

COMUNE DI CASALBORGONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Sindaco:
Dott. **Francesco CAVALLERO**

Segretario Comunale:
Dott. **ABBATE Maurizio**

Responsabile del Procedimento:
Geom. **TRICARICO Marco**

Progetto e redazione grafica
a cura di:

S.A.T. s.r.l.

Servizi Amministrativi e Territoriali
Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese

Gruppo di lavoro:

arch. **BONIFETTO Enrico**
arch. **GIANI Paola**
arch. **ODDONE Fabrizio**
arch. **SANTI Patrizia Adriana**

DATA: OTTOBRE 2018

INDICE

1.	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
2.	AGGIORNAMENTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA	5
2.1	CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE.....	5
3.	OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 3.....	6
4.	AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE	7
4.1	VERIFICA PARAMETRI AI SENSI DELL' ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI.....	7
5.	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS.....	8
6.	VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE.....	10
6.1	PREMESSE	10
6.2	VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....	10
6.3	VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	10
6.4	VERIFICA DI COERENZA CON IL PTCP2	10
7.	VERIFICA COMPATIBILITÀ AMBIENTALI DELLA VARIANTE PARZIALE	11
7.1	COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA	11
7.2.	COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE N. 3 CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA (PCCA)12	
7.3	ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI.....	12
8.	CONCLUSIONE	13
9.	SCHEDE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE	15

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il comune di Casalborgone è dotato di PRGC adeguato alle normative di carattere nazionale e regionale in materia di zonizzazione acustica e individuazione della pericolosità geologica dei suoli (Carta geologica dei suoli e Carta della pericolosità idrogeologica, approfondimenti sull'uso dei suoli agricoli).

I contenuti e le caratteristiche delle modifiche e integrazioni puntuali che vengono apportate con la presente variante sono rappresentate in appositi stralci a seguire.

Lo stato di attuazione dello Strumento Urbanistico risulta il seguente:

P.R.G.I. <u>approvazione</u>	DGR 148-138100 del 16-11-1987
<u>approvazione</u>	DGR 11-23937 del 9-02-1998
P.R.G.C. <u>Variante</u>	DCC 25 del 14-07-2003
<u>Variante di rettifica</u>	DCC 25 del 26-07-2004
<u>Var-Strutturale</u>	DCC 9 del 25-06-2008
	DGR 11-23937 del 9-02-2009

Ad esse si aggiungono i seguenti Strumenti di iniziativa pubblica:

- Piano di Zonizzazione Acustica adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 23 del 22/04/2004
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 42 del 28.07.1993 e sue successive modifiche, attualmente in fase di revisione per l'adeguamento alle disposizioni definite dalla Regione Piemonte con DCR 427-45856 del 28 novembre 2017.

2. AGGIORNAMENTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA

Sono state pubblicate sul B.U.R. le leggi regionali n.3 del 25/03/2013, 17 del 12 agosto 2013, e n.3 dell'11 marzo 2015, che significativamente innovano la L.R. n. 56/77 e s.m.i., sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione, tra l'altro integrando alla progettazione urbanistica e territoriale i criteri il principio operativo della *perequazione urbanistica* e metodi della *valutazione ambientale strategica* (VAS).

2.1 Caratteristiche della Variante parziale

Il 2° comma dell'art.17 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, *"...sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni;"* tali condizioni devono essere espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.

Il 5° comma dell'art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

- "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 sovracomunale 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;*
- 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 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i 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."*

Il 6° comma dell'art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

"le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti"

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente.

A documento dei suddetti requisiti, oltre all'elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta quindi la produzione di:

- Una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante (6° comma);
- Prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente a quella impegnata dalle precedenti varianti parziali (7° comma)

3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 3

L'Amministrazione di Casalborgone, visto lo stato di conservazione dell'Immobile situato alla sommità del Centro Storico denominato “ Il Castello” e l'impossibilità di acquisire e utilizzare l'Immobile stesso per la realizzazione di un servizio pubblico di interesse comune, come previsto dal vigente PRG (Area SC1), ritiene che la proposta di trasformare l'Immobile in albergo di charme risponda agli obiettivi di riqualificazione del centro storico e più in generale del rilancio turistico del comune di Casalborgone, anche in considerazione della particolare posizione panoramica e della qualità architettonica dell'Immobile, oltre alla qualità ambientale e paesaggistica delle colline circostanti (inserite nel territorio MAB UNESCO Collina Po). La riqualificazione dell'Immobile è da considerarsi infatti volano per una riqualificazione più complessiva del centro storico del Comune di Casalborgone, in quanto l'insediamento di una nuova attività turistico ricettiva comporta la creazione di nuovi posti lavoro e polo di attrazione per l'insediamento nell' area di nuove attività.

Per perseguire tale fine, l'Amministrazione ritiene infine che, per migliorare la dotazione a servizi pubblici del comune e garantire continuità alle aree destinate a parco ai piedi del castello, individuate sulla tav. P2 del PRGC vigente con le sigle SV2 e SV4, sia utile estendere la prima a servizi a verde. Inoltre ritiene opportuno ampliare anche le dimensioni dell'area a servizi SV1.

In particolare, si evidenziano in appresso contenuti e caratteristiche delle modifiche e integrazioni puntuali che vengono apportate. Esse sono rappresentate in appositi stralci.

Esse sono:

A – CENTRO STORICO: MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Punto A1)

Riclassificazione dell'area del Castello da Area a servizi di interesse comune (SC1) a zona urbana del Centro Storico con destinazione d'uso turistico – ricettiva (ACS1)

Punto A2)

Riclassificazione di parte dell'area urbana di contorno del Centro Storico (ACS) ad area a Verde e di interesse generale ingrandendo il perimetro dell'attuale area in previsione SV2, in continuità con la previsione dell'area SV4;

Punto A3)

Ampliamento dell'area SV1, per fornire il Centro storico di una adeguata dotazione di aree per servizi, non solo necessari alla residenza, ma anche indotti da attività socio culturali e di commercio – ristorazione.

4. AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE

4.1 VERIFICA PARAMETRI AI SENSI DELL' ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI

Verifica di compatibilità rispetto alla capacità insediativa residenziale e della variazione delle superfici produttive e terziarie, e di adeguatezza degli standard urbanistici.

