



COMUNE DI CALUSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.15

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

PROGETTO DEFINITIVO

1

Relazione illustrativa

ESTENSORE:
Studio Tecnico Associato TETRASTUDIO
arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 – GROSSO (To)

STUDI GEOLOGICI:
geol. Andrea SCAGLIA

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO:
arch. Tiziano Ronchetto Salvana

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

1. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Caluso è dotato di P.R.G.C. adottato con deliberazione C.C. n° 103 del 25/03/1985 ed approvato con deliberazioni **G.R. del 23/01/1990 n°69-34761 e n°199-35711 del 27/02/1990**;

La **variante strutturale n.1** è stata adottata con deliberazione C.C. n° 22/98 e approvata con Deliberazione G.R. n° 6-3484 del 16/07/2001;

Con atto C.C. n°19 del 24/06/2002 venne adottata una Variante Strutturale relativa alla modifica del percorso della SP 86 interessante il territorio di Caluso successivamente integrato con atto CC. 21 del 01/04/2004;

La **variante strutturale n.2** di adeguamento al PAI è stata approvata con deliberazione C.C. n° 63 del 28/11/2017;

La **variante strutturale n.3** è stata approvata con deliberazione C.C. n°59 del 28/11/2019 ed è entrata in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte il 06.02.2020;

Con i seguenti atti sono stante approvate, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., le seguenti **Varianti Parziali** allo strumento urbanistico:

- D.C.C. n° 27 del 03/05/1999 di approvazione Variante Parziale n° 1/Bis;
- D.C.C. n° 38 del 29/09/2003 di approvazione della Variante Parziale n° 2
- D.C.C. n°63 del 30/11/2004 approvazione di una Variante Parziale per ampliamento area impianti tecnologici "T" in Caluso Strada Quario;
- D.C.C. n° 37 del 07/06/2006 di approvazione della Variante Parziale n° 3
- D.C.C- n°7 del 31/01/2007 di approvazione della Variante Parziale n°4 di trasformazione delle tavole del P.R.G.C. vigente in formato digitale;
- D.C.C. n° 61 del 28/09/2006 di approvazione della Variante Parziale n° 5;
- D.C.C. n°53 dell'1/10/2007 di approvazione della Variante parziale n° 6 per inserimento della variante della ex SS 595 nel tratto sud est dell'abitato di Caluso;
- D.C.C. n°48 del 30/09/2010 di approvazione della Variante Parziale n°7 successivamente modificata con atto C.C. n° 23 del 28/03/2011 con stralcio della norma prevista al comma 10 Titolo III Capo 5 articolo 1 delle N.di A.;
- D.C.C. n°25 del 23/05/2011 di approvazione della Variante Parziale n° 8 di carattere normativo;
- D.C.C. n° 64 del 28/11/2013 di approvazione della Variante Parziale n° 9;
- D.C.C. n° 34 del 29/04/2016 di approvazione della Variante Parziale n°10;
- D.C.C. n° 43 del 31/07/2017 di approvazione della Variante Parziale n°11;
- D.C.C. n° 10 del 07/02/2018 di adozione della Variante Parziale n°12;
- D.C.C. n° 58 del 01/10/2018 di adozione della Variante Parziale n° 13;
- D.C.C. n° 60 del 30/11/2020 di approvazione della Variante Parziale n° 14 che ha recepito le previsioni delle varianti parziali nn.12 e 13.;

Con i seguenti atti sono stati approvati gli adeguamenti non costituenti variante ai sensi dell'art.17 c.12 della L.R. 56/77:

- D.C.C. n. 10 del 02.03.2020

- D.C.C. n. 48 del 28.09.2020
- D.C.C. n. 12 del 26.04.2021
- D.C.C. n. 35 del 27.09.2022

Il **Piano di Zonizzazione Acustica** del Territorio, ai sensi della L.R. 52/00 è stato approvato con atto C.C. n° 32 del 07/05/2006.

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art.8 comma 3 del D.Lgs. 114/98 approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale n.21 del 3/10/2008 e n. 17 del 9/8/2010. L'aggiornamento dei medesimi criteri, ai sensi della D.C.R. 20.11.2012 n.191-43016, è stato approvato con deliberazione consiliare n.73 del 19.12.2018.

Il **Regolamento Edilizio** conforme al Regolamento Tipo Regionale di cui alla D.C.R. n.247-45856 del 29/11/2017 è stato approvato deliberazione consiliare n.70 del 16.11.2018 trasmessa alla Regione Piemonte con nota del 15.01.2019, prot. n.696 e successivamente modificato e approvato con D.C.C. n.36 del 30.07.2019 e ritrasmesso alla Regione Piemonte con nota del 26.08.2019, prot. 11800.

2. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

La presente variante ha lo scopo di introdurre alcune puntuali modifiche cartografiche e normative finalizzate a risolvere specifiche problematiche che si sono evidenziate nel corso della gestione del vigente Piano Regolatore.

In particolare le modifiche riguardano i seguenti aspetti:

A) MODIFICHE CARTOGRAFICHE

A1. Soppressione di aree destinate a servizi pubblici

- A1.1 - Riclassificazione del sito di pertinenza dell'edificio ex Scuola Materna in località Rodallo.
- A1.2 - Soppressione del vincolo a parcheggio pubblico in località Rodallo – via San Rocco.

A2. Stralcio della capacità edificatoria di alcune zone urbanistiche classificate nuovo impianto o completamento a destinazione residenziale

- A2.1 - Riclassificazione di parte della zona “residenziale di nuovo impianto r3.5” sita in località Arè in “parco privato”.
- A2.2 - Riclassificazione di parte della zona “residenziale di nuovo impianto r5.11” sita in località Rodallo - parte in area agricola e parte in “zona residenziale a capacità insediativa esaurita r5.11”.
- A2.3 - Riclassificazione di parte della zona “residenziale di nuovo impianto r5.4” in località Vallo in “zona residenziale a capacità insediativa esaurita r5.5”

A3. Riperimetrazione degli ambiti minimi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo unitario.

- A3.1 - riperimetrazione dei comparti minimi di intervento assoggettati a strumento urbanistico esecutivo unitario della zona “Rtcd 23.1s”.
- A3.2 - suddivisione in n.2 comparti minimi di intervento assoggettati a strumento urbanistico esecutivo unitario della zona residenziale di nuovo impianto R55.1.

A4. Riclassificazione di edifici esistenti in area agricola con destinazione terziario - produttiva (art.27 delle NTA)

- A4.1 - edifici in area agricola con destinazione terziario - produttiva (art.27 delle NTA);
- A4.2) edificio in zona residenziale r2.2 in frazione Arè con destinazione artigianale;

A5. varianti relative allo stabilimento Margaritelli Italia S.P.A in loc. Vallo.

A6. Trasformazione della destinazione di zona di aree con destinazione agricola e verde privato verso destinazioni residenziali di completamento.

- A6.1) trasformazione della destinazione di zona di un'area in località Rodallo da “agricola” a “residenziale di completamento r1.6.1”.
- A6.2) trasformazione della destinazione di zona di un'area in via Mattiolo da “verde privato” a “residenziale di completamento r27.8C”

B) RECEPIMENTO CARTOGRAFICO DELLE FASCE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI.

C) ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI RELATIVI A VARIANTI GIA' APPROVATE.

Le varianti sono di seguito elencate unitamente ad uno stralcio cartografico che ne individua la localizzazione e il perimetro.

La numerazione delle aree interessate dalle varianti è riportata sulle tavv. 3.1a e 3.1b.

D) MODIFICHE NORMATIVE

D1 – art.6 c.3 - Adeguamento riguardante la modalità di attivazione del Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del S.U.E.

D2 – art.27 - Introduzione della destinazione d'uso commerciale per le zone agricole

D3 - art.22 – destinazione produttiva – sottoclassi di intervento A) impianti esistenti e confermati

D4 - Art.18 - destinazione residenziale - sottoclassi di destinazione

A1. SOPPRESSIONE DI AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Si rileva la necessità di riclassificare 2 aree già destinate a Servizi pubblici che non hanno i requisiti per tale destinazione:

- La ex Scuola Materna di Rodallo (zona S3.9) che ha cessato la sua originaria funzione e verrà alienata;
- La zona destinata a parcheggio pubblico a Rodallo – via S.Rocco sulla quale insiste un edificio accessorio (deposito).

A1.1 - trasformazione della zona destinata a servizi pubblici s3.9 (ex scuola materna) in zona residenziale “r3.7”

La Scuola Materna di Rodallo ha definitivamente cessato, da anni, la sua destinazione e l'edificio che la ospitava verrà pertanto alienato dal Comune con asta pubblica a soggetto privato per un suo utilizzo a residenza.

L'atto amministrativo che ha approvato tale alienazione è il “Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2023-2024-2025” ai sensi Art. 58 L. 133/2008 conversione D.L. 112/2008.

Vi è pertanto la necessità di attribuire all'edificio medesimo la destinazione residenziale anziché a servizi pubblici come attualmente previsto.

Una porzione della zona destinata a Servizi Pubblici per l'istruzione denominata “s3.9” avente superficie di mq.943 viene trasformata in zona “residenziale a capacità insediativa esaurita” contraddistinta con la sigla “r3.7”.

Estratto tav.B4.02 – PRGC vigente



A1.2) - soppressione del vincolo a parcheggio pubblico in località Rodallo – via San Rocco

Il PRGC vigente impone il vincolo a parcheggio pubblico su area privata recintata e con la presenza di un edificio in Rodallo - via S.Rocco civ.20.

L'area avente superficie di mq. 343 viene riclassificata in zona residenziale a capacità insediativa esaurita r5.10 che passa quindi da mq. 1.400 a mq. 1.743

Fotografia aerea



Estratto tav.B4.02 – PRGC vigente



A2. STRALCIO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA DI ALCUNE ZONE URBANISTICHE CLASSIFICATE NUOVO IMPIANTO O COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Alcune proprietà di aree per le quali il PRGC attribuisce una capacità edificatoria hanno richiesto lo stralcio di tale classificazione urbanistica.

Nei casi in cui tali varianti non pregiudicano l'interesse pubblico né limitano i diritti di altre proprietà limitrofe vengono accolte nella finalità di ridurre il consumo di suolo agricolo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire.

