

COMUNE DI CASALBORGONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.3

ai sensi dell'Art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.



**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: aprile 2019

Sommario

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	7
4.	AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE.....	9
4.1	Verifica parametri ai sensi dell' art. 17 c. 5 l.r. 56/77 e smi	9
5.	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	11
5.1	Conclusione dell'iter di assoggettabilità.....	13
6.	VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE	16
6.1	Premesse	16
6.2	Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale	16
6.3	Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale	17
6.4	Verifica di coerenza con il PTCP2.....	19
7.	VERIFICA COMPATIBILITÀ AMBIENTALI DELLA VARIANTE PARZIALE	20
7.1	Compatibilità idrogeologica.....	20
7.2.	Compatibilità della Variante n. 3 con il Piano di zonizzazione acustica (PCCA)	21
7.3	Aspetti in materia di usi civici.....	21
8.	CONCLUSIONE	22
9	IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE.....	24
10.	SCHEDE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE.....	29

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.	approvazione	DGR 148-138100 del 16-11-1987
	approvazione	DGR 11-23937 del 9-02-1998
P.R.G.C. Variante		DCC 25 del 14-07-2003
	Variante di rettifica	DCC 25 del 26-07-2004
Var-Strutturale		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 DCC n. 23 del 22/04/2004

Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 28 del 31/10/2018 secondo quanto disposto 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 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.

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 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 introducendo l'area 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 e ristorazione come previsto dall'art 21. Comma 3 della LR 56/77 e smi

4. AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE

Le previsioni oggetto della presente variante parziale interessano aree interne al centro abitato e sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Le previsioni sono compatibili e complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

La capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da questa variante parziale rispetta i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente e non **essendoci altre varianti parziali vigenti le sue previsioni coincidono con la somma dell'insieme delle varianti parziali.**

Variazioni introdotte dalla Variante parziale num 3

scheda	area / norma PRGC	Capacità Insediativa Residenziale Teorica	attività produttive / direzionali / commerciali / terziarie / turistico ricettive	standard
A1	SC1 - ACS1	-	+4.060	-4.060
A2	SV2*	-	-	+4.060
A3	SV1	-	-	+1051
Totale		-	+4.060	+1.051

4.1 Verifica parametri ai sensi dell' art. 17 c. 5 l.r. 56/77 e smi

Dati riepilogativi del PRGC vigente

CIRT: 3.022 abitanti

Aree per attività economiche: 109.497 mq di Superficie Territoriale

Riferimenti per il calcolo delle variazioni ammissibili per le varianti parziali ai sensi dell'art 17 comma 5

Lett. c) e d) quantità globale delle aree a servizi: riduzione o incremento massimi ammessi $3.022 \text{ ab.} \times 0.5 \text{ mq/ab} = +/- 1511 \text{ mq/ab}$

Lett. e) nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti non incrementano la CIRT in misura superiore del 4% solo se almeno il 70 % delle previsioni del PRG Vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale è stato attuato.

Nel caso di Casalborgone non è possibile aumentare la CIRT in quanto non sono attuate almeno il 70% delle aree di nuovo impianto e completamento a destinazione residenziale

Let. f) nei comuni con meno di diecimila abitanti incremento delle superfici territoriali o indici di edificabilità relativi alle attività produttive direzionali, turistico ricettive inferiori al 6%

Soglia ammissibile a norma della L.R. 56/77 = 109.497mq x 6%=6.570 mq

Tab. “Variazioni parametriche definite dalla sommatoria delle Varianti parziali”.

Varianti Parziali	Capacità insediativa residenziale teorica*			Previsioni aree per attività economiche**				Standard urbanistici			
	PRGC vigente	Limite LR 56/77 e smi art.17- c. 6	variante parziale 3	PRGC vigente	Limite LR 56/77 e smi art.17- c. 5		variante parziale 3	PRGC vigente	Limite LR 56/77 e smi art.17- c. 5		variante parziale 3
	abitanti	abitanti	abitanti	mq di ST	%di ST	mq di ST	mq di ST	CIRT	+/-0.50 CIRT	mq	mq
N° 3	3022	3.022	3.022	109.497	6%	6.570	4.060	3022	+/-0.50 CIRT	+/-1.511	1.051
TOTALE	3022	3.022	3.022	109.497		6.570	4.060	3022		+/-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 teorica**, 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 è inserita quindi durante le fasi iniziali di predisposizione della variante illustrando come di seguito riportato i contenuti principali e gli obiettivi della variante.

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

Il punto 8 – CONCLUSIONI – del documento Verifica di Assoggettabilità 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)".

5.1 Conclusione dell'iter di assoggettabilità

Come previsto dalla normativa vigente l'Organo Tecnico comunale visti i pareri degli enti competenti in materia e considerato che

- 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.

A seguito delle osservazioni di Arpa e Soprintendenza l'Organo Tecnico comunale ha confermato l'esclusione della Variante al processo di VAS con prescrizioni, secondo i pareri di Arpa e Soprintendenza, relativamente alle norme di carattere ambientale come riportato nelle schede cartografiche e normative e nel capitolo 9.

Nel dettaglio le relazioni dell'Organo tecnico Comunale così recita:

“L'Organo Tecnico Comunale, alla luce delle analisi, delle informazioni e delle motivazioni, degli obiettivi e dei dati illustrati nel documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS, oltre che dei pareri consultivi acquisiti e dei risultati emersi nelle sedute precedenti ritiene che non sussistano criticità ambientali tali da prevedere l'assoggettabilità obbligatoria della variante al processo di VAS, in quanto non si ritiene che le sue previsioni generino effetti negativi rilevanti sul sistema ambientale di riferimento e che i suoi contenuti non siano in contrasto con le prescrizioni della pianificazione sovraordinata. Tale esclusione è però condizionata al recepimento in sede di progetto definitivo delle prescrizioni sotto riportate.