Per documentare i limiti di operatività della Variante si riporta il calcolo delle variazioni ammissibili per le varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 5:

CIRT: variazione possibile: **se attuato il 70% delle aree** di completamento/nuova edificazione +4% ovvero $3022 \cdot 4\% = +120$ abitanti

Standard ex art 21 e 22 LR 56/77 e smi: variazione possibile +/-0,5mq/ab della CIRT ovvero $3022 \cdot 0.5 = +/-1511$ mq/ab

Aree per attività produttive, direzionali, turistico ricettive: variazione possibile +/- St*6% ovvero $109.497 \cdot 6\% = +/-6.570$ mq

Tab. "Variazioni parametriche definite dalla sommatoria delle Varianti parziali"

scheda	area / norma PRGC	Capacità Insediativa Residenziale Teorica		attività produttive / direzionali / commerciali / terziarie / turistico ricettive		standard	
		limiti LR 56/77 smi art.17 c.5	in variante	limiti LR 56/77 smi art.17 c.5	in variante	limiti LR 56/77 smi art.17 c.5	in variante
A1	SC1 - ACS1	-	-	+/-6.570	+4.060		-4.060
A2	SV2	-	-		-		+4.060
A3	SV1	-	-		-		+1051
A2+A3	totale aree servizi	-	-	-	-	+/- 1.511	+1.051

Alla luce dei parametri tabellari soprascritti si evince che le previsioni introdotte con la Variante parziale n.3, rientrano nei margini di operatività assegnati a questo tipo di procedura, dal combinato disposto dei commi 4° e 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 rispetto alla variazione della capacità insediativa residenziale ed a quella delle aree e funzioni di carattere produttivo secondarie e terziarie, ammettendo ancora possibilità di modifiche sia per le attività produttive, che per la dotazione di servizi tanto in aumento che in detrazione.

La Variante in oggetto non modifica la capacità insediativa residenziale, comporta un aumento della superficie delle aree e funzioni di carattere produttivo terziaria e turistico - ricettiva del PRGC di mq. 4.060, inferiore alla soglia prescritta (6% - mq. 6.570), e modifica la dotazione di servizi per la residenza in aumento di 1.051 mq, per un totale inferiore allo 0,5 mq/ abitante consentito.

5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Per quanto attiene il procedimento di **Valutazione Ambientale Strategica** connesso alla elaborazione dei contenuti della variante al PRGC, trovandoci all'interno dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., la legge stessa descrive il relativo iter amministrativo cui fare riferimento sia per quanto attiene la materia urbanistica che quella ambientale con specifico riferimento ai commi 8, 9, 10 e 11 come segue:

“... 8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione ...”.

Come si evince da quanto sopra riportato, il comma 8 richiede alle Amministrazioni locali la verifica dei potenziali impatti derivanti dal piano attraverso la redazione di apposito documento di verifica di assoggettabilità dei contenuti della variante formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per questa motivazione principale è stato quindi attivato apposito procedimento di Valutazione Ambientale Strategica attraverso il relativo documento tecnico preliminare, redatto ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 - Allegato I, al fine di integrare le considerazioni di carattere ambientale all'interno dei procedimenti urbanistici, garantendo la piena sostenibilità degli obiettivi e delle azioni previste.

La verifica di assoggettabilità a V.A.S., si inserisce quindi durante le fasi iniziali di predisposizione della variante illustrando come di seguito riportato *“...i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma...le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente...”.*

Il documento di Verifica di Assoggettabilità alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la presente Variante al vigente non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di “Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”.

Il punto 8 – CONCLUSIONI – del documento infatti così recita:

Per quanto descritto nei capitoli precedenti, si valuta che gli effetti attesi dall'attuazione della Variante in oggetto non siano tali da richiedere ulteriori approfondimenti e quindi che la Variante al P.R.G. comunale n. 3 sia da escludere dall'assoggettamento a VAS.

Sintetizzando si rileva che gli effetti attesi dall'attuazione delle previsioni sono riconducibili a:

- *suolo: non vi è sottrazione di suolo*
- *vegetazione ed ecosistemi: non vi è sottrazione di aree naturali*
- *paesaggio: miglioramento della tipologia di interventi di manutenzione attraverso l'impiego di materiali consoni al contesto storico*

- *idrogeologia: le previsioni in variante non comportano modifiche delle condizioni attuali del sistema idrogeologico in quanto non sono previste aumenti di cubatura*
- *sistema antropico ed alle componenti ad esso correlate: le azioni di piano non comportano un'interferenza negativa sulle componenti antropiche in quanto coerenti e conformi a quanto già prevista dal P.R.G. vigente per le aree contermini alle aree oggetto di variante.*

Poiché la presente Variante:

- *non determina effetti significativi sull'ambiente, interessando variazioni normative e puntuali che si inseriscono all'interno del quadro complessivo già strutturato del PRG, e non modifica la capacità insediativa del territorio comunale;*
- *non rientra nel campo di applicazione di cui all'art. 6 comma 2) lettere a) e b) del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (Valutazione Ambientale);*
- *ai sensi della D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 sarebbe esclusa dal processo di valutazione ambientale, in quanto non contenente oggetti per i quali è prevista la procedura di V.I.A., realizzazione di nuovi volumi, modifiche comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali, che interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi;*
- *non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria;*

si propone, alla luce delle considerazioni sopra esposte, di escludere la presente Variante Parziale dall'applicazione della complessiva procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

Le aree risultano essere tutte asservite dalle opere di urbanizzazione primaria.

Sotto il profilo geologico, si rileva che la nuova cartografia adottata con la presente variante riporta unicamente quanto già indicato dal PRGC vigente. La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni idrogeologiche, e gli interventi previsti sono tutti compatibili con le prescrizioni già vigenti per le classi indicate ove sono situati.

Le modifiche previste non interagiscono con le disposizioni normative vigenti

Inoltre, gli effetti della variante sono limitati alla migliore funzionalità del PRGC vigente, e non influiscono su altri piani e programmi.

Infine, le modifiche apportate sono compatibili con la pianificazione sovraordinata.

6. VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE

6.1 Premesse

La variante parziale n. 3 al PRGC, per gli argomenti unicamente di valenza locale trattati, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali come risulta anche dalle verifiche sotto riferite. Tale condizione è espressamente dichiarata nella deliberazione di adozione del progetto.

All'interno del quadro complessivo di verifica di conformità della variante rispetto ai disposti di legge si inserisce la compatibilità/coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati redatta al fine di chiarire nel modo più esaustivo possibile la misura in cui *"...Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse...."*

La Variante in oggetto non aumenta la capacità insediativa residenziale, e aumenta le superfici delle attività produttive o terziarie per non più del 6%.

6.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale

approvato con DCR n. 122 -29783 del 21 luglio 2011

Come già evidenziato nell' allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, le azioni promosse dalla Variante parziale n. 3 appaiono coerenti con gli indirizzi strategici indicati sulla tabella dell'allegato C delle NTA del PTR per l'AIT n. 11 Chivasso, con particolare riferimento a quelli relativi alla Valorizzazione del territorio, ed al Turismo, col recupero del tessuto edilizio esistente del centro storico a fini ricettivi ed alla razionalizzazione del sistema dei servizi.

- Le aree oggetto di Variante parziale n. 3 ricadono all'interno del tessuto edificato del centro storico sono tutte già esistenti nel PRGC vigente, in parte con differente destinazione;
- La compatibilità con gli artt. 24-26 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione è quindi assicurata dal fatto che non sono previste nuove aree ma interventi di modifica all'attuazione delle previsioni di piano vigente.

6.3 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

approvato con DCR n. 233 -35836 del 3 ottobre 2017

Come già evidenziato nell'allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, per gli ambiti relativi alla mosaicatura di piano interessati dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alle strategie volte alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed architettonico quale valor identitario caratterizzante, nonché la valorizzazione delle attività economiche presenti sul territorio comunale.

In particolare, risulta compatibile con gli artt. 35 e 37 delle NdA.

6.4 Verifica di coerenza con il PTCP2

approvato con DCR n. 121 -29759 del 21 luglio 2011

Pur tenendo conto della marginalità delle previsioni in essa contenute, la Variante Parziale n. 3 appare conforme agli obiettivi generali enunciati all'art. 14 delle NdA riguardanti:

- a) contenimento dell'uso del suolo (recupero edifici storici)
- b) sviluppo socioeconomico
- c) miglioramento della qualità della vita

In quanto riguardano interventi di razionalizzazione delle previsioni del PRGC vigente, senza ulteriore consumo di suolo.

7. VERIFICA COMPATIBILITÀ AMBIENTALI DELLA VARIANTE PARZIALE

7.1 Compatibilità idrogeologica

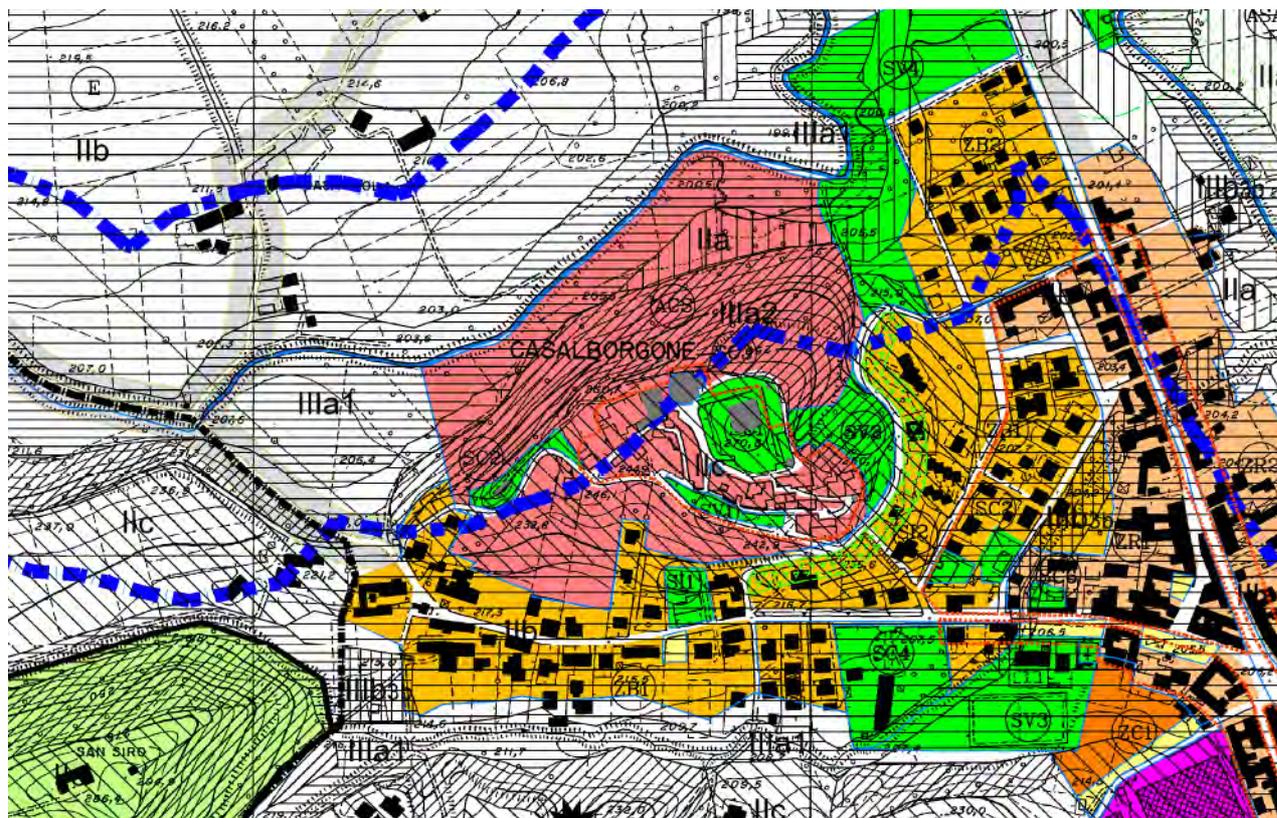
Con la Variante strutturale approvata con DGR n. 16 – 1131 del 4/05/2009, sono riportate le analisi e le conseguenti prescrizioni normative discendenti dalla lettura della Carta di sintesi integrate dalla studio idraulico effettuato sul Rio Merderello, sul Torrente Leona e sul Rio Losa.