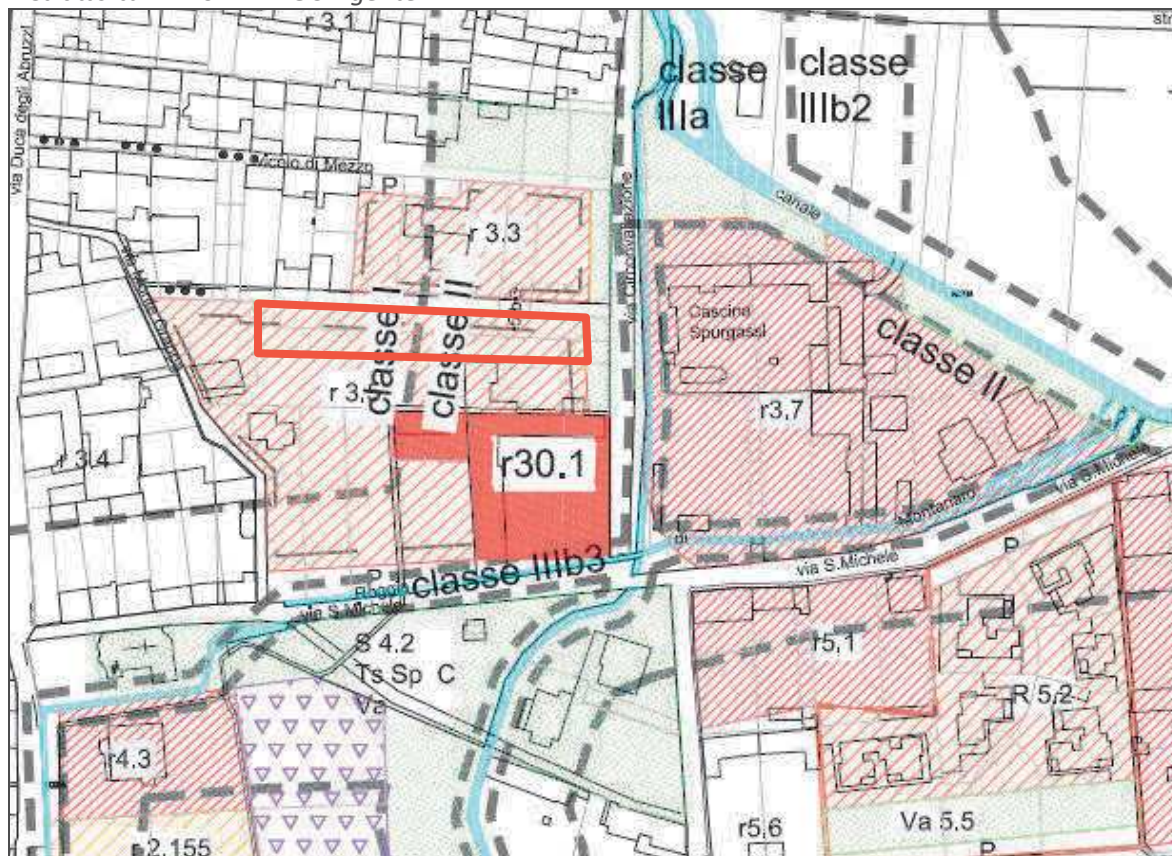
Alle succitate aree viene attribuita la destinazione agricola / verde privato o “zona residenziale a capacità insediativa esaurita”.

A2.1) riclassificazione di parte della zona “residenziale di nuovo impianto r3.5” sita in localita' Arè in “parco privato”

Su richiesta della proprietà dell'area avente superficie di mq.1.646 sita in località Arè la medesima viene stralciata dalla zona "residenziale di nuovo impianto r3.5" e riclassificata a "Parco Privato".

La variante comporta una riduzione del consumo di suolo pari a mq.1.646 in quanto la zona r3.5 si riduce da mq. 6.809 a mq. 5.163 e una riduzione di capacità insediativa di mc. 1.234 pari a n.7 abitanti.

Estratto tav.B4.02 – PRGC vigente



A2.2) riclassificazione di parte della zona “residenziale di nuovo impianto r5.11” sita in località Rodallo - parte in area agricola e parte in “zona residenziale a capacità insediativa esaurita r5.11”.

Una porzione di area residenziale R5.11, attualmente inediticata, viene soppressa e destinata a “zona agricola”.

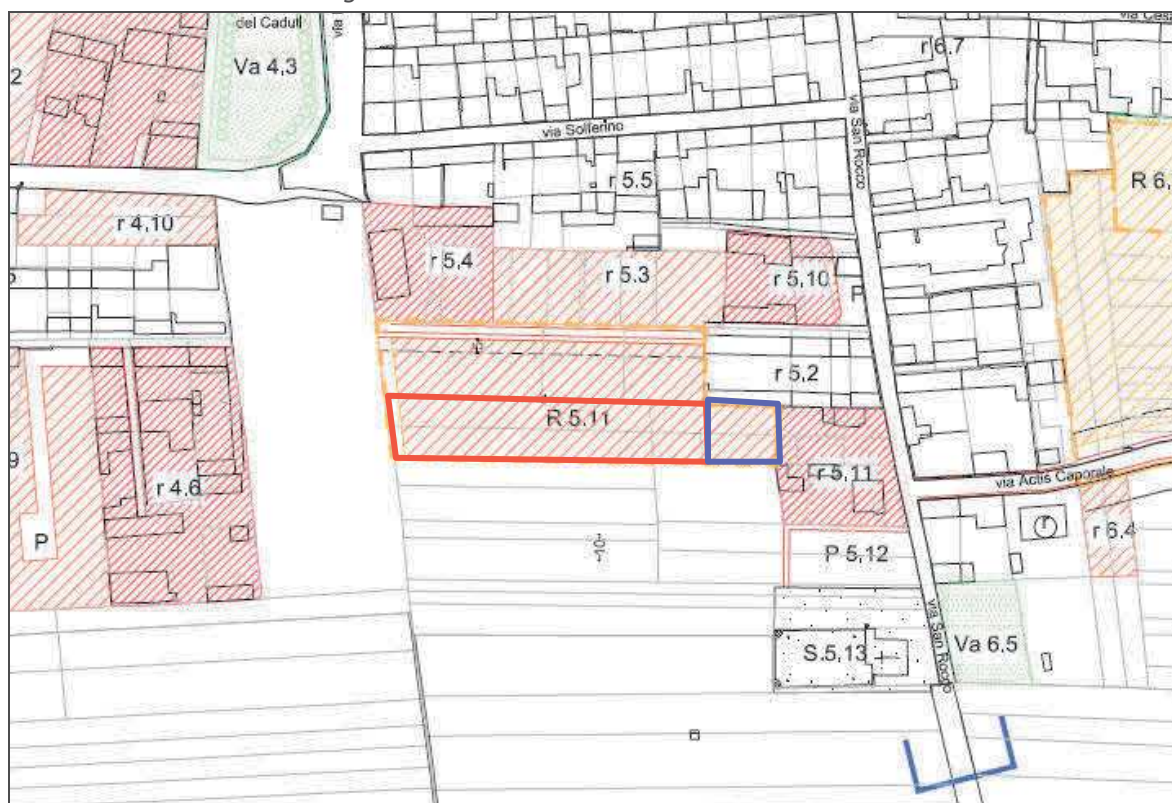
La cartografia viene aggiornata con le corrette sagome degli edifici e la perimetrazione della zona r5.11.

Le superfici interessate sono le seguenti:

- mq. 2.673 da R5.11 ad agricola.
- mq.637 da R5.11 a r5.11.

La variante comporta una riduzione del consumo di suolo pari a mq.2.673 (da mq.18.043 a mq.15.370) e una riduzione di capacità insediativa di mc. 1.603 pari a n.10 abitanti.

Estratto tav.B4.02 – PRGC vigente



A3. RIPERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI MINIMI SOTTOPOSTI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO UNITARIO.

In alcuni casi la estesa perimetrazione degli ambiti minimi di intervento per attivare la formazione di strumenti urbanistici esecutivi impedisce di fatto la presentazione e attuazione dei medesimi.

In attesa di ridefinire complessivamente con variante strutturale tali perimetrazioni si è pertanto operato, nei casi conosciuti, a ri-delimitare cartograficamente tali ambiti minimi.

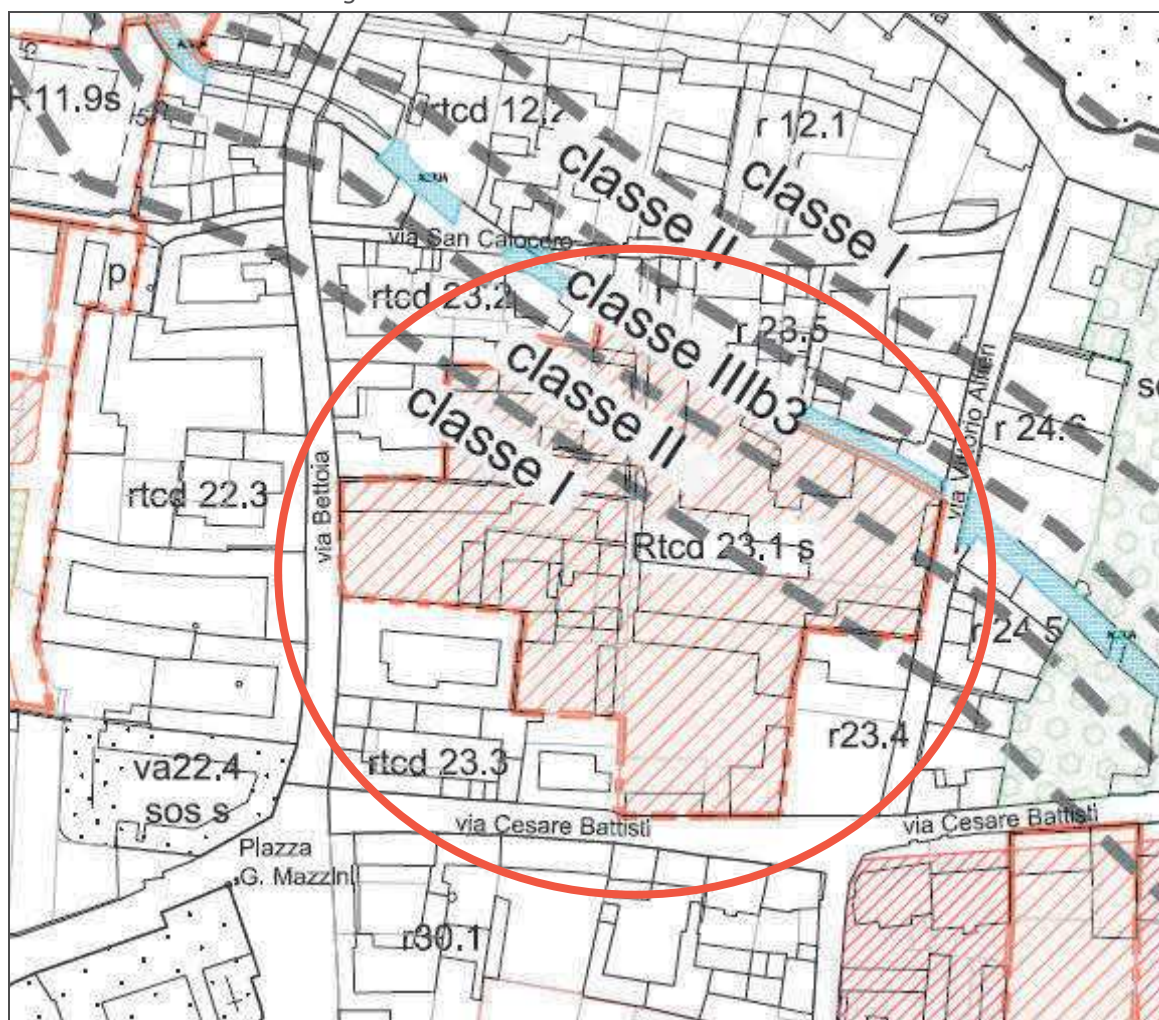
A3.1) riperimetrazione dei comparti minimi di intervento assoggettati a strumento urbanistico esecutivo unitario della zona Rtcđ 23.1s

Il vigente PRGC perimetra il comparto di intervento da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo Unitario (Piano di Recupero) dell'ambito Rtcđ 23.1s.