Area ACS1 (scheda A1)

- In accoglimento dell'osservazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino si prescrive di inserire nelle norme di attuazione che gli interventi che comportino lo scavo o comunque la modifica di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse nell'area devono essere preventivamente sottoposti alla SABAP per l'espressione del parere di competenza secondo quanto prescritto dall'art 25 del dlgs 50 del 18 aprile 2006.

Area SV2 (scheda A2):

- modificare il perimetro dell'area SV2 in modo da escludere completamente l'area di frana dalla nuova previsione di area a servizi.
- in ottemperanza a quanto richiesto dall'ARPA si prescrive l'ampliamento dell'area SV2 sia destinata esclusivamente a verde pubblico e che le eventuali opere necessarie alla sua fruizione non compromettano la permeabilità del suolo o ne comportino il consumo, il trattamento della copertura arborea esistente potrà essere integrato con opportune piantumazioni di specie vegetali arboree ed arbustive presenti in loco raccomandando, comunque, l'utilizzo di vegetazione climacica e vietando espressamente l'uso delle specie

inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 e smi "Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174. In ogni caso gli interventi dovranno essere conformi alla LR 4/2009 e al regolamento di attuazione dell'art 13 della stessa legge.

Area SV1 (SCHEDA A3)

- in ottemperanza a quanto richiesto dall'ARPA si prescrive che vengano individuate le aree a parcheggio all'interno dell'area SV1 e di prescrivere che la realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire evitando consumo di suolo e in particolare che il terreno dovrà essere drenante, inerbito e arborato. Le specie vegetali arboree ed arbustive da utilizzarsi per la realizzazione in tali area sono quelle presenti in loco, raccomandando l'utilizzo di vegetazione climacica e vietando espressamente l'uso delle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 e smi - "Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174"

La relazione istruttoria dell'Organo Tecnico è stata approvata con determinazione del Responsabile del Servizio area tecnico manutentiva urbanistica e territorio numero 37 del 3/4/2019.

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..."* (art. 17 comma 2 LR 56/77 smi)

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

Il PTR è stato 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

Il PPR è stato approvato con DCR n. 233 -35836 del 3 ottobre 2017. Come già evidenziato nell'allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS (allegato al progetto preliminare della variante 3), a cui si rimanda, per gli ambiti di piano interessati dalla variante si riscontra la 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.

Come richiesto dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, qui di seguito riportiamo la verifica della coerenza rispetto alle norme immediatamente cogenti e prevalenti del PPR sul territorio di Casalborgone:

Art. 14. Sistema idrografico

Le aree ricadenti all'interno delle zone fluviali "interne" essendo destinate a verde pubblico e servizi di interesse generale senza possibilità edificatoria non comportano modifiche di tipo paesaggistico o naturalistico delle aree, in ogni caso si ribadisce che le eventuali trasformazioni devono garantiranno la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni

Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi

L'area SV2*incide su area prevalentemente boscata come definita dall'art 16 ma non è ricompresa in alcun Sito di Interesse Comunitario pertanto la destinazione a verde pubblico risulta coerente con l'articolo in questione in particolare con le prescrizioni di cui al comma 12

Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Le aree oggetto della variante ricadono non in aree naturali protette o altre aree di conservazione della biodiversità

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Le aree oggetto della variante non ricadono in zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'articolo 142 della dlgs 42/2004 né in siti archeologici ritenuti di rilevanza regionale.

Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Le aree oggetto della variante non riguardano immobili individuati ai sensi del comma 1 dell'art 26 ovvero ai sensi dell'art 136 e 157 ma ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del dlgs 42/2004 e smi. In ogni caso la destinazione d'uso risulta compatibile con le caratteristiche del bene in analogia ad altre strutture simili già presenti e operanti sul territorio piemontese. Le norme introdotte con questa variante non permettono la realizzazione di nuovi manufatti e ciò è garanzia che vengano realizzati esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali e che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati

Art. 33. Luoghi ed elementi identitari

Le aree oggetto della variante non riguardano immobili o zone gravate da usi civici, né riguardano tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano. Riconosciuto che il Centro Storico di Casalborgone è stato individuato quale Struttura Insediativa Storica si ribadisce che all'interno del centro storico non si possono realizzare nuove costruzioni o demolizioni ed in particolare per l'area del castello sono previsti solo interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, senza alcuna possibilità di aumenti di cubatura, modifiche della sagoma o superfetazioni di qualsiasi genere. Inoltre ogni intervento dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza, così come già previsto dal P.R.G. vigente.

Art. 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali

Le aree oggetto della variante non riguardano "insule" specializzate e complessi infrastrutturali

6.4 Verifica di coerenza con il PTCP2

Il PTC2 è stato 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.

La compatibilità con il PTC2 è stata confermata dal Parere della Città Metropolitana che al primo punto del decreto num 638-29331/2018 recitò così:

“ che, ai sensi del primo comma dell'articolo 17 della L.R. n. 56/77 s.m.i., il Progetto preliminare della Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. del Comune di Casalborgone, adottato con deliberazione C.C. n. 29 del 31 ottobre 2018, **non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento “PTC2”**, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011 ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 56/77 e con i progetti sovracomunali, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del “PTC2” immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi pubblici e dei privati: articolo 8 *“Misure di salvaguardia e loro applicazione”*; comma 5 dell'articolo 26 *“Settore agroforestale”*; commi 1 e 3 dell'articolo 39 *“Corridoi riservati ad infrastrutture”*; articolo 40 *“Area speciale di C.so Marche”* e del comma 2 dell'articolo 50 *“Difesa del 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 Merdarello, 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 inedificati 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 (stralcio)