Le aree oggetto della presente variante ricadono in aree urbanizzate del Centro Storico a pericolosità geomorfologica moderata:

- Classe IIc Settori di territorio collinari, da debolmente a mediamente acclivi, caratterizzati da un buon grado di stabilità, impostati mediamente sulla coltre detritica di versante con al di sotto il substrato terziario
- Classe IIIa2 Settori di territorio ineditati collinari interessati da fenomeni franosi o potenzialmente soggetti a dissesto e ad erosioni concentrate. Sono compresi anche settori di versante caratterizzati da elevata acclività o limitrofi a orli di scarpata fluviali.

La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni idrogeologiche, confermando le Classi idrogeologiche del territorio comunale

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano(stralcio)



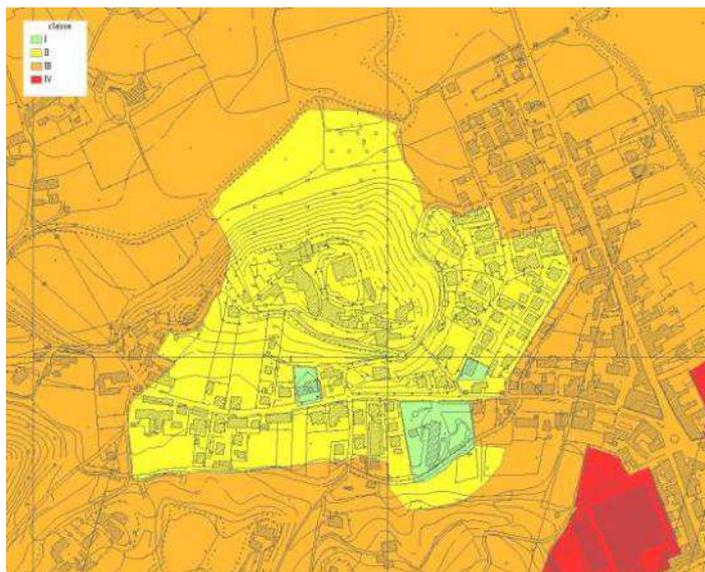
PUNTO B1a. Tav. S2b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano - stralcio.

7.2. Compatibilità della Variante n. 3 con il Piano di zonizzazione acustica (PCCA)

La Classificazione Acustica vigente dell'intero territorio comunale è quella approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 23 del 22/04/2004, redatta dallo studio Microbel in conformità a quanto previsto dalla L.R. 52/2000.

La Classificazione Acustica ricomprende l'intero territorio comunale ed è stata modificata in alcune parti del territorio a seguito di adeguamento in occasione della variante approvata con DCC 9 del 25-06-2008.

Il territorio comunale di Casalborgone è suddiviso secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art 5, comma 3, della Legge Regionale n° 52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".



L'elaborazione del Piano di Classificazione Acustica è stata condotta conformemente alle prescrizioni contenute nel documento "Criteri per la classificazione acustica del territorio", allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte, 6 agosto 2001, n°85-3802, "Linee guida per la classificazione acustica del territorio" ed emanato ai sensi dell'art.3, comma 3, lettera a), della L.R. 52/2000.

Le modifiche apportate con la presente variante ricadono in aree di classe 2 *Aree ad uso prevalentemente residenziale*, risultano coerenti con quanto contenuto nel Piano di Classificazione Acustica vigente in quanto non generano nuovi accostamenti critici.

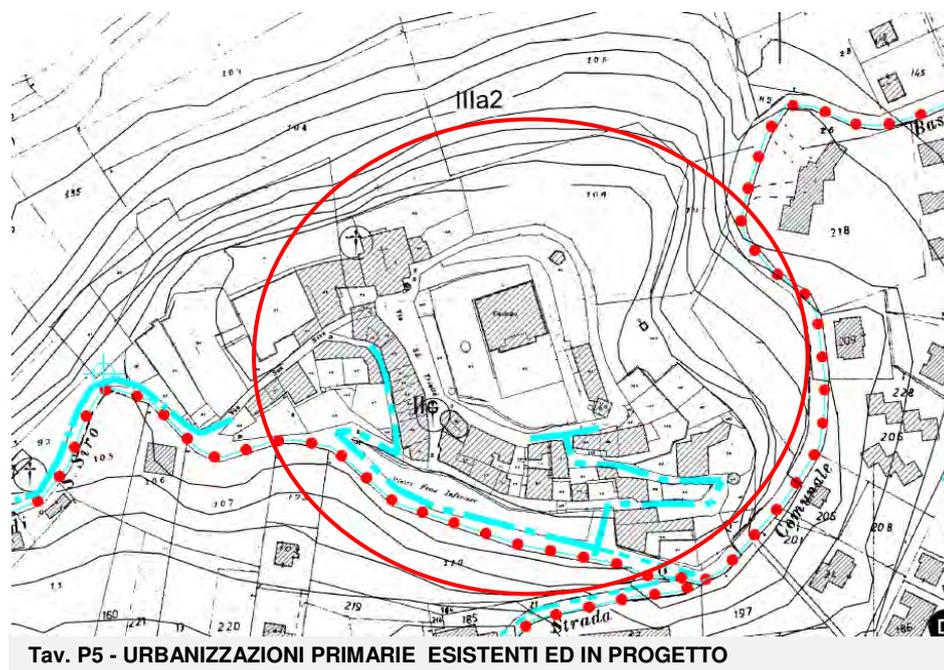
7.3 Aspetti in materia di usi civici

Le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

8. CONCLUSIONE

E' possibile affermare, in conclusione, che la presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., è ricondotta come Variante di tipo Parziale, in quanto sono riconoscibili le caratteristiche e i limiti dell'articolo 17 comma 5 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., in quanto:

- la Variante in fase di approvazione **individua previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;**
- la Variante in fase di approvazione con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme ai sensi dell'articolo 17 comma 2 L.R. 56/77 agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni;
- le modifiche proposte soddisfano tutte le seguenti condizioni ai sensi dell'articolo 17 comma 5 L.R. 56/77:
 - non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - 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;
 - 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;
 - non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente.
 - non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive,
 - 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;
 - non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- le modifiche alle previsioni insediative ai sensi dell'articolo 17 comma 6 L.R. 56/77 interessano aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come si evince dagli stralci delle Tavole del PRGC di seguito riportati:



Infine, si dichiara che, in ottemperanza ai disposti dell'Art. 16 della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), che tale variante non interessa la definizione di aree dense, di transizione o libere, in quanto riporta unicamente aree già definite dal PRGC vigente già tutte comprese all'interno del tessuto edificato.