Alcune proprietà di immobili inseriti in tali comparti hanno manifestato l'intento di attuare gli interventi di recupero previsti dal PRGC ma, anche in considerazione dell'estensione dell'ambito minimo riportato dal PRGC vigente, allo stato, si è rilevato impossibile coinvolgere tutte le proprietà presenti nell'ambito perimetrato.

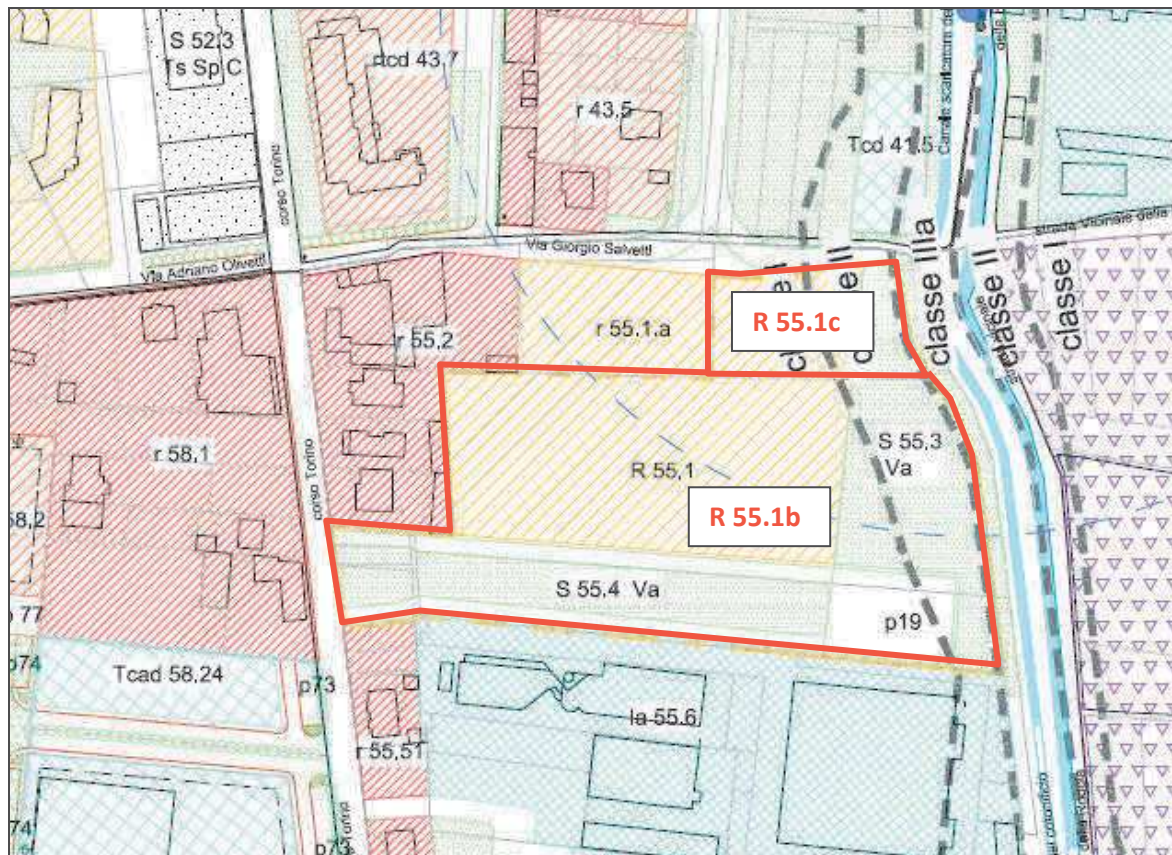
Il comparto di intervento della zona Rtcđ 23.1s viene pertanto suddiviso in n.3 ambiti.

Estratto tav.B4.01 – PRGC vigente





Estratto tav.B4.01 – PRGC vigente



L'attuazione dell'ambito **55.1.c**, di proprietà di unico soggetto, potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato.

A4) CLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA URBANISTICA IMPROPRIA

A4.1) edifici in area agricola con destinazione terziario - produttiva (art.27 delle NTA)

Alcuni edifici ubicati in area agricola hanno destinazioni d'uso terziarie ultraventennali (risalenti ad epoca anteriore alla formazione del PRGC vigente) consolidate e legittimate da regolari titoli abilitativi.

Per tali insediamenti la destinazione impropria non consente di operare interventi per gli adeguamenti necessari a soddisfare le esigenze dell'attività.

In specifico si sono rilevate le seguenti anomale situazioni:

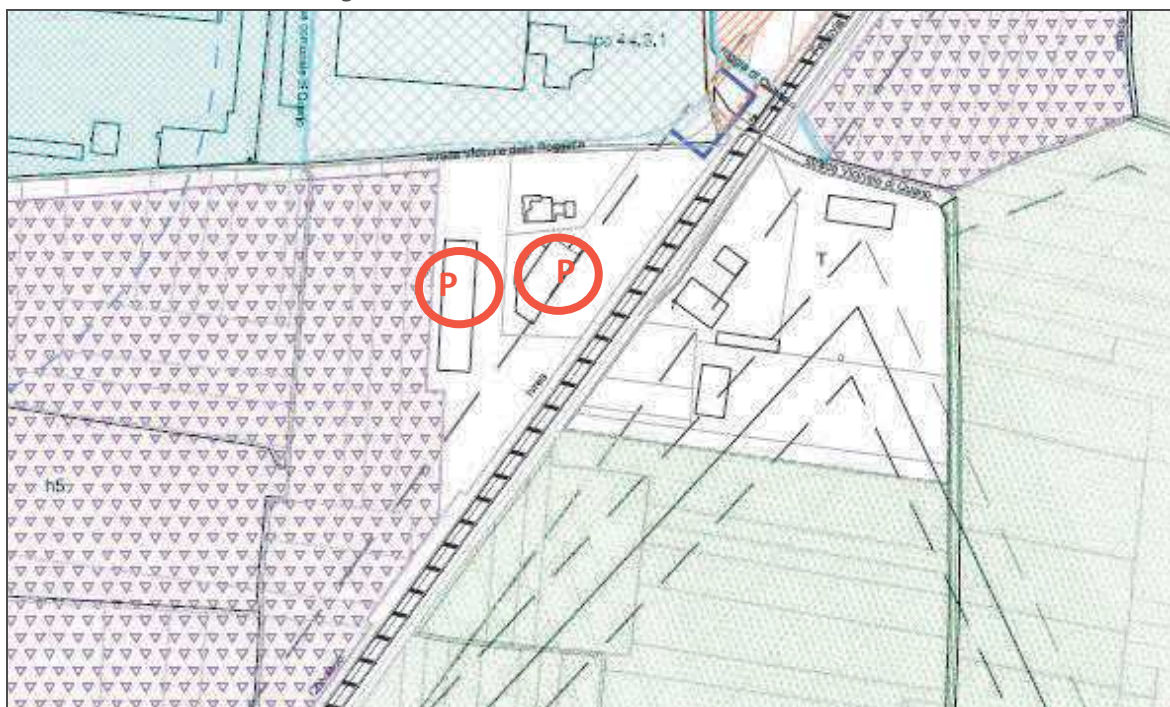
- Edificio sito in via Martiri d'Italia con destinazione produttiva (serramentista);
- Edificio sito in via Martiri d'Italia con destinazione terziario-produttiva (servizi di carattere informatico);
- Edificio sito in via circonvallazione con destinazione artigianato di servizio (carrozzeria);

L'art.27 delle NTA del vigente PRGC prevede:

1. *"Il P.R.G. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Le attività in essi svolte sono definite dal P.R.G. compatibili o incompatibili. Nel caso di attività incompatibili, fino al perdurare di esse e fatte salve ulteriori prescrizioni, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.*
2. *Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:*
 - a) *su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:*
 - *interventi di cui al 3° comma del precedente art. 19 punto D.*
 - b) *su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:*
 - *interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiori a 500 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;*
 - *ampliamenti di Superficie fondiaria di pertinenza nei limiti stabiliti dall'art.21.*
 - c) *su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:*
 - c1 - *nei complessi di interesse storico, artistico ed ambientale e nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite;*
 - c2 - *nelle aree a capacità insediativa esaurita di completamento o nuovo impianto:*
manutenzione ordinaria e straordinaria"

Gli edifici succitati vengono pertanto individuati cartograficamente (con la sigla "P") in quanto in contrasto con la destinazione di zona.

Estratto tav.B4.01 – PRGC vigente



Estratto tav.B4.01 – PRGC vigente



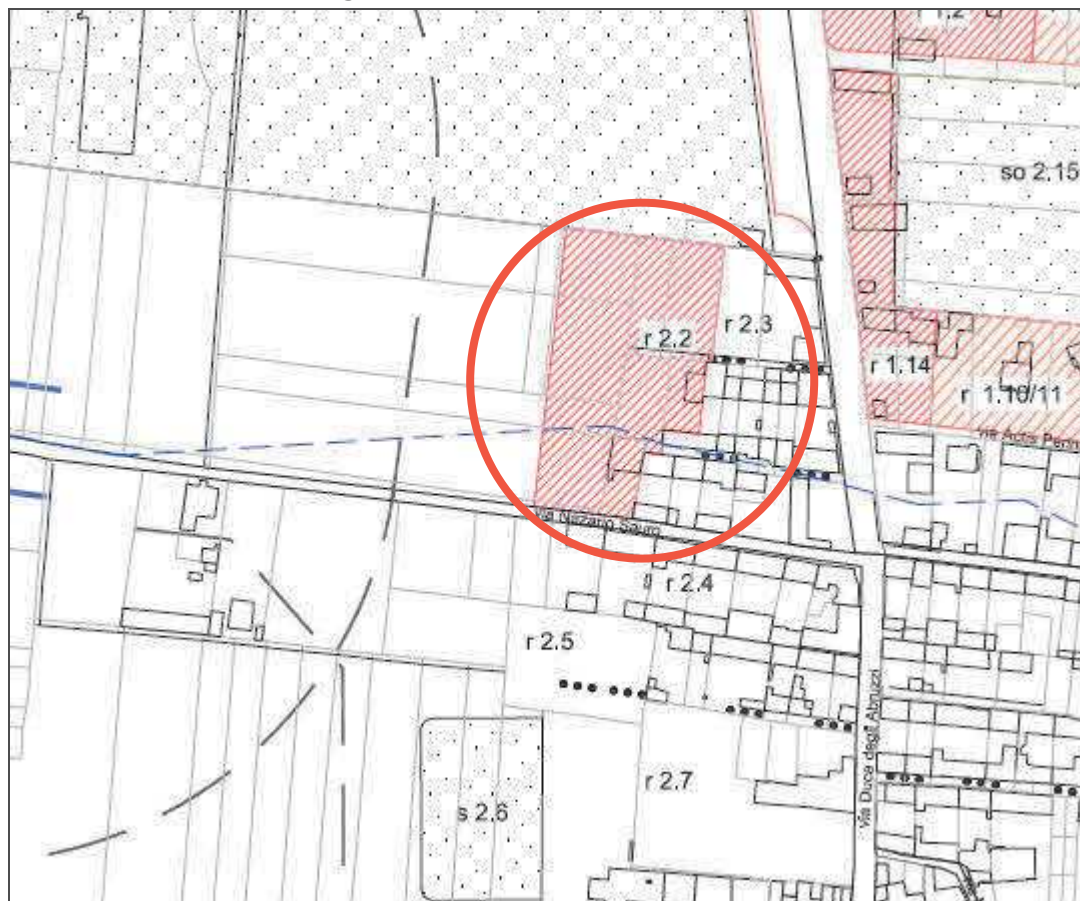
A4.2) edificio in zona residenziale r2.2 in frazione Arè con destinazione artigianale