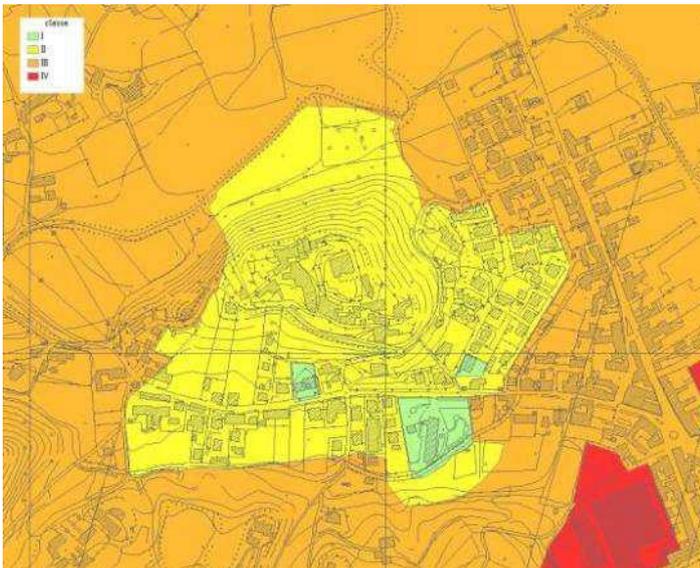
7.2. Compatibilità della Variante n. 3 con il Piano di zonizzazione acustica (PCCA)

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

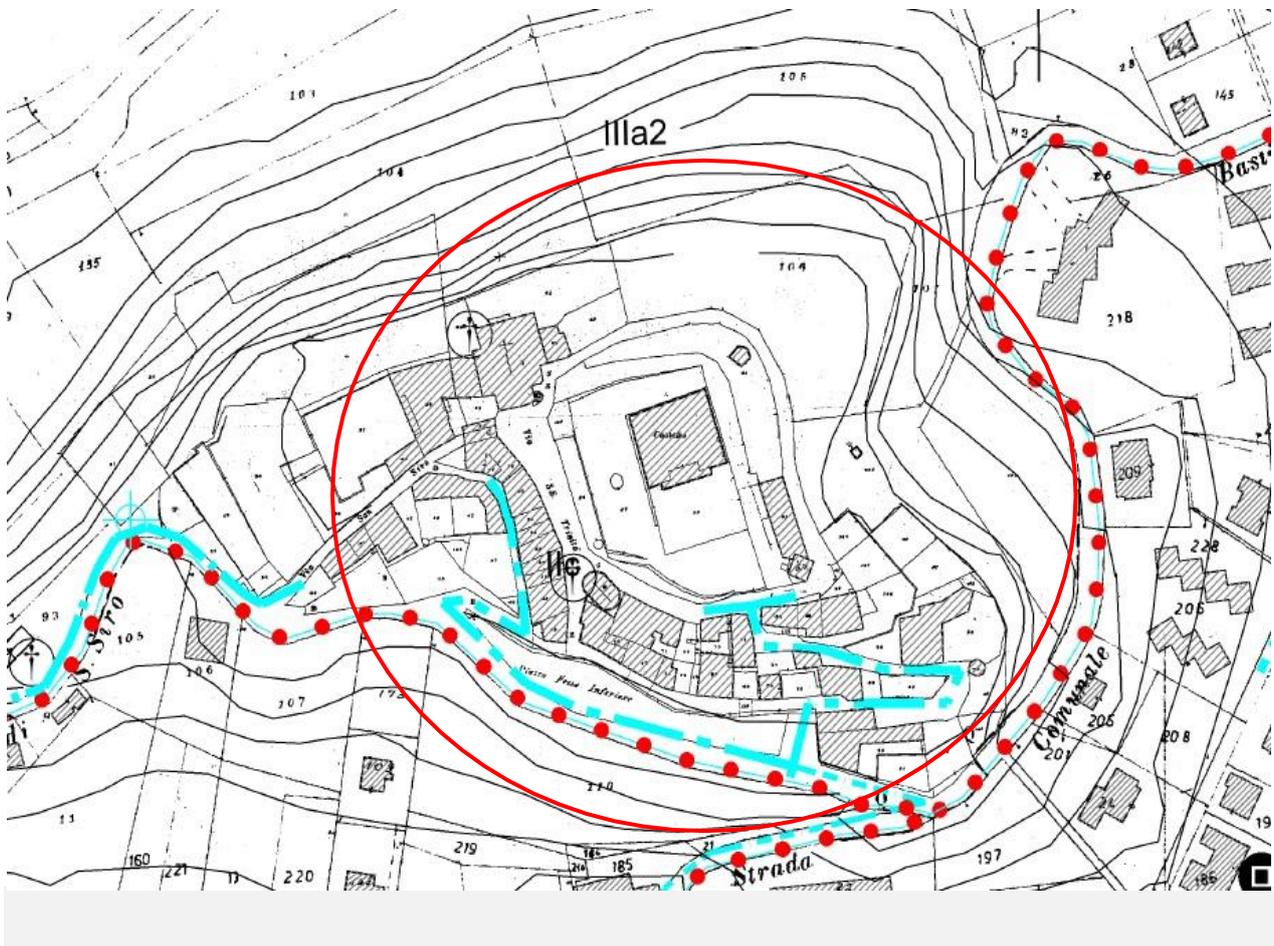
Le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

8. CONCLUSIONE

A seguito di quanto precedentemente illustrato è 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 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 oltre i limiti consentiti dalla norma, 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:



estratto Tav. P5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI ED IN PROGETTO

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.

9 IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE

Il progetto preliminare della Variante Parziale n. 3 è stato adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 29 del 31/10/2018 e pubblicato secondo i termini di legge a partire dal giorno 08/11/2018; sono pervenute quattro osservazioni di cui 1 accolta e tre osservazioni parzialmente accolte.

La Città Metropolitana di Torino, con Decreto del Sindaco n. 638 – 29331/2018 del 19/12/2018, ha dichiarato che la Variante non presenta incompatibilità con il Piano territoriale di coordinamento PTC2, formulando comunque osservazioni in merito che sono state recepite come illustrato nel fascicolo delle Osservazioni e controdeduzioni. Il Progetto definitivo, quindi, riporta quanto indicato sul Progetto preliminare, integrato e modificato da quanto accolto con le osservazioni, e da quanto prescritto dal parere dell'Organo Tecnico Comunale rilasciato in merito alle mitigazioni prescritte.

