185	/	0
densità territoriale prevista	mc./mq.	50	50	0
rapporto di copertura	%	21,00	13,00	0
altezza massima	ml.	7 - 0	4 - 1	0
nr. piani fuori terra (abit. - acc.)	nr.	SUE	C.S.	S.U.E
modalità di intervento	art.	17 - 37	17 - 37	22
rif. prescrizioni norme di attuazione				

\* volume esistente + 20% in quanto deriva dalla zona 9/IR2

\*\* vedi norma di cui all'art. 37, c. 28 quater