Nella zona residenziale r2.2 di Arè vi è la necessità di ammettere la destinazione artigianale e quindi di integrare i quadri sinottici con la destinazione d'uso mista (rta).

La motivazione di tale variante deriva dalla richiesta avanzata da un artigiano che vorrebbe utilizzare un immobile esistente per lo svolgimento di attività di deposito e manutenzione di serbatoi.

Tale richiesta ha evidenziato l'esigenza di consentire la destinazione d'uso mista (residenziale, terziario, artigianale: rta) e, parallelamente, di introdurre nella normativa del PRGC (vedi successiva variante D.4) la possibilità di insediamento in tali zone di attività artigianali limitate al deposito e/o la manutenzione di beni.

Estratto tav.B4.02 – PRGC vigente



A5) VARIANTI RELATIVE ALLO STABILIMENTO MARGARITELLI ITALIA S.p.A IN LOC. VALLO.

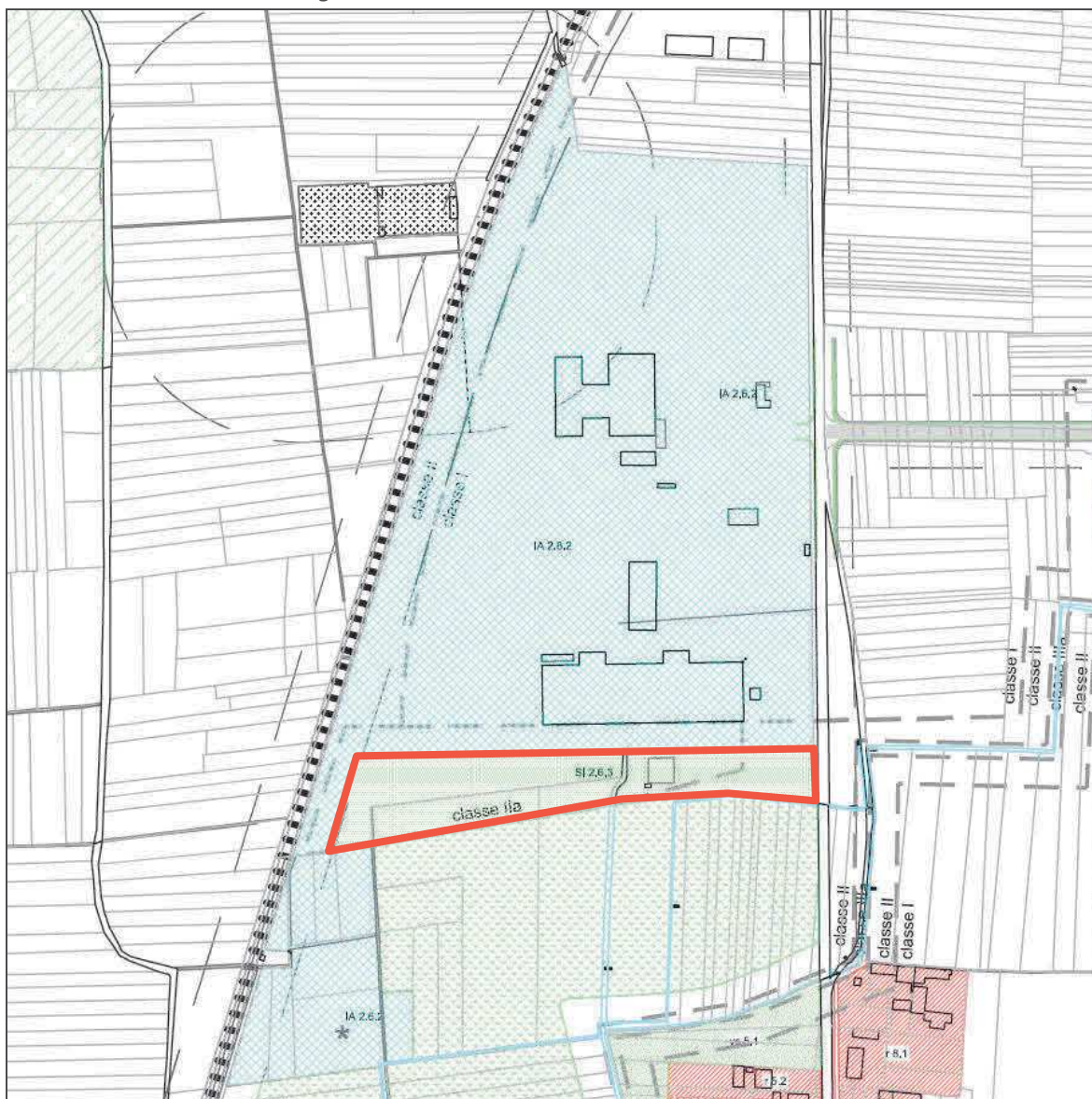
La convenzione urbanistica stipulata fra il Comune di Caluso e la Soc. Margaritelli Italia S.p.A. con atto n.84068/34803 del 01/08/2006 prevedeva la modifica alla convenzione urbanistica stipulata nel 2002 per l'attuazione del Piano esecutivo Convenzionato relativo all'area produttiva Ia.2.6.1, Am.2.6.2 e SI.2.6.3 sita in località Vallo riguardante l'insediamento dello stabilimento della Società Margaritelli Italia S.p.A.

In particolare la succitata convenzione individuava gli interventi necessari per risolvere i problemi di viabilità creatasi in seguito alla attivazione del nuovo stabilimento mediante la realizzazione di una nuova arteria stradale di collegamento fra la strada comunale Rodallo – Vallo e la S.S. n.26 di Chivasso – Aosta.

La medesima convenzione prevedeva inoltre la retrocessione alla Margaritelli S.P.A. dell'area che la convenzione originaria destinava a Servizi pubblici SI2.6.3 avente superficie di mq. 16.950 trasformando la destinazione urbanistica dell'area medesima in area produttiva "Ia.2.6.2" e l'impegno a carico del Comune di adeguare lo strumento urbanistico alle succitate previsioni.

A tutt'oggi tale variante non è stata ancora adottata.

Estratto tav.B3.02 – PRGC vigente



A6. TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE DI ZONA DI AREE CON DESTINAZIONE AGRICOLA E VERDE PRIVATO VERSO DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.

A6.1) trasformazione della destinazione di zona di un'area in località Rodallo da "agricola" a "residenziale di completamento r1.6.1"

La proprietà di un'area in località Rodallo avente superficie di mq.3.045 ha richiesto di rendere edificabile la medesima.

L'area in questione, posta in adiacenza all'abitato di Rodallo, è urbanisticamente classificata in zona agricola con i seguenti vincoli:

- sul lato nord è interessata da un tracciato stradale in previsione che collega la via Podgora alla via Foglizzo;
- sul lato est, in fregio alla via Podgora, è presente un vincolo a Servizi pubblici per parcheggi "P1.62".
- Sui lati est e sud è lambita dalla bealera di Rodallo che ha determinato l'inserimento nel PRGC di una fascia in classe idrogeologica IIIb3.

La proposta di trasformazione dell'area è da ritenersi ammissibile per la sua localizzazione adiacente sui 4 lati ad insediamenti residenziali esistenti ed inoltre compatibile con l'interesse della Amministrazione Comunale in quanto consente di acquisire le aree destinate alla viabilità e al parcheggio pubblico.

La presente variante riclassifica pertanto una porzione di area agricola pari a mq. 1.765 in zona residenziale di completamento "r1.6.1" prevedendone l'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato che contempli la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate alla viabilità e al parcheggio pubblico.

Il parametro attribuito per l'edificazione è pari a 0,60 mc/mq. e pertanto la volumetria prevista è pari a mc. 1.059 corrispondente a n.7 abitanti insediabili.

Le misure di compensazione ambientale prescritte (Art.44 - norme specifiche per particolari aree) sono le seguenti:

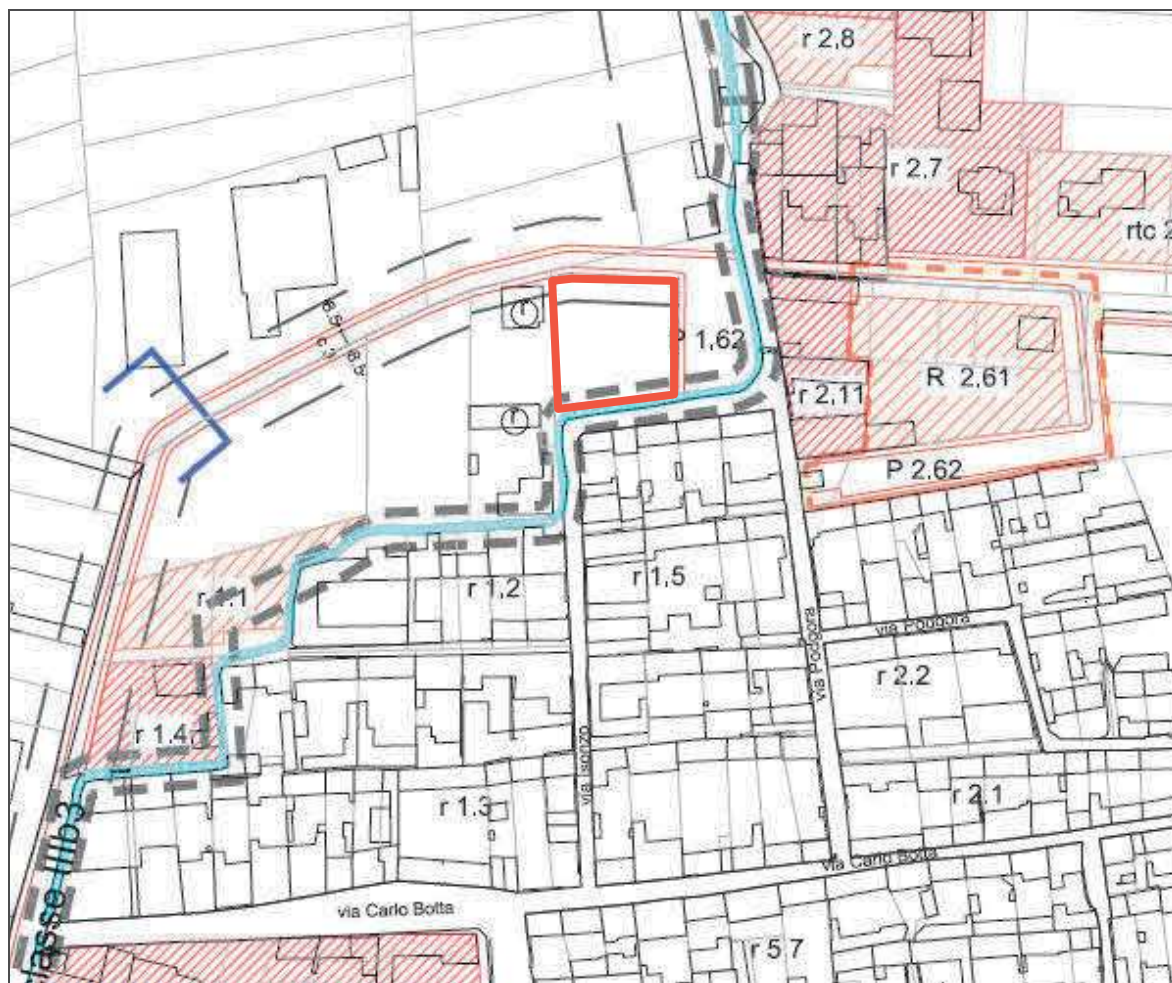
AREA r1.6.1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO". - RODALLO

- 1. In sede di progettazione dovranno essere rispettate le misure di mitigazione ambientale prescritte dall'art.41 delle presenti Norme richiamando in particolare l'obbligo di verificare l'invarianza idraulica e di piantumazione perimetrale dell'area mediante la realizzazione di schermature arbustive.*
- 2. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda la realizzazione delle opere di compensazione ambientale di valore naturalistico individuate dall'Amministrazione Comunale (nuovo impianto di superficie preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico, consistente in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio) o la monetizzazione delle medesime secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.*

Le Norme di Attuazione (Art.35 - pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica – classe II - prescrizioni particolari) vengono inoltre integrate con le seguenti prescrizioni geologiche:

Sul lato sud dell'area (via Isonzo), la sponda idrografica destra del canale irriguo di Rodallo è soggetta ad una fascia di assoluta inedificabilità di ampiezza pari a metri 5.

E' fatto divieto di realizzazione di piani interrati entro 15 m dal limite della classe IIIb3 (20 metri dalla sponda).

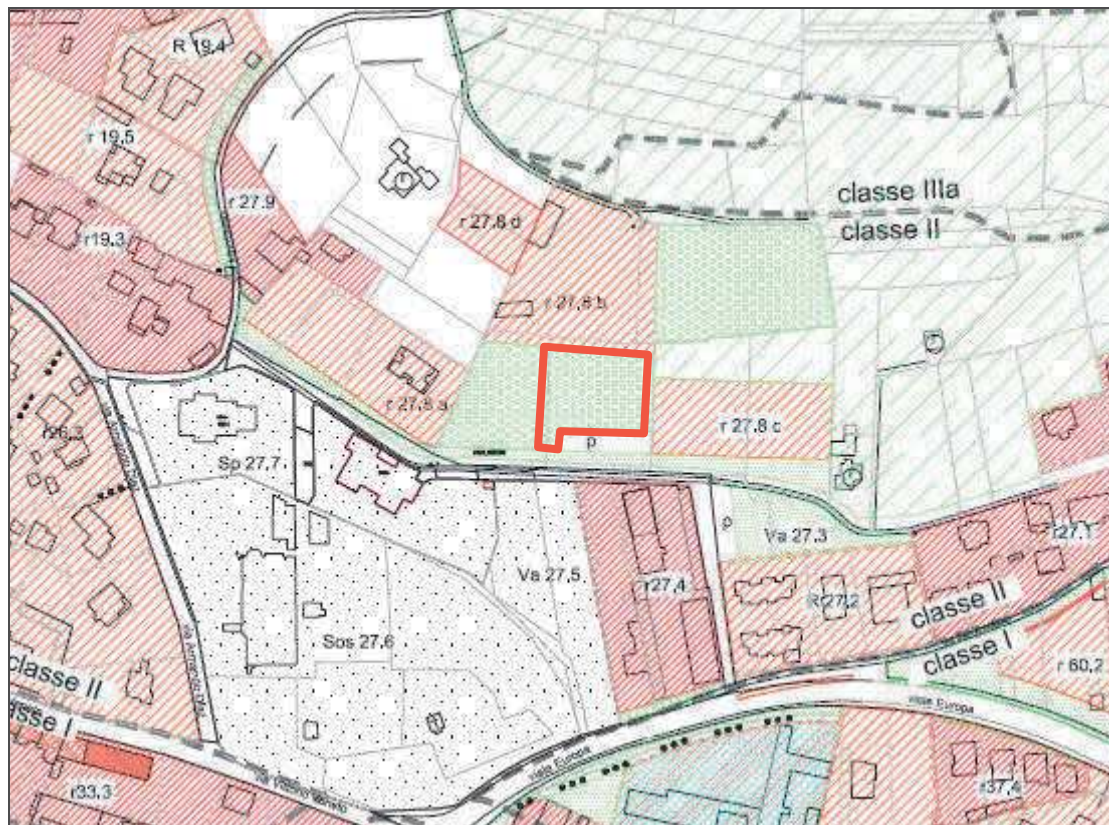


A6.2) trasformazione della destinazione di zona di un'area in via Mattiolo da “verde privato” a “residenziale di completamento r27.8C”

L'area destinata a “verde privato” sita in via Mattiolo avente superficie di mq. 1.795 viene ridestinata a zona residenziale di completamento r27.8C

Il parametro attribuito per l'edificazione è pari a 0,30 mc/mq. e pertanto la volumetria prevista è pari a mc. 539 pari a n.3 abitanti insediabili.

Estratto tav.B4.01



Le misure di compensazione ambientale prescritte (Art.44 – “norme specifiche per particolari aree”) sono le seguenti:

AREA r27.8C “RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO” - VIA MATTIOLLO

1. in fase di progettazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - allegato il fotoinserimento dell'edificio in progetto nelle diverse angolazioni, al fine di verificare eventuali interferenze con le visuali, evitando la formazione di barriere ed effetti di discontinuità che possano alterare la morfologia del contesto.
 - verifica dell'invarianza idraulica;
 - piantumazione dell'area con contestuale realizzazione di schermature arbustive.
2. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda la realizzazione delle opere di compensazione ambientale di valore naturalistico individuate dall'Amministrazione Comunale (nuovo impianto di superficie preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico, consistente in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio) o la monetizzazione delle medesime secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.

Le Norme di Attuazione (Art.35 - pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica – classe II - prescrizioni particolari) vengono inoltre integrate con le seguenti prescrizioni geologiche:

3. *E' richiesta una particolare attenzione all'esecuzione delle indagini geotecniche di tipo diretto, da programmare in funzione del tipo di opera edificatoria e dei movimenti terra, estese in profondità al volume significativo di indagine, tali da permettere la definizione del modello geologico e geotecnico del sottosuolo necessario alla progettazione strutturale. Gli studi geologici a corredo della progettazione dovranno verificare la classe sismica dei terreni e la eventuale presenza di falde idriche sospese al fine di accertare problematiche d'interferenza con i nuovi interventi edificatori, adottando gli opportuni accorgimenti progettuali.*
4. *le verifiche di stabilità generale del versante nelle condizioni post opera devono essere estese sino alla via Mattiolo;*
5. *occorre predisporre un presidio idraulico di raccolta delle acque piovane provenienti da monte e dalle superfici impermeabili connesse alla nuova edificazione, da documentare con apposito elaborato grafico, parte integrante degli atti progettuali.*

B) RECEPIMENTO CARTOGRAFICO DELLE FASCE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI.

In recepimento di quanto disposto dalla determina Dirigenziale n. 596/A1604C/2023 del 11/08/2023 del Settore Regionale Ambiente, Energia e Territorio, le cartografie del PRGC vengono integrate con l'individuazione cartografica delle aree di salvaguardia dei pozzi idrici.

L'art.33 delle Norme di Attuazione "fasce di rispetto" viene integrato con il seguente paragrafo:

6 - AREE DI SALVAGUARDI POZZI POTABILI.

1. *Nelle aree di salvaguardia dei tre pozzi potabili denominati P2 - codice univoco TO-P-05060, P3 - codice univoco TO-P-05061 e P4 - codice univoco TO-P-05062 si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del regolamento regionale 15/R/2006 recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" relativi alle zone di tutela assoluta e alle zone di rispetto, ristrette ed allargate.*
2. *Per quanto concerne la conduzione di attività agricole nelle aree di salvaguardia dei pozzi P3 e P4, tenuto conto che queste ricadono in Classe 3, nelle zone di rispetto ristrette è vietata la stabulazione, il pascolamento del bestiame e lo stoccaggio e l'accumulo di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari. L'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari è altresì vietato nelle zone di rispetto allargate. Inoltre, nelle zone di rispetto, ristrette e allargate, è vietato l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione.*
3. *La gestione dei fertilizzanti nelle zone di rispetto, ristrette e allargate, dovrà essere condotta mediante un accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 kg annui per ettaro. Il bilanciamento di cui sopra sarà dimostrato tramite la compilazione del Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA), previsto dal regolamento regionale 29/10/2007, n. 10/R, o a mezzo di un analogo strumento.*
4. *Anche la fertilizzazione effettuata con prodotti contenenti fosforo e potassio dovrà apportare al suolo un contenuto di macroelementi nutritivi non superiore alla stima dei prevedibili asporti delle colture e l'apporto di fosforo e potassio dovrà essere sospeso nel caso in cui la dotazione nel terreno dei due macroelementi superi i limiti indicati dall'Allegato C del regolamento regionale 15/R/2006. I fertilizzanti fosfatici, inoltre, dovranno contenere un basso contenuto in Cadmio (<90 mg Cd/kg di anidride fosforica).*
5. *In relazione ai trattamenti di difesa fitosanitaria e di diserbo delle colture sono ammessi quelli previsti dalle norme tecniche di produzione integrata vigenti, con le seguenti prescrizioni ulteriori:*
 - *per i pascoli si ammette la possibilità di effettuare un solo diserbo all'anno, in post-emergenza, con formulati commerciali classificati Nc e Xi, contenenti principi attivi non residuali, dotati di bassa persistenza e bassa solubilità;*
 - *per le colture arboree si ammette la possibilità di effettuare un solo diserbo all'anno, in post-emergenza, esclusivamente nel sottofila con formulati classificati Nc e Xi, contenenti principi attivi non residuali, dotati di bassa persistenza e bassa solubilità;*
 - *per le colture erbacee sono vietati tutti gli interventi diserbanti che agiscono in pre-emergenza delle infestanti.*
6. *Nelle aree di salvaguardia di tutti e tre i pozzi è sempre vietata l'utilizzazione di geodisinfestanti e di biocidi. Inoltre, è vietato intervenire con mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione in aree a particolare destinazione funzionale all'interno delle zone classificate o assimilate a bosco ai sensi del d.lgs. 3/4/2018, n. 34.*
7. *Nell'area di salvaguardia del pozzo P2:*