Il Comune di Casalborgone, in qualità di Autorità procedente e preposta alla VAS, ha provveduto infatti:

- a consultare e gli Enti e i soggetti con competenza ambientale interessati per procedura o in rapporto alle possibili ricadute ambientali in merito alla Relazione tecnica ambientale redatta dalla S.A.T. s.r.l. per verificare l'eventuale assoggettabilità del progetto di Variante parziale 3 alla VAS;
- ad acquisire il parere di merito dell'Organo Tecnico Comunale.

Il documento di Verifica di assoggettabilità è stato pubblicato nelle forme di legge in modo che chiunque potesse prenderne visione e formulare osservazioni e proposte di merito ambientale.

Inoltre con comunicazione data 8/11/2018 il medesimo documento è stato inviato ai seguenti Enti e soggetti con competenza ambientale:

- ARPA – Agenzia Regionale Protezione Ambiente - Torino
- Città Metropolitana di Torino
- Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino

Sono pervenuti dagli enti coinvolti in materia ambientale i pareri e contributi tecnici così riassumibili:

Città Metropolitana di Torino Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica in data 19.12.2018, Prot. n. n. 638 – 29331/2018. Si segnala la necessità di valutare la coerenza della variante adottata rispetto alla sua classificazione in merito i contenuti delle lettere g) ed h) del comma 5 dell'Art. 17 L.r.56/77 e s.m.i. Inoltre richiede un prospetto numerico più adeguato alla dimostrazione del rispetto dei parametri richiesti dal comma 7 dell' Art. 17 della medesima legge.

Il data 16/01/2019 si è tenuto l'incontro con gli uffici della Città Metropolitana per chiarire i dubbi espressi dalla stessa con il sopracitato parere. La riunione, dopo aver preso in esame tutte le questioni sollevate, si è conclusa con la condivisione delle controdeduzioni e recependo le indicazioni espresse dalla città Metropolitana.

Il parere è stato pertanto accolto modificando la tabella numerica dei parametri urbanistici (vedi cap 4) e la ripermetrazione e ridenominazione dell'ampliamento dell'area SV2 (vedi scheda A2) nonché esplicitando la non modifica dell'impianto strutturale del centro storico.

ARPA Piemonte in data 14.12.2018, Prot. Comunale n. 0007175. L'ente esprime in merito alla non assoggettabilità al processo di VAS richiedendo per le aree oggetto di variante:

“...Per quanto riguarda gli impatti conseguenti alla Variante Parziale n.3, l'Agenzia scrivente ritiene che potrebbero essere significativi quelli a carico della componente suolo, nel caso si ritenesse utile realizzare nelle aree previste dalla Variante e cioè quelle di interesse generale (SV2 e SV1) e nell'area a giardino presente nella prevista area ACS1 (destinazione turistico ricettiva) altre tipologie di servizi che comportino "consumo suolo", come l'impermeabilizzazione, la compattazione e/o l'erosione....”. A tal fine, si inseriscono nella norma di attuazione specifica per l'area, idonee prescrizioni al fine di garantire comunque il non consumo e la permeabilità del suolo.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Torino in data 21/12/2018 Prot. N. 21560 – 34.19.d/60. La Soprintendenza non individua criticità in merito all' oggetto della Variante 3, ma richiede una più completa verifica della coerenza della medesima rispetto alle disposizioni

immediatamente cogenti e prevalenti del Piano Paesaggistico Regionale al fine dell'assoggettare la variante alla VAS. Inoltre indica le prescrizioni di carattere archeologico da inserire nell'area del castello.

In merito alla assoggettabilità della variante alla VAS si rimanda alle conclusioni dell'Organo Tecnico. **Per quanto attiene ad un più esaustiva dimostrazione della coerenza con il PPR si rimanda la paragrafo 6.3** dove vengono esplicitate le coerenze con i gli articoli immediatamente cogenti relativi al territorio di Casalborgone e indicati dalla Soprintendenza.

Infine l'osservazione viene accolta introducendo le norme di tutela archeologica nella scheda A1

In data 26/3/2019 in accoglimento dei suggerimenti forniti dagli Enti preposti espressi nell'ambito dei pareri di competenza l' Organo Tecnico Comunale ritiene che non si debba ulteriormente procedere alla fase di Valutazione recependo le proposte di mitigazione inviate dagli Enti Sovraordinati

Con determinazione del Responsabile del Servizio area tecnico manutentiva urbanistica e territorio numero 37 del 3/4/2019 il Responsabile del procedimento prende atto delle determinazioni e delle prescrizioni riportate nel parere finale dell'organo tecnico in data 26/03/2019 e contestualmente esclude la variante parziale n. 3 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 dal procedimento di valutazione ambientale strategica;

Il Comune ha predisposto gli elaborati della fase definitiva di Variante urbanistica, di carattere parziale, tenendo conto delle indicazioni e dei contributi di contenuto ambientale ad esso pervenuti sulla Relazione tecnica di assoggettabilità, che vengono recepite nelle norme tecniche di attuazione della variante in riferimento agli interventi interessati.

Si accoglie quindi la necessità di un maggiore dettaglio nella relazione (prospetto numerico dimostrativo), di riprogettare l'ampliamento dell'area SV2 e rinominarla come SV2* escludendo da essa la porzione di frana attiva, e di prescrivere ulteriori opere di mitigazione e compensazione ambientale, come richiesto anche dagli Enti Sovraordinati, sia per l'area SV2* (scheda A2), che per l'area SV1 (Scheda A3), integrando opportunamente le prescrizioni per dette aree.