La presente Variante si compone di:

- Relazione illustrativa (contenente le modifiche e le integrazioni alle norme di attuazione ai quadri sinottici e alle tavole grafiche);
- Documento Tecnico di Verifica VAS (ai sensi della D.G.R. n.25-2977 del 29.02.2016);
- Schema Urbanizzazioni primarie esistenti (ai sensi del comma 6 art 17 delle L.R.56/77 e smi)

Si dà atto che si è provveduto, in fase di **adozione**, a predisporre la cartografia e le Norme tecniche di attuazione quale **estratto** relativamente alle presenti modifiche in variante; in fase di **approvazione** si provvederà a predisporre il relativo elaborato **in versione integrale**.

9. SCHEDE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDA A1

VIGENTE **SC1**
VARIANTE **ACS1**

Area del Castello – Area di interesse comune
Centro Storico

SCHEDA A2

VIGENTE **ACS**
VARIANTE **SV2**

Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico
Area a servizio a verde e di interesse generale

SCHEDA A3

VIGENTE **ACS**
VARIANTE **SV1**

Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico
Area a servizio a verde e di interesse generale

COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A1

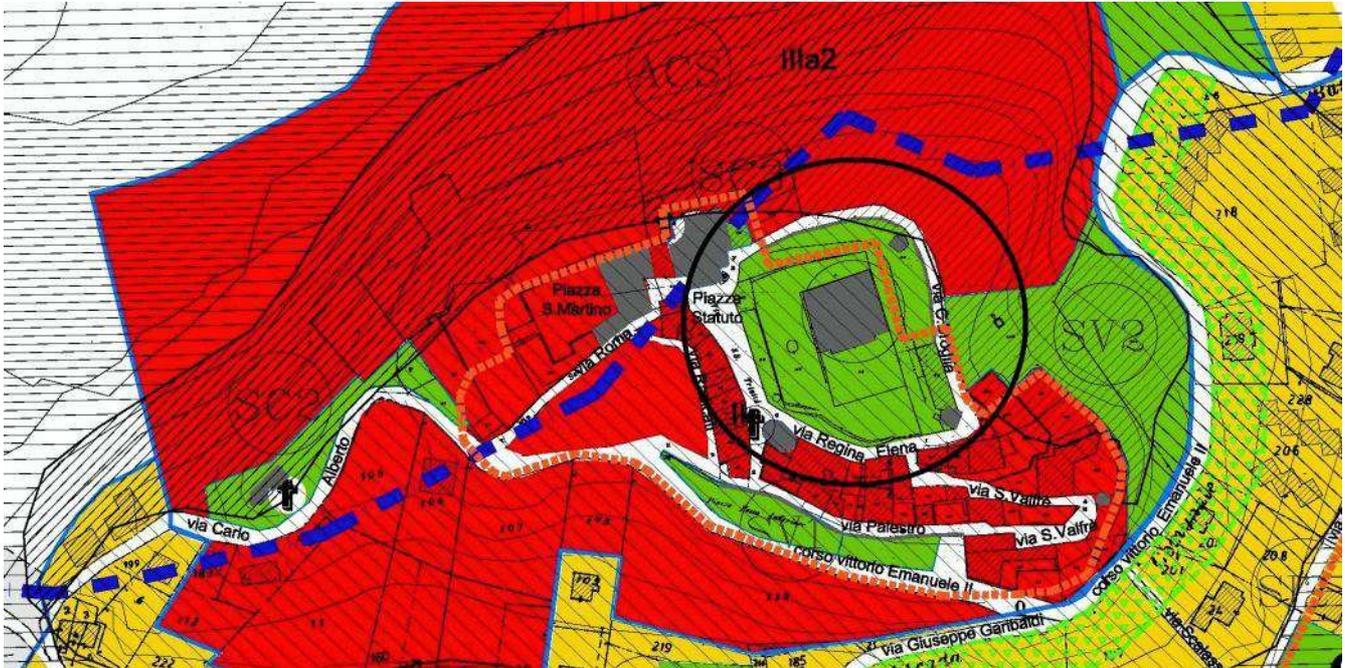
Argomento: SC1 Area del Castello – Area di interesse comune – ACS1 - Centro Storico

PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE

AREA SC1 – Area del Castello

NTA Art. 20 bis

Estratto cartografico: Tav. P3 – AZZONAMENTO 1:2000 - del PRGC vigente (Fuori scala)