- *sono consentiti, nel caso di eventuale ristrutturazione degli edifici, solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino ulteriori allacciamenti fognari, come prevede l'articolo 6, comma 2 punto d) del regolamento regionale 15/R/2006;*
- *non sono consentiti, nelle zone di rispetto, sistemi di dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche direttamente in pozzi perdenti;*
- *è vietato il cambio di destinazione d'uso degli insediamenti di attività industriali esistenti che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo P2, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del rischio;*
- *verificare gli eventuali centri di rischio potenzialmente pericolosi per la risorsa idrica captata che ricadono all'interno delle aree di salvaguardia al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a impedire che possano costituire fonte di rischio per la medesima risorsa - laddove sia impossibile prevederne l'allontanamento.*

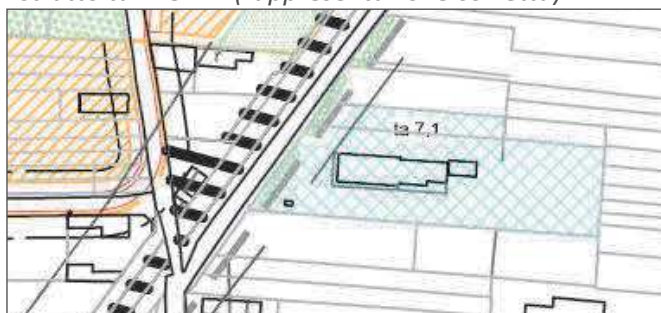
C) ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI RELATIVI A PRECEDENTI VARIANTI (STRUTTURALE N.3 ED EX ART.17BIS DELLA L.R. 56/77) E ALL'ADEGUAMENTO DEL PRGC AI SENSI DELL'ART.17 C.12 DELLA L.R. 56/77 APPROVATE CON D.C.C. n. 35 del 27.09.2022.

Con la presente variante si apportano inoltre modifiche cartografiche e normative per il recepimento di previsioni inserite nella variante strutturale n.3 già approvate e ad adeguamenti adottati ai sensi dell'art.17 c.12 della L.R. 56/77 che non risultano recepite in cartografia.

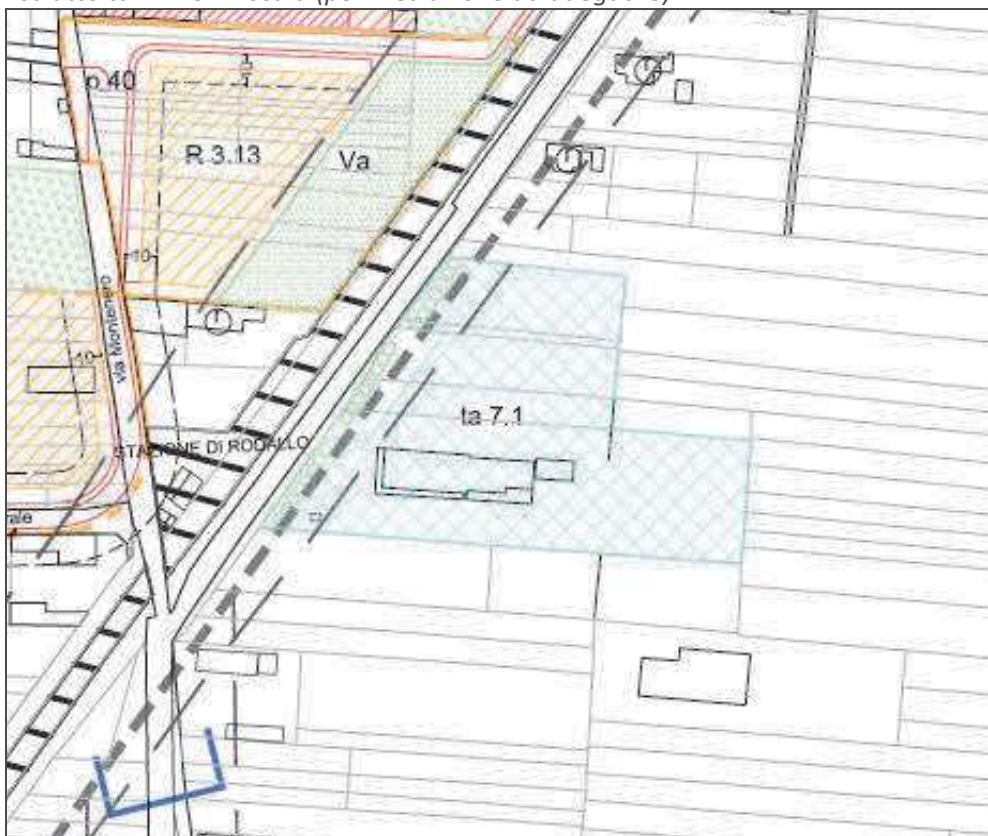
C.1 - La variante strutturale n.3 trasformava in senso agricolo o a parco privato inedificabile le seguenti aree:

a) porzione della zona "Ta7.1" in frazione Rodallo – ridurre la superficie della zona (vedi estratti seguenti).

Estratto tav.B3.2 – (rappresentazione corretta)

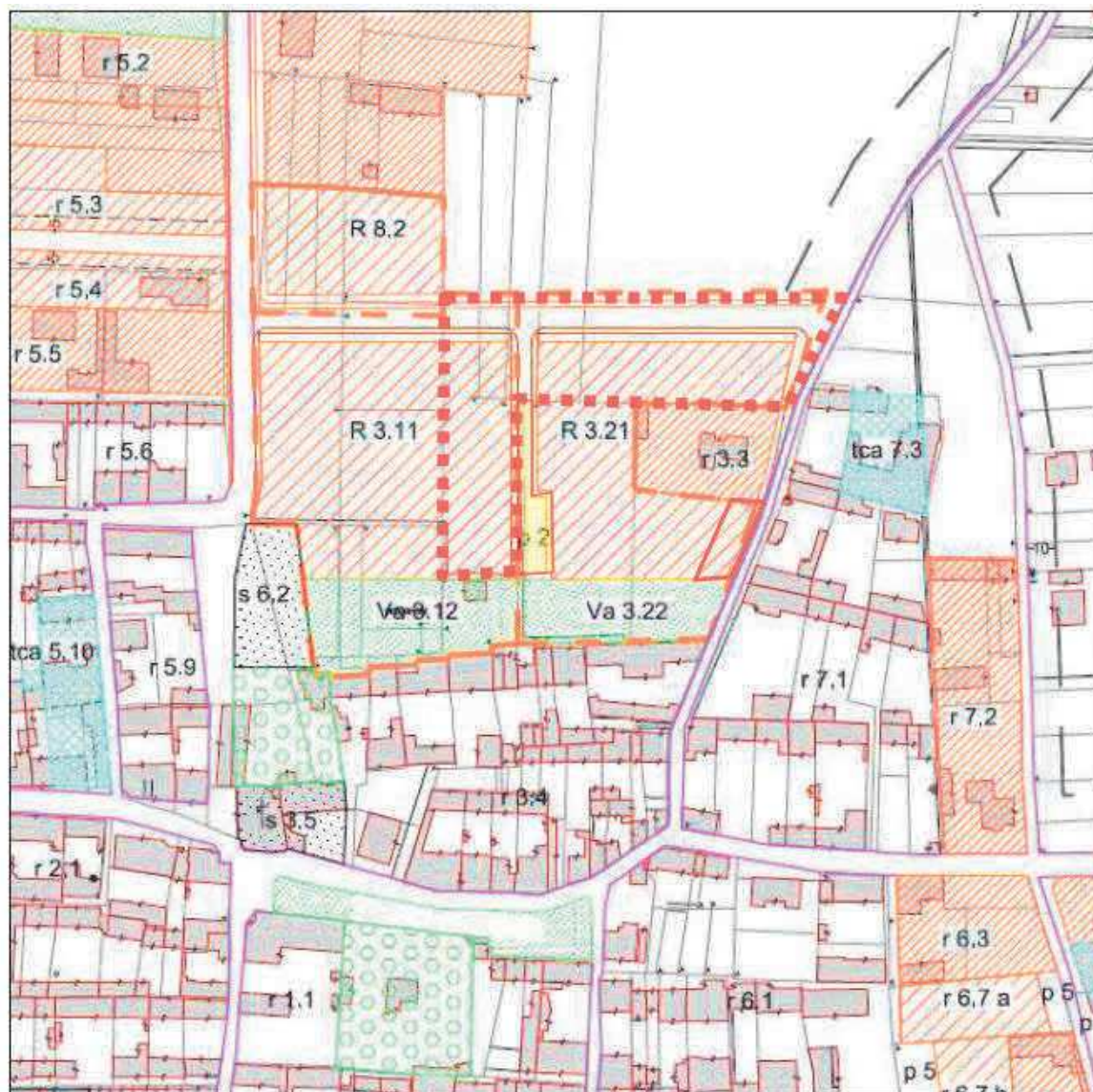


Estratto tav.B4.02 – scala (perimetrazione da adeguare)



b) porzioni delle zone “R3.21” e “R3.11” in frazione Vallo che sono state trasformate in area agricola (vedi estratto seguente).

Estratto tav.B4.03



c) Area residenziale di completamento “R30.2” e il corrispondente vincolo a parcheggio pubblico sono stati ridestinati a “parco privato” (vedi estratto seguente).

Estratto tav.B4.01



C2) La medesima variante strutturale sopprimeva la zona destinata a parcheggi pubblici “p61” sita in via Marconi e attribuiva alla zona le destinazioni terziario-commerciali “Ts2.1” e “rtc2.31”.