In particolare, per l'area SV2*, (scheda A2) viene inserito nuovo paragrafo:

“ La sistemazione dell’area SV2 in coerenza con l’art 142 del dlgs 42/2004, prevista al fine di creare una continuità di fruizione e di percorsi pedonali, dovrà avvenire evitando consumo di suolo, in particolare creando sentieri pedonali che permettano la permeabilità del suolo, e riqualificando la copertura arborea esistente con opportune piantumazioni di fasce arboreo arbustive non continue e non rigide da ubicarsi ai margini dell’area in particolare lungo la via Vittorio Emanuele II, aventi funzione di connessione con l’area SV2 posta a sud. Le specie vegetali arboree ed arbustive da utilizzarsi per la realizzazione di tali fasce sono quelle presenti in loco, si raccomanda comunque l’utilizzo di vegetazione climacica e si vieta espressamente l’uso delle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100- Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione”, e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174. In ogni caso gli interventi dovranno essere conformi alla LR 4/2009 e al regolamento di attuazione dell’art 13 della LR 4/2009*

Per l’ area SV1 (Scheda A3), viene inserito nuovo paragrafo:

La sistemazione dell’area SV1, prevista al fine di fornire il Centro Storico di una adeguata dotazione dei aree a servizi, non solo necessari alla residenza, ma anche indotti da attività socioculturali e turistico ricettive, dovrà avvenire evitando consumo di suolo e, in particolare sulle aree individuate a parcheggio con la lettera “P,”il terreno dovrà essere drenante inerbito e arborato. Le specie vegetali arboree ed arbustive da utilizzarsi per la realizzazione in tali area sono quelle presenti in loco, si raccomanda comunque l’utilizzo di vegetazione climacica e si vieta espressamente l’uso delle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100- Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione”, e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174

In merito alle osservazioni Prot. n. 0006958, 0006957 e 0007040, essendo nella sostanza e nella forma identiche vengono parzialmente accolte, relativamente agli oggetti esplicitati nelle osservazioni degli Enti, come meglio esplicitato nell’allegato “Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni” facente parte integrante della presente variante. In particolare rispetto alla dotazione di aree a parcheggio come previsto dall’art. 21 coma 3 della LR 56/77 e smi ovvero di avere aree a parcheggio

destinate alle attività turistico ricettive nella misura 50 % dell'80% della SUL destinata a turistico ricettivo, si fa presente che l'area SV1 è destinata a verde e servizi di interesse generale e conseguentemente anche ai parcheggi. L'aumento di superficie è coerente con quanto richiesto dalla legge. La SUL turistico ricettivo del castello è stimata in 2.397 mq di SLP, pertanto l'area da destinare a parcheggio deve essere di almeno 959mq. che è inferiore a 1.051 di aumento della superficie dell'area SV1. A parziale accoglimento dell'osservazione in cartografia vengono indicate con una "P" le aree destinate al parcheggio per un superficie complessiva di 1.050 mq

In merito all'osservazione di Francesco Cavallero Sindaco protempore di CasalBorogone si corregge l'errore materiale così come richiesto.

La presente Variante si compone di:

- Fascicolo delle osservazioni e controdeduzioni
- Relazione illustrativa (contenente le modifiche e le integrazioni alle norme di attuazione ai quadri sinottici e alle tavole grafiche);
- Tavola P2 Azzonamento
- Tavola P3 Azzonamento 1:2000
- Tavola P5 Sviluppo PRGC relativo al centro storico
- ALL P7 Norme Tecniche di Attuazione Testo Coordinato
- ALL P11 Tabella Aree per servizi esistenti o previsti dalla Variante

Si dà atto che si è provveduto a predisporre la cartografia e le Norme tecniche di attuazione in versione integrale coordinate con le variazioni apportate dalla presente variante.

10. SCHEDE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDA A1

VIGENTE SC1 Area del Castello – Area di interesse comune

VARIANTE ACS1 Centro Storico

SCHEDA A2

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

VARIANTE SV2* Area a servizio a verde e di interesse generale

SCHEDA A3

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

VARIANTE SV1 Area a servizio a verde e di interesse generale

COMUNE DI CASALBORGONE - VARIANTE PARZIALE N°3 AL PRGC

Scheda A1

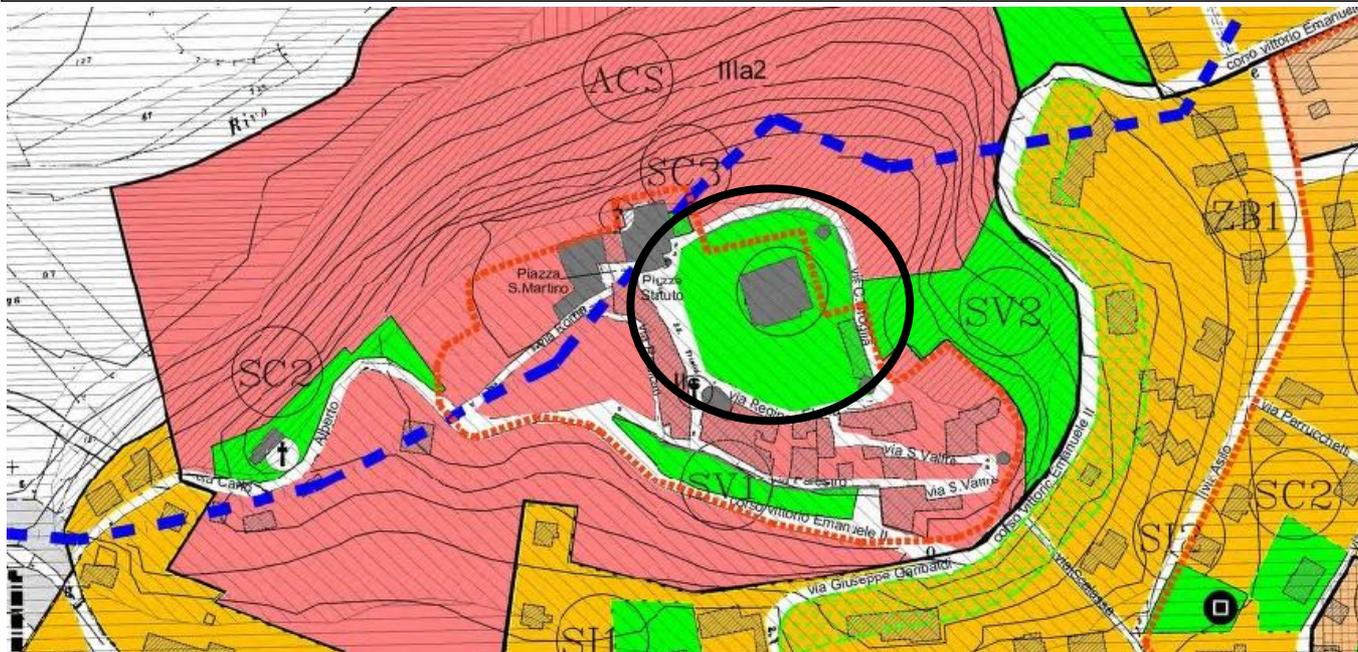
Argomento: SC1 Area del Castello – Area di interesse comune – ACS1 - Centro Storico