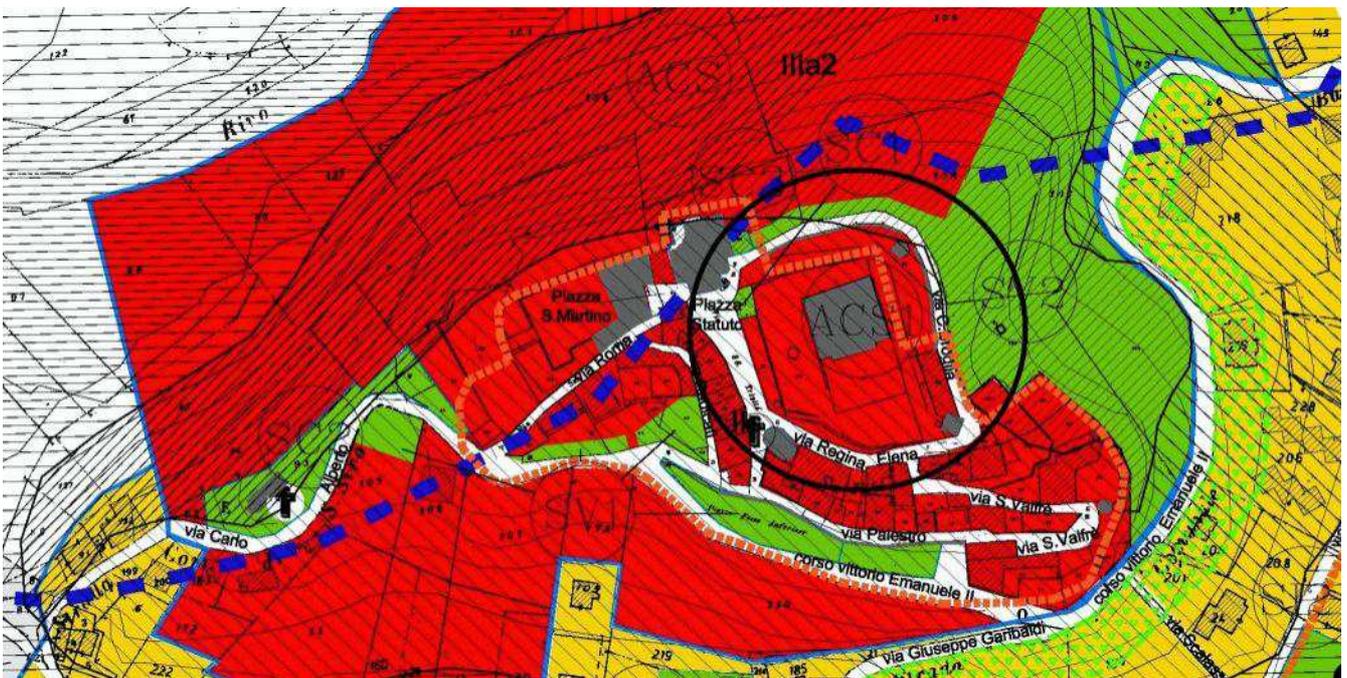


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

AREA ACS1 – Centro Storico

NTA Art. 15 bis

Estratto cartografico: Tav. P3 – AZZONAMENTO 1:2000 - della Variante parziale n. 3 (Fuori scala)



COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A1

Argomento: SC1 Area del Castello – Area di interesse comune – ACS1 - Centro Storico

<p>Motivazioni</p>	<p>Riclassificazione dell'area del Castello da Area a servizi di interesse comune (SC1) a zona urbana del Centro Storico (ACS1). Nel 1987, con l'approvazione del P.R.G.I. redatto con i comuni di Monteu da Po, Verrua Savoia, Cavagnolo, Lauriano, Brozolo e Brusasco, l'area del Castello, situata nel Centro storico veniva individuata come Area per attrezzature di interesse comune. L'Amministrazione di Casalborgone, visto lo stato di conservazione dell'Immobilabile e l'impossibilità di acquisire e utilizzare l'Immobilabile stesso per la realizzazione di un servizio pubblico di interesse comune, come previsto dal vigente PRG (Area SC1), ritiene che la proposta di trasformare l'Immobilabile in albergo di charme risponda agli obiettivi di riqualificazione del centro storico e più in generale del rilancio turistico del comune di Casalborgone, anche in considerazione della particolare posizione panoramica e della qualità architettonica dell'Immobilabile, oltre alla qualità ambientale e paesaggistica delle colline circostanti (inserite nel territorio MAB UNESCO Collina Po). La riqualificazione dell'Immobilabile è da considerarsi volano per una riqualificazione più complessiva del centro storico del Comune, in quanto l'insediamento di una nuova attività turistico ricettiva comporta la creazione di nuovi posti lavoro e polo di attrazione per l'insediamento nell' area di nuove attività.</p> <p>Con la presente Variante si è ritenuto quindi opportuno, riclassificare l'area come zona urbana del Centro Storico destinata ad attrezzature turistico – ricettive (ACS1), consentendo gli interventi di recupero già previsti sulla Tavola P5 – in scala 1:500 – Sviluppo PRGC relativo al Centro Storico e nella scheda n.33 dell'Elaborato P8 – Centro Storico – Schede di dettaglio, con le destinazioni d'uso di cui al nuovo Art. 15bis - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (ACS1). Tale modifica comporta una riduzione di 4.060 mq di aree per servizi di interesse comune, ed un aumento di 4.060 mq di superficie per attività Turistico - Ricettive.</p>
<p>Modifiche normative</p>	<p>Nelle Norme di Attuazione viene aggiunto nuovo articolo 15bis – NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO (ACS1) – vedi estratto in calce.</p>
<p>Modifiche alla relazione ed alle tabelle</p>	<p>Sull'Allegato P6 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE – alla Tabella n. 8 - AREE PER SERVIZI ESISTENTI O PREVISTI DALLA VARIANTE – tra le aree di interesse comune viene ridotta l'area Sc1, e vengono di conseguenza adeguate le superfici totali. (Vedi tabella 8 modificata posta al termine)</p>
<p>Modifiche Cartografiche</p>	<p>Sulle Tavole P2 AZZONAMENTO in scala 1: 5000 e P3 PIANO REGOLATORE GENERALE – SVILUPPO DEL P.R.G.C. – AZZONAMENTO 1:2000 viene ridotta l'area SC1 e introdotta nuova area ACS1</p>

COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A1

Argomento: SC1 Area del Castello – Area di interesse comune – ACS1 - Centro Storico

Art. 15 Bis

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO (ACS1)

Questa zona, a norma dell'art.24 e 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprende le aree interessate da edifici che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e paesaggistico (il Castello e sue pertinenze) e viene identificata nella tavola di azionamento del P.R.G.C. con la sigla ACS1.

Per tali zone sono ammesse:

a – le attività turistico- ricettive come definite alla lettera D al precedente Art. 12bis, con esclusione di discoteche e sale gioco;

In tali zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo "A", secondo le prescrizioni dell'art.13 della L.R. 56/77 e s.m.i., puntualizzati dall'art.1 delle presenti norme.