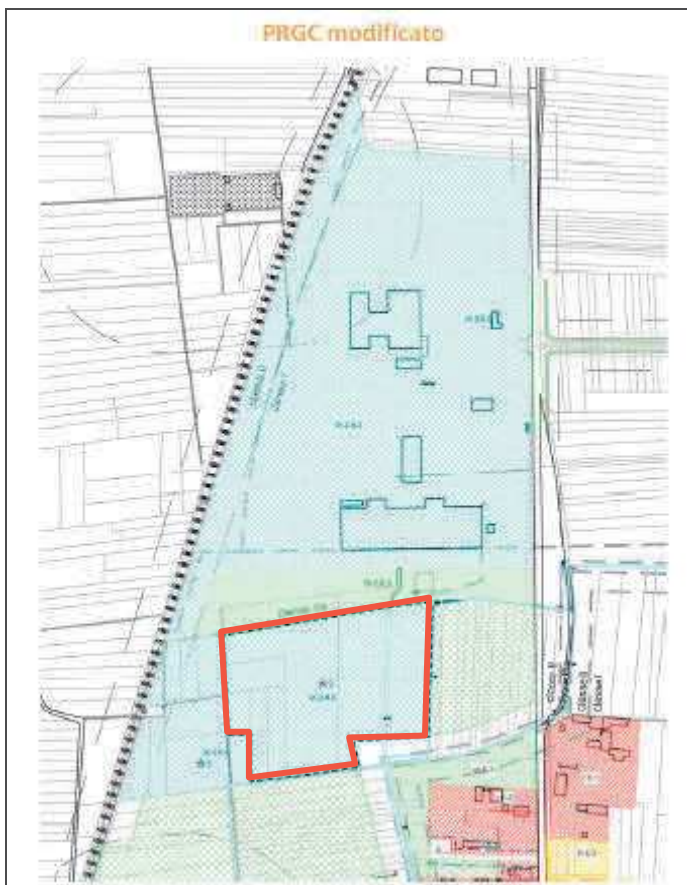
L’edificio evidenziato sull’estratto di seguito riportato che è stato erroneamente inglobato nella zona “area di interesse ambientale documentario e tipologico rtc2.31” risulta essere una tettoia con caratteristiche tipologiche assolutamente non coerenti con la classificazione della zona “rtc2.31” e pertanto tale edificio viene correttamente integrato nella zona “Ts2.1”.

Estratto tav.B4.01



C2) area IA2.6.2 (Stabilimento Margaritelli)

La variante semplificata ex art.17bis della L.R. 56/77 approvata con deliberazione Consigliare n. 27 del 27/06/2023 riguarda la trasformazione della destinazione d'uso di una porzione di un'area avente superficie di mq.34.060 da agricola a "impianti esistenti e confermati ia2.6.2 (vedi successivo estratto cartografico tratto dalla relazione del progetto approvato).



La medesima variante semplificata ha altresì introdotto integrazioni e modifiche normative all'art.44 delle norme di Attuazione che è stato riscritto nel seguente modo:

"Norme specifiche per particolari aree – AREA IA2.6.2 - D.U.VALLO (AREA MARGARITELLI)"

- 1. Le operazioni di ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto produttivo esistente che, per ragioni di organizzazione della produzione, o per entità, non possono essere risolti all'interno dell'area delimitata quale IA 2.6.2, possono costituire oggetto di S.U.E. riferito all'insieme delle aree IA.2.6.2 e SI.2.6.3, nonché alle aree riservate alla viabilità interna previste in PRG.*
- 2. Con il S.U.E. suddetto l'area SI.2.6.3, ferma restando l'entità di superficie, può essere all'interno dell'ambito delimitato.*
- 3. Con convenzione urbanistica del 2/02/2002 nel rispetto dei suddetti disposti le aree IA 2.6.1, AM 2.6.2, SI 2.6.3 e la viabilità interna sono state oggetto di SUE unitario. Con tale strumento urbanistico le aree IA 2.6.1 e AM 2.6.2 sono state conglobate e hanno assunto la sigla TA 2.6.2.*
- 4. L'area SI 2.6.3 è stata individuata all'interno dell'ambito delimitato, lungo il confine sud della proprietà ferma restando l'entità di superficie stabilita.*
- 5. In relazione alla nuova impostazione urbanistica il PEC prevede per l'edificazione i parametri più restrittivi fra le due aree originarie (IA 2.6.1 e AM 2.6.2), ossia: SC 43.200 mq; SU 64.800 mq; H max 9,00 mt; piani f.t. n.2.*

6. Con convenzione del 01/08/2006 si è stabilito che la realizzazione del raccordo stradale tra la Comunale Rodallo Vallo e la Strada Statale n.26 da parte della ditta Margaritelli, costituisce nei modi e nei termini stabiliti nella convenzione medesima, compensazione alla individuazione dell'area SI 2.6.3, senza che questo determini aumento della capacità insediativa dell'impianto produttivo medesimo.

7. Gli ambiti contraddistinti in cartografia con asterisco *1 e *2 e/o delimitati da tratteggio nero sono vincolati alla sola funzione di aree area di stoccaggio a cielo aperto di materiale non nocivo e che non comporti contaminazione della falda acquifera, realizzate in conformità al progetto abilitato con procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 con contestuale Variante Semplificata al PRG ex art. 17bis, c. 4 LR 56/1977; la mancata attuazione degli interventi abilitati, nei termini stabiliti dal DPR 380/2001, implica automaticamente il ripristino delle previgenti classificazioni urbanistiche.

8. I suddetti lotti non sono dotati di capacità edificatoria propria e la SUL complessiva dell'ambito IA 2.6.2. rimane invariata.

9. Le aree devono essere mantenute permeabili alle acque meteoriche, salvo esigenze progettuali o di protezione delle falde o del terreno puntualmente documentate negli elaborati allegati al titolo abilitativo. Resta fermo il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, anche attraverso la predisposizione di vasche di raccolta delle acque piovane e di sistemi disperdenti.

10. Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, la fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:

- e utilizzo di corpi illuminanti che, per conformazione e caratteristiche tecniche, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo l'impiego di materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva (con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta);

Per il corretto inserimento paesaggistico-ambientale, devono essere previste fasce alberate o arbustive lungo i lati prospicienti il territorio rurale, anche con funzione di schermatura visiva e di contenimento delle polveri, riconducibili a caratteri vegetazionali tipici del contesto e comunque di origine autoctona. Si richiamano a tal proposito le prescrizioni finalizzate a limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive contenute all'art. 41, lett. b), c. 13 delle presenti NTA.

12. Gli interventi devono in ogni caso deve preservare la funzionalità del reticolo irriguo e garantire all'ente gestore la possibilità di svolgere agevolmente le operazioni manutentive e ispettive necessarie per la corretta amministrazione delle acque.

13. Deve essere garantita la salvaguardia e la manutenzione delle nuove linee di drenaggio previste e di quelle preesistenti, favorendo il ripristino a cielo aperto di quelle attualmente intubate, e verificando puntualmente la funzionalità e la capacità dei ricettori finali. Per non ostacolare il deflusso naturale delle acque, eventuali recinzioni perimetrali devono essere realizzate a trama leggera, senza zoccolatura.

14. Le eventuali nuove linee di drenaggio dovranno essere realizzate evitando tratti intubati.

15. La caratterizzazione geotecnica dei riporti di terreno necessari per la realizzazione delle aree di stoccaggio e di manovra, deve essere effettuata nel rigoroso rispetto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 17/01/2018.

16. Il progetto edilizio relativo al lotto contraddistinto con *1 deve comprendere anche le opere di compensazione ambientale, consistenti nella realizzazione di un'area verde

alberata di larghezza non inferiore a 2,00 m, in sostituzione dell'attuale superficie asfaltata, presso gli impianti sportivi comunali di Arè.

17. Le suddette opere di compensazione ambientale sono a carico dell'azienda e vincolanti alla realizzazione del progetto edilizio.

*18. L'intervento relativo al lotto contraddistinto con *2 è soggetto ai disposti dell'art. 41, lett. e) delle presenti NTA; a tal fine, il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla monetizzazione di risorse vincolate alla ridefinizione dei sentieri, delle aiuole e delle profilature originarie del parco Spurgazzi, da realizzarsi a cura del Comune nell'ambito delle opere compensative delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio.*

*19. In relazione al medesimo lotto *2 è disposta la monetizzazione integrale delle aree per servizi dovute.*

Le cartografie delle tavv. B4.01 "zonizzazione - capoluogo", B4.02 "zonizzazione - Rodallo e Arè" e B4.03 "zonizzazione - Vallo / Carolina" e le Norme di Attuazione vengono aggiornate al fine di recepire le succitate varianti già approvate.

C3) adeguamenti cartografici relativi agli adeguamenti del PRGC ai sensi dell'art.17 c.12 della L.R. 56/77

La cartografia recepisce inoltre gli adeguamenti intervenuti del PRGC adottati ai sensi dell'art.17 c.12 della L.R. 56/77 approvati con D.C.C. n. 35 del 27.09.2022.

Tali adeguamenti sono riportati, per estratto, nell'allegato A) alla presente relazione.

D. VARIANTI NORMATIVE

D1 – art.6 c.10 - Adeguamento riguardante la modalità di attivazione del Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del S.U.E.

Il comma 10 e segg. dell'art.6 regola la modalità di attivazione del Permesso di costruire convenzionato ex art.49 della L.R. 56/77 nei casi in cui il PRGC prescriva l'attuazione degli interventi edificatori mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

La formulazione del succitato comma ha necessità di alcuni adeguamenti finalizzati a rimuovere l'immotivato limite di mq. 5.000 e l'obbligo di procedere con unico titolo abilitativo che non è giustificato nel caso in cui si proceda per comparti di intervento.

Inoltre si ritiene necessario puntualizzare che la proposta progettuale deve essere presentata da tutti i proprietari degli immobili ricompresi nell'ambito urbanistico interessato. Ciò al fine di coinvolgere tutti i soggetti interessati ed acquisire il loro assenso alla progettazione per comparti di intervento.

L'art.6 – comma 10 viene pertanto riformulato nel seguente modo:

2.1 – art.6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata ~~di superficie territoriale fino a mq. 5.000~~, si può dare luogo, a discrezione del Comune, a Permesso di Costruire convenzionato, ex art.49 L.R. 56/77, ove si verifichino le seguenti condizioni contestuali:

- ~~• tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia siano oggetto di unico titolo abilitativo;~~
- la proposta di intervento venga presentata da parte di tutti i proprietari degli immobili ricompresi nell'ambito urbanistico interessato.
- venga contestualmente presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico e di quelle private;
- l'intervento risulti esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C. per la formazione di S.U.E.;
- vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.

D2 – art.27 comma 12 - Introduzione della destinazione d'uso commerciale per le zone agricole.

Nelle zone agricole le vigenti norme prevedono il mutamento della destinazione d'uso della abitazione rurale nei casi previsti dai commi 10 e 11 dell'art.25 L.R. 56/77 esclusivamente verso la destinazione residenziale.

Poiché le vigenti Norme di Attuazione, per la destinazione residenziale, non prevede destinazioni complementari alla residenza (es: commerciale) e, per contro, nel territorio agricolo l'insediamento di alcuni esercizi commerciali di vicinato è certamente utile e positivo per i residenti nel contesto rurale.