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)

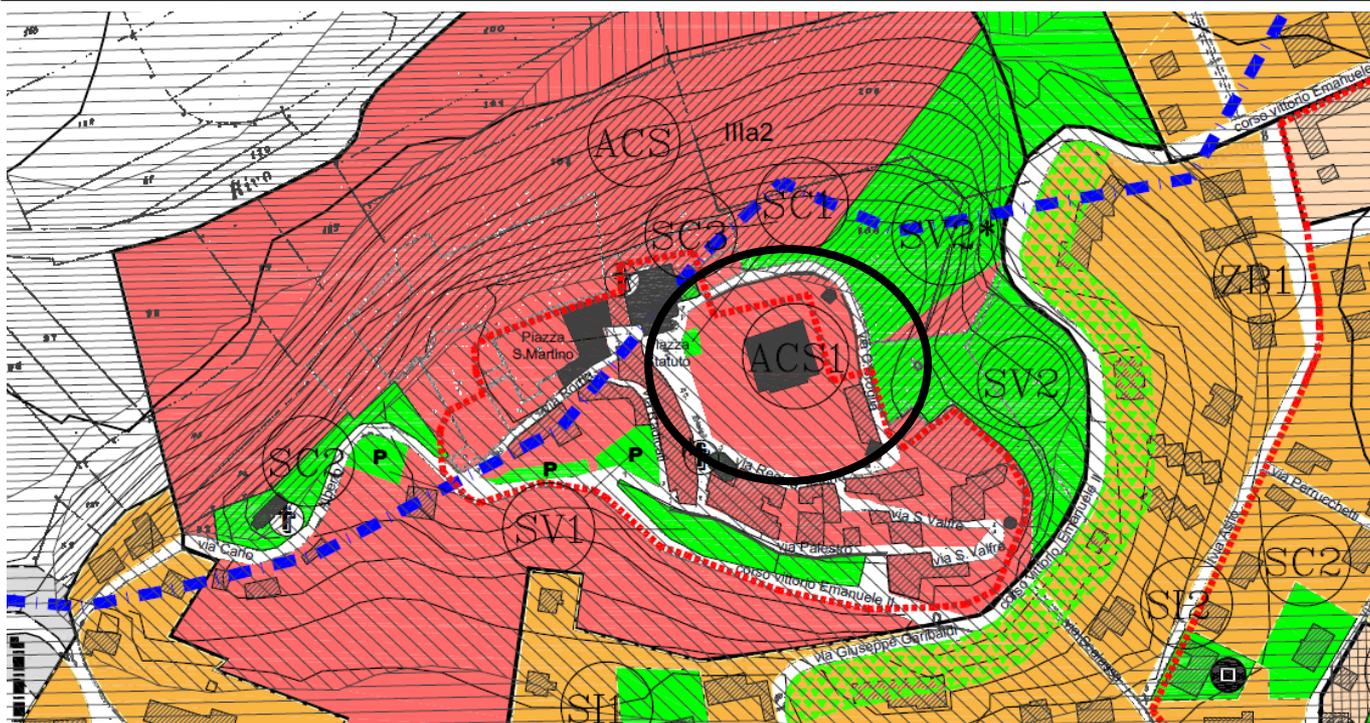


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

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:

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 Soprintendenza.

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

gli interventi che comportino lo scavo o comunque la modifica di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse nell'area devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza secondo quanto prescritto dall'art 25 del dlgs 50 del 18 aprile 2006

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

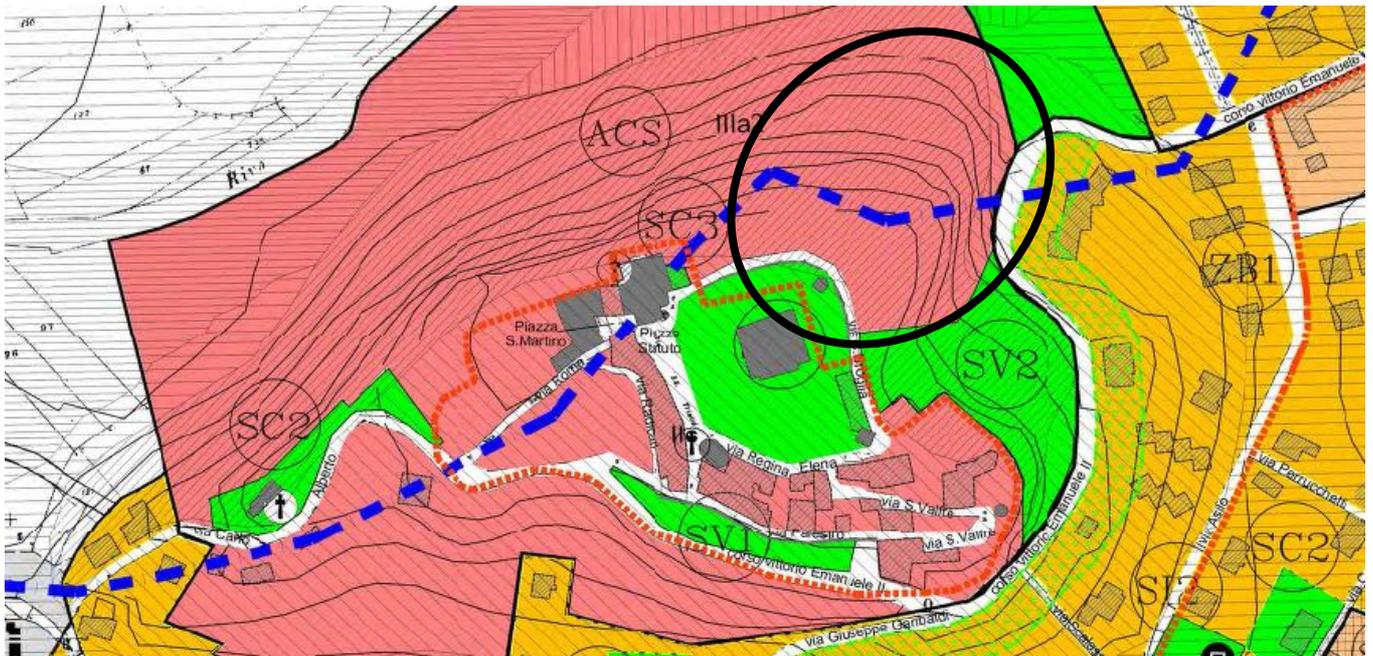
Argomento: ACS – Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico;
SV2* – Area a Servizio a Verde e di interesse generale