In relazione agli interventi citati fa fede la tipologia prevista nell'allegato grafico (elaborato cartografico del Centro Storico in scala 1:500) e le prescrizioni perentorie indicate nelle schede di dettaglio. Resta inteso che in caso di indicazioni parzialmente difformi, l'intervento attivabile è quello previsto in cartografia; gli edifici vincolati ex L. 1089/39 e L. 1497/39, in ogni caso, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

In considerazione dell'indubbio valore del complesso del centro storico, per tutti gli interventi che prevedono modifiche dei fronti è necessario il parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, di cui all'art.91 bis della L.U.R., tenendo conto di quanto prescritto all'ultimo comma dell'art.49 della sopracitata L.R. 56/77; a tale disposizione devono quindi rapportarsi i vari riferimenti contenuti nelle singole schede di dettaglio,

Non si fanno prescrizioni sugli immobili vincolati ai sensi delle LL. 1089/39 e 1497/39 in quanto oggetto di prescrizioni e pareri da parte della Sovrintendenza.

Per le prescrizioni di dettaglio si fa riferimento alle schede fotografiche.

Si precisa infine che il regime autorizzativo e o concessorio relativo ai vari interventi attivabili sugli immobili del centro storico, deve essere riferito alla legislazione nazionale e regionale vigente, anche in presenza di diverse indicazioni delle schede di dettaglio".

SCHEDA DI ZONA ACS1	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	TURISTICO RICETTIVO*
INTERVENTI:	MANUTENZIONE ORDINARIA** MANUTENZIONE STRAORDINARIA** RESTAURO E RISANAMENTO
INDICE U.F.	ESISTENTE
ALTEZZA H.	ESISTENTE

* con le limitazioni di cui al punti a e b del precedente secondo comma del presente articolo

** secondo indicazioni dell'allegato cartografico del Centro Storico.

COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A2

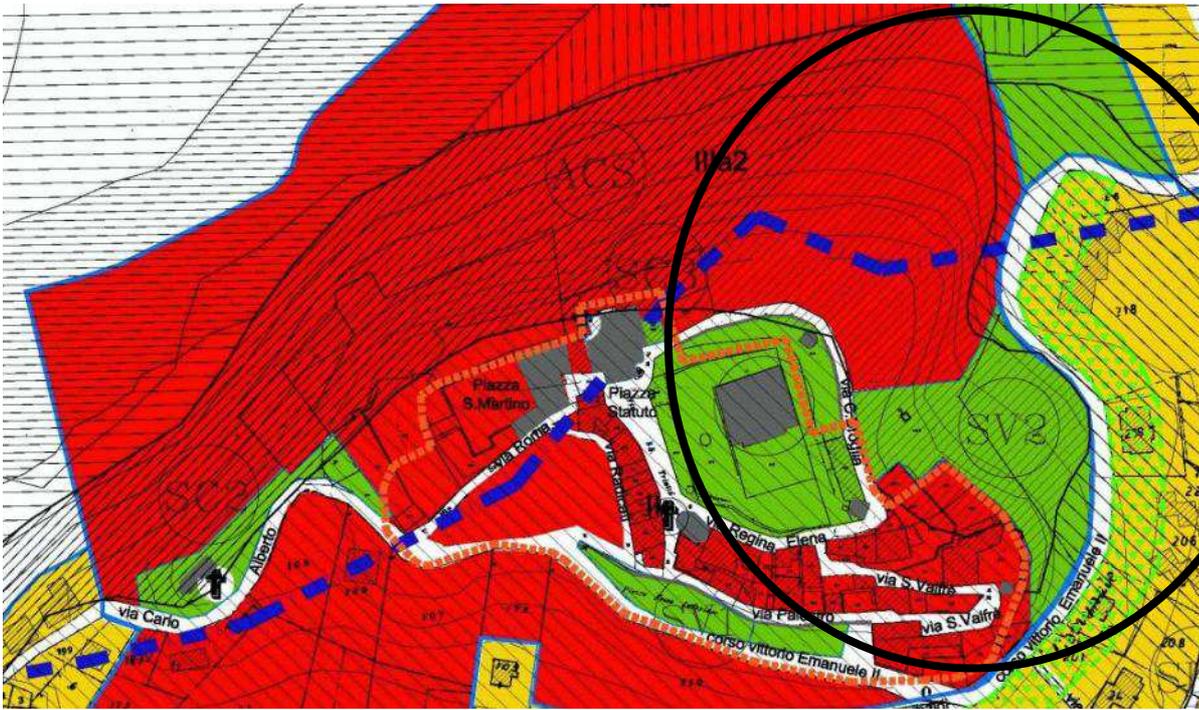
Argomento: ACS – Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico;
SV2 – Area a Servizio a Verde e di interesse generale

PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE

AREA ACS – Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico

NTA Art. 15

Estratto cartografico: Tav. P3 – AZZONAMENTO 1:2000 - del PRGC vigente (Fuori scala)