Pertanto, nel testo dell'art.27 c.12 delle Norme "Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione" si introduce la destinazione commerciale.

12. Nelle aree agricole si intende compatibile il mutamento di destinazione d'uso:

- della destinazione residenziale mediante accertamento ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 19/1999 e s.m.i.;
- nei casi previsti dai commi 10 e 11 dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.:
 - a. della abitazione rurale verso la destinazione residenziale e commerciale;
 - b. degli altri edifici e strutture già al servizio della attività agricola per l'insediamento di attività commerciali e produttive non moleste e non inquinanti alle seguenti condizioni:

- *che il tipo di lavorazione praticata sia compatibile con la residenza ed in particolare non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi;*
- *che le attività siano svolte da imprese con non più di 10 addetti;*
- *che svolgano anche un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale e che comunque producano beni la cui vendita o somministrazione è effettuata con riferimento diretto al consumatore finale (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, riparazione auto, parrucchieri, manicure - lavanderie a secco - riparazione di calzature, di beni di consumo personali o per la casa, confezione di abbigliamento su misura, falegnami, fabbri, idraulici, ed altre attività simili);*
- *che la realizzazione dell'intervento sia subordinata alla stipula di convenzione con il Comune che preveda una riqualificazione dell'insediamento sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza con l'obbligo di rimozione degli elementi superflui e di ogni altro manufatto o costruzione a destinazione accessoria incoerente con il contesto rurale.*

D3 - art.22 – destinazione produttiva – sottoclassi di intervento

A) impianti esistenti e confermati

Al fine di semplificare le procedure propedeutiche alla attuazione degli interventi per il recupero della zona produttiva dismessa "I44.2" l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno rettificare la normativa introducendo l'ipotesi di proponente che risulti unico proprietario dell'intero complesso.

La norma viene pertanto integrata con un nuovo comma 4bis che, in caso di unico proprietario, ammette l'attuazione degli interventi di recupero con Permesso di Costruire Convenzionato.

1. *Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.*
 2. *Per tali impianti è ammesso il frazionamento dello stabilimento alla condizione che il progetto garantisca e dimostri, per tutti gli ambiti oggetto di frazionamento, la presenza di idonei accessi e spazi di manovra nonché la dotazione di servizi e infrastrutture con particolare riferimento alle ricadute sull'aspetto viabilistico locale e l'intervento proposto non alteri in alcun modo l'attuale condizione paesaggistica-ecologica esistente.*
 3. *Per la zona "I44.2 è ammesso l'intervento anche di ristrutturazione urbanistica alla condizione che tutti gli interventi siano regolamentati da Piano Esecutivo Convenzionato esteso alla intera proprietà che individui:*
 - *le aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici secondo i parametri dettati dall'art.21 - punto 2) della L.R. 56/77;*
 - *la viabilità, gli accessi, le zone di carico / scarico, i parcheggi;*
 - *le caratteristiche e la posizione degli impianti di smaltimento ed allontanamento delle acque reflue e dei rifiuti solidi e liquidi;*
 - *i provvedimenti da assumere per evitare fenomeni di inquinamento;*
 4. *L'Amministrazione Comunale potrà ammettere, a suo insindacabile giudizio, la monetizzazione delle aree da destinare a Servizio Pubblico.*
- 4bis. In caso di unico proprietario, fermo restando le verifiche disposte dai commi precedenti, l'attuazione potrà avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato.**

a₁) Impianti industriali o artigianali

5. Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi interventi di ampliamento *sempreché*:
- a) l'area coperta degli impianti non sia superiore al 50% dell'area ad esso direttamente asservita, e U.F. massimo pari a 1,00 mq x mq di S.F.;
 - b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.
6. *E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso U.F. = 0,70 e RC = 50% e negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.*

a₂) Impianti a destinazione terziaria

7. Sugli impianti ed attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento; di ristrutturazione interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.
8. *E' ammesso l'ampliamento e la sostituzione degli impianti esistenti, alle condizioni di cui alle lettere a) e b) della precedente lettera A, ove RC non risulti superiore a 0,40 e U.F. = 0,60.*
9. *E' in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F.*

D4 - Art.18 - destinazione residenziale - sottoclassi di destinazione

Nella fase di gestione del Piano Regolatore si è rilevata, da parte dell'Ufficio Tecnico, la necessità di introdurre alcune puntualizzazioni normative per l'insediamento di attività artigianali in aree a destinazione residenziale.

L'art.18 – paragrafo “D” del testo normativo viene integrato come in appresso:

D) Residenziale (r) terziario artigianale (ta)

1. In tali aree gli edifici dovranno risultare adibiti ai seguenti usi:

- a) *artigianato di servizio in misura almeno pari al 30% della S.U.L. ammessa, per unità immobiliari destinate all'attività produttiva non superiore a mq.350 di S.U.; commercio limitatamente ai beni propri del servizio prestato;*
- b) *servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, in misura non superiore al 30 % della S.U.L. ammessa;*
- c) *residenza nella misura ammessa dagli indici di utilizzazione fissati.*

2. Nel caso ove il P.R.G. ammetta destinazioni commerciali (tca) le quantità di superficie riservate alle lett. b) e c) possono essere destinate ad attività commerciali in genere.

3. Le attività artigianali dovranno comportare l'impiego di non più di cinque addetti, calcolati a norma del precedente articolo II.2.4. e non dovranno essere né nocive né moleste con totale esclusione delle attività comprese nel 1° e nel 2° elenco delle industrie insalubri del T.U. delle Leggi sanitarie.

4. Fra le attività artigianali compatibili rientrano quelle limitate al deposito e/o la manutenzione di beni.

5. L'insediamento delle attività artigianali è condizionato:

- *alla verifica di compatibilità con gli insediamenti circostanti anche in rapporto alla coerenza tipologica degli edifici;*
- *alla presenza di idonee schermature verso i confini;*
- *al divieto di deposito di materiali o strutture con altezza superiore a m.2,50 nella fascia di rispetto di m.3,00 lungo i confini dell'area.*

3. Verifica di conformità al dettato dell'art.17 – c. 5° L.R. n. 56/77.

La variante proposta rientra nella definizione di “variante parziale” di cui all'art.17 - 5° comma della L.R. 56/77.

Di seguito si riportano le condizioni fissate dalla Legge Regionale e la dimostrazione di compatibilità con il dettato normativo.

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda un aspetto puntuale che non incide sulla complessiva struttura dello strumento urbanistico.

- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*

La variante non apporta alcuna modifica alle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;

- c) non riducono né incrementano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;*

La variante riduce la quantità di aree destinate a Servizi Pubblici per mq.1.286 (variante A1.1: mq. 943 con destinazione a Servizi scolastici e variante A1.2: mq. 343 a parcheggi), che corrisponde a mq. 0,12 mq./abitante.

La somma delle riduzioni comprensiva delle precedenti varianti (V1bis e VP11) equivale a mq. 3.138 che corrisponde a 0,29 mq./abitante.

- d) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;*

La variante non incrementa la capacità insediativa residenziale del PRGC vigente pari a n.10.760 abitanti (prevista dall'approvazione della Variante parziale n.14 al PRGC - D.C.C. n° 60 del 30/11/2020);

- e) 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 all'8 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 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;*

La variante non modifica le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive.

- f) *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;*

La variante non interessa ambiti di dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente;

- g) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

La variante non modifica ambiti di cui all'art.24 LR 56/77, né norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

- h) *Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.*



La variante introduce n.2 nuove previsioni insediative (A6.1 e A6.2) che risultano contigue ai nuclei edificati del concentrico e di Rodallo. Le medesime aree sono ricomprese all'interno della perimetrazione delle aree di transizione ai sensi dell'art.16 delle NTA e all.5 del PTC2 (vedi successivi estratti delle tavv. "Sovrapposizione tra vigente PRGC e perimetrazione delle aree dense e di transizione come da modello provinciale e da proposta comunale" allegate al verbale sottoscritto dal Comune di Caluso e CMT nel dicembre 2018).

Le aree interessate dalla variante sono inoltre dotate di tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria in quanto la via Mattiolo (per la zona r27.8c) e la via Podgora (per la zona r1.6.1) sono dotate di reti fognarie di tipo misto, di acquedotto e di gasdotto.





La rete di illuminazione è presente sulla via Podgora mentre sul tratto di via Mattiolo prospiciente l'area interessata la linea è di prevista prossima realizzazione.

Legenda tav.1 "Sovrapposizione tra vigente PRGC e perimetrazione delle aree dense e di transizione come da modello provinciale e da proposta comunale"

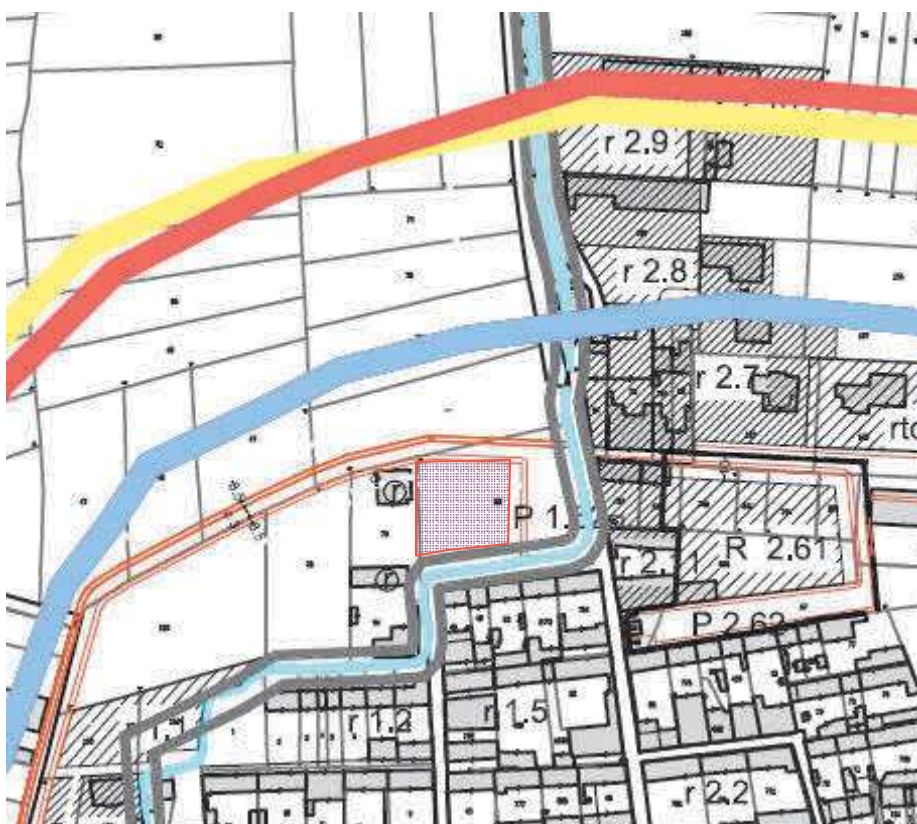