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)

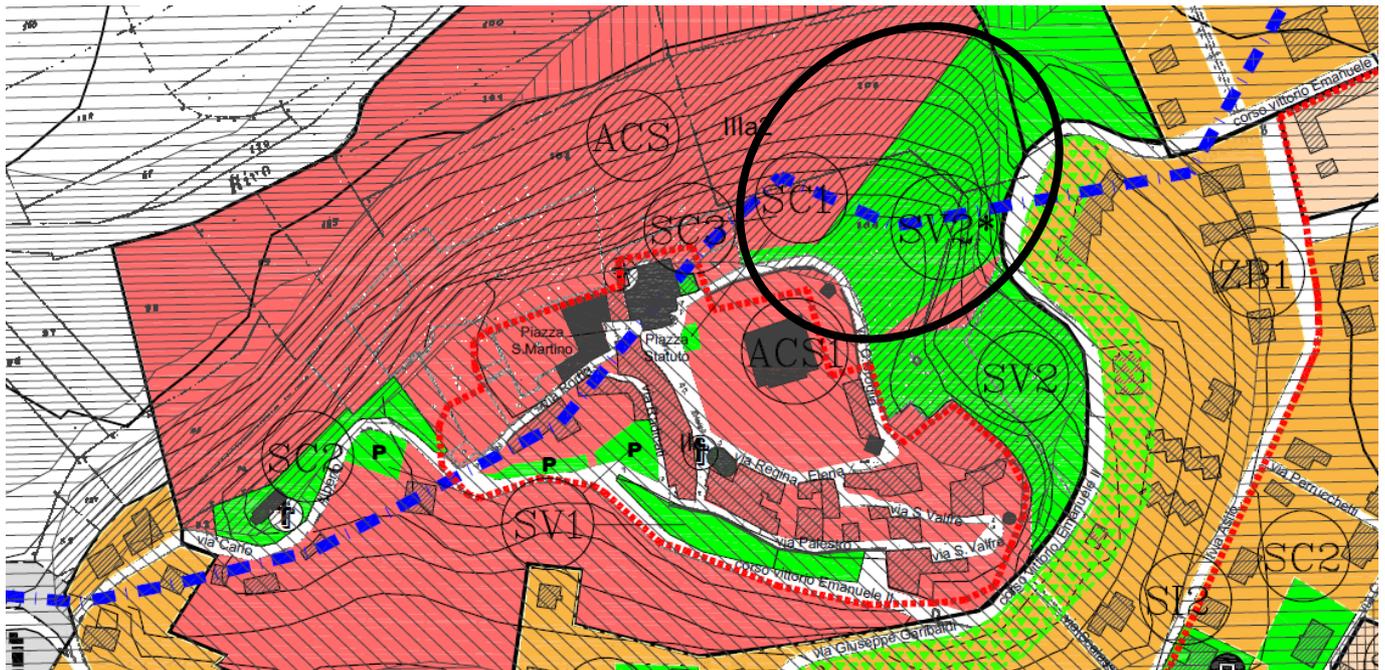


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

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 area SV2*.</p>
<p>Modifiche normative</p>	<p>All'articolo 20bis delle NTA si aggiunge " La sistemazione dell'area SV2* in coerenza con l'art 142 del dlgs 42/2004, prevista al fine di creare una continuità di fruizione e di percorsi pedonali, dovrà avvenire evitando consumo di suolo, in particolare creando sentieri pedonali che permettano la permeabilità del suolo, e riqualificando la copertura arborea esistente con opportune piantumazioni di fasce arboreo arbustive non continue e non rigide da ubicarsi ai margini dell'area in particolare lungo la via Vittorio Emanuele II, aventi funzione di connessione con l'area SV2 posta a sud. Le specie vegetali arboree ed arbustive da utilizzarsi per la realizzazione di tali fasce sono quelle presenti in loco, si raccomanda comunque l'utilizzo di vegetazione climacica e si vieta espressamente l' uso delle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100- Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174. In ogni caso gli interventi dovranno essere conformi alla LR 4/2009 e al regolamento di attuazione dell'art 13 della LR 4/2009</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