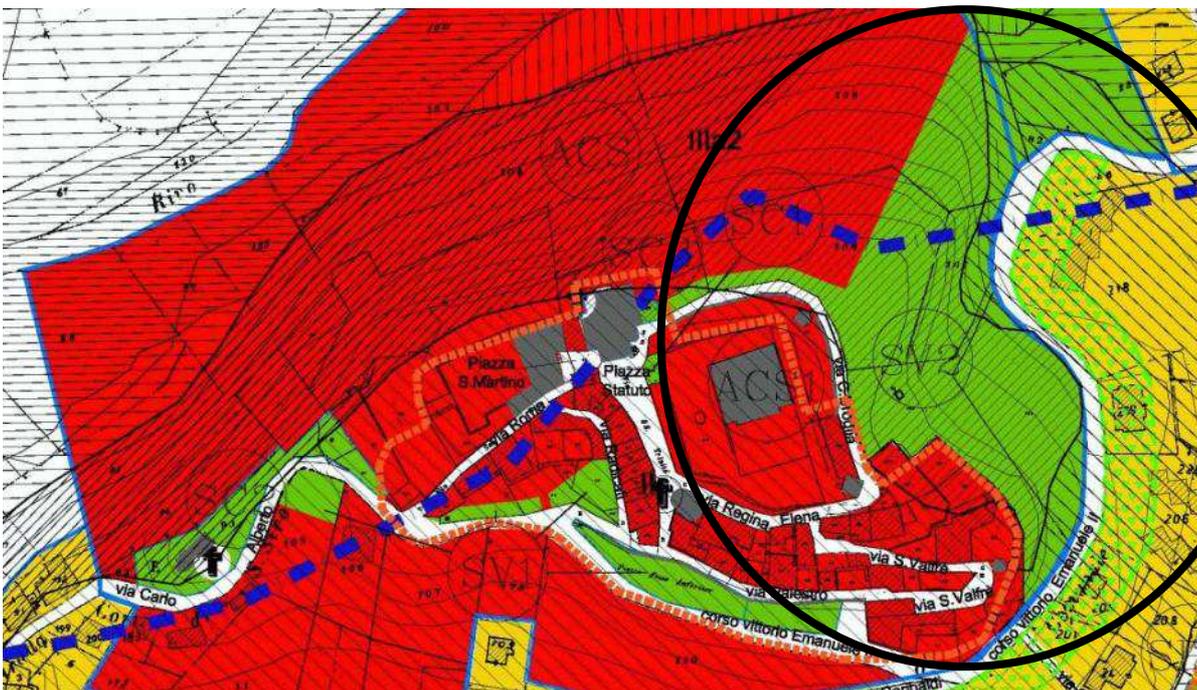


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

AREA SV2 – Area a Servizio a Verde e di interesse generale

NTA Art. 20bis

Estratto cartografico: Tav. P3 – AZZONAMENTO 1:2000 - della Variante parziale n. 3 (Fuori scala)



COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A2

Argomento: ACS – Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico;
 SV2 – Area a Servizio a Verde e di interesse generale

<p>Motivazioni</p>	<p>Riclassificazione di porzione di zona urbana del Centro Storico (ACS) ad area a Verde e di interesse generale, in ampliamento dell'area SV2. Con la presente Variante l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di creare una continuità di fruizione e di percorsi, funzionali alla valorizzazione turistica del</p>  <p>Centro, riclassificare porzione dalla zona urbana del Centro Storico (ACS), situata tra le attuali aree SV2 ed SV4, come porzione dell'area SV2.</p>
<p>Modifiche normative</p>	<p>Nessuna modifica normativa</p>
<p>Modifiche tabellari</p>	<p>Sull'Allegato P6 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE – alla Tabella n. 8 - AREE PER SERVIZI ESISTENTI O PREVISTI DALLA VARIANTE – tra le aree di servizio a Verde e di interesse generale viene ingrandita la superficie dell'area SV2, e vengono di conseguenza adeguate le superfici totali. (Vedi tabella 8 modificata posta al termine)</p>
<p>Modifiche Cartografiche</p>	<p>Sulle Tavole P2 AZZONAMENTO in scala 1: 5000 e P3 PIANO REGOLATORE GENERALE – SVILUPPO DEL P.R.G.C. – AZZONAMENTO 1:2000 viene estesa l'area SV2 riducendo di conseguenza l'area ACS.</p>

COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A3

Argomento: ACS – Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico;
 Area SV1

<p>Motivazioni</p>	<p>Riclassificazione di porzioni di zona urbana del Centro Storico (ACS), a verde ed a servizi di interesse generale SV1. Con la presente Variante l'Amministrazione ha ritenuto opportuno riclassificare parte dell'area urbana di contorno del Centro Storico (ACS) ad area SV1, per fornire il</p>  <p>Centro storico di una adeguata dotazione di aree per servizi, non solo necessari alla residenza, ma anche indotti da attività socioculturali e di turistico - ricettive. La modifica comporta un incremento di aree a verde ed interesse generale (SV1) di mq.1.051.</p>
<p>Modifiche normative</p>	<p>Nessuna modifica normativa</p>
<p>Modifiche tabellari</p>	<p>Sull'Allegato P6 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE – alla Tabella n. 8 - AREE PER SERVIZI ESISTENTI O PREVISTI DALLA VARIANTE – tra le aree a Verde, gioco e Sport viene ampliata la superficie dell'area SV1, e vengono di conseguenza adeguate le superfici totali. (Vedi tabella 8 modificata posta al termine)</p>
<p>Modifiche Cartografiche</p>	<p>Sulle Tavole P2 AZZONAMENTO in scala 1:5000 e P3 PIANO REGOLATORE GENERALE – SVILUPPO DEL P.R.G.C. – AZZONAMENTO 1:2000 viene ampliata la superficie dell'area SV1.</p>

TAB. N°8

AREE PER SERVIZI ESISTENTI O PREVISTI DALLA VARIANTE

Zone urbane	AB.INSEDIAB	ISTRUZIONE				INT. COMUNE				V.G. SPORT				PARCHEGGI				TOT.
		sigla	Esist	Prog.	Totale	sigla	Esist	Prog.	Totale	sigla	Esist	Prog.	Totale	sigla	Esist	Prog.	Totale	TOT.
ACS	67					Sc1	83			Sv1	2865	1.051						
						Sc2	1732			Sv2		9.419						
						Sc3	535		2.350				13.335					
totale									2.350				13.335					14634
Zone B- R	996	SI1	1953			Sc4	8627			Sv3	12167			P1		525		
		SI2	903			Sc5	1200			Sv4		29257		P2	1266			
		SI3	5645			Sc6	1350							P3	1125		2916	
		SI4		6613	15114	Sc7	562		11739				41424					
					15114				11739				41424				2916	71193
Zone C1-C2-C3	256													P4		1852		
														P5		1116		
														P6		2200		5516
totale																	5516	5516
Zone I e A	83																	
Zone E	999																	
TOTALE	2233 +799 = 3032		8501	6613	15114		14.089		14.089		15032	39.727	54.759		2391	5693	8084	91343
FABBISOGNO MINMO		ISTRUZIONE				INTERESSE COMUNE				VERDE GIOCO SPORT				PARCHEGGI				TOTALE
ABITANTI	STABILI 2233	X 5mq	11165			X 5 mq	11165			X 12,5 mq	27912.5			X 2,5 mq	5582.5			
SERVITI	FLUTTUANTI 799		-				-			X 20 mq	15980			X 2,5 mq	1997.5			
TOTALE	3032		11165				11165				43892.5				7580			

In **GIALLO** e **grassetto** sono evidenziate le variazioni dovute alla presente variante