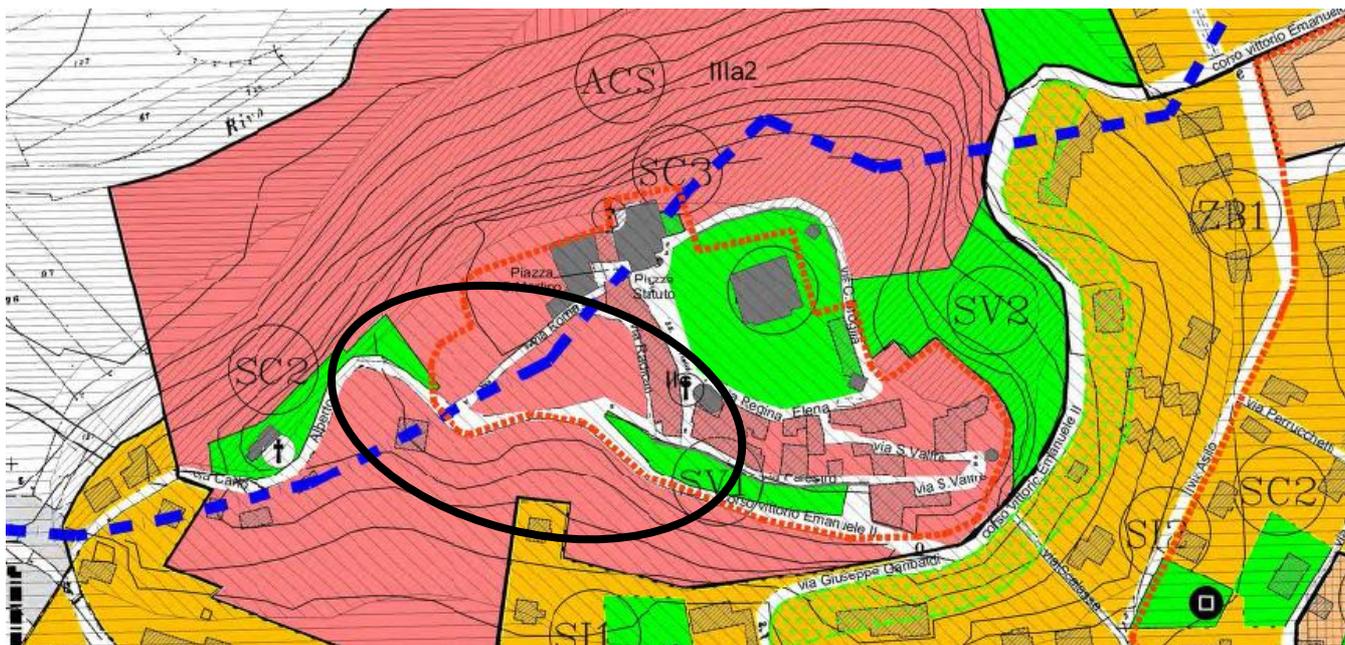
Argomento: ACS – Zone residenziali di interesse storico – artistico - Centro Storico;
Area SV1

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)

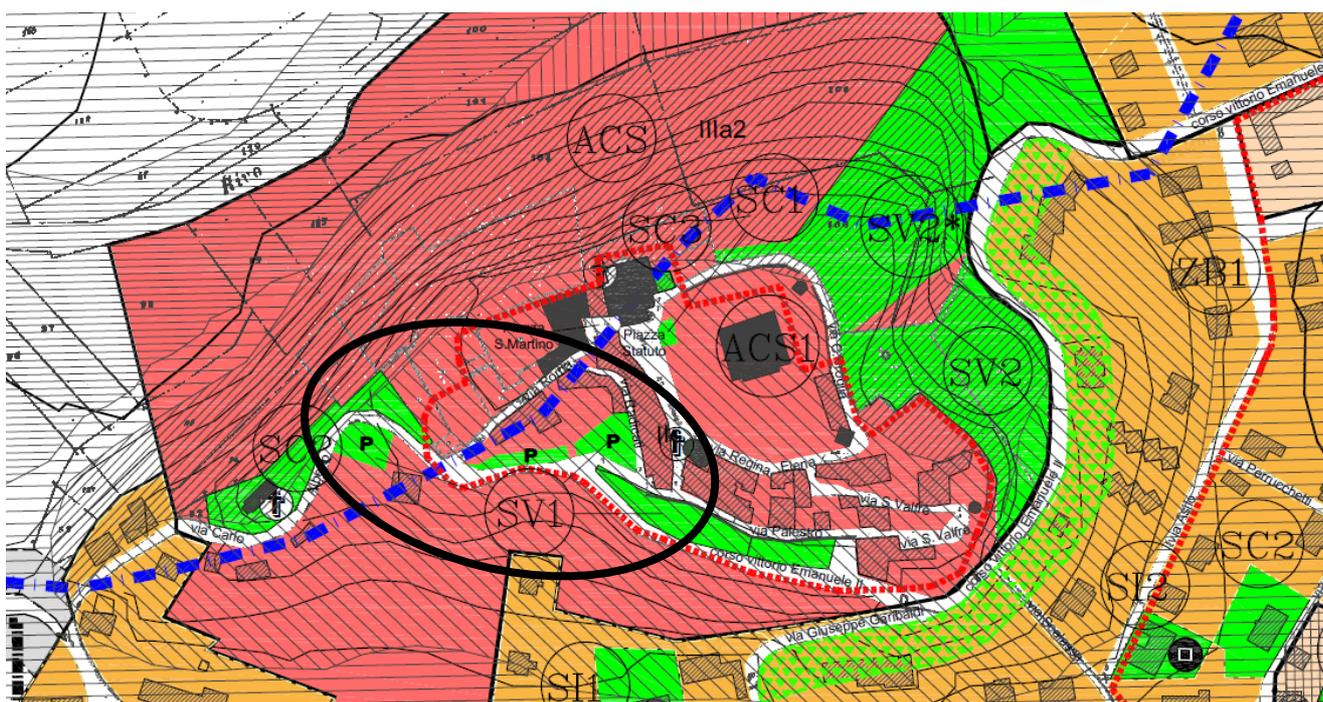


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

AREA SV1 – 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 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 di interesse generale (SV1) di mq.1.051.</p>
<p>Modifiche normative</p>	<p>All'art 20bis delle NTA viene inserito il seguente paragrafo: La sistemazione dell'area SV1, prevista al fine di fornire il Centro Storico di una adeguata dotazione dei aree a servizi, non solo necessari alla residenza, ma anche indotti da attività socioculturali e turistico ricettive, dovrà avvenire evitando consumo di suolo e, in particolare sulle aree individuate a parcheggio con la lettera "P," il terreno dovrà essere drenante inerbito e arborato. Le specie vegetali arboree ed arbustive da utilizzarsi per la realizzazione in tali area sono quelle presenti in loco, si raccomanda comunque l'utilizzo di vegetazione climacica e si vieta espressamente l' uso delle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100- Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174</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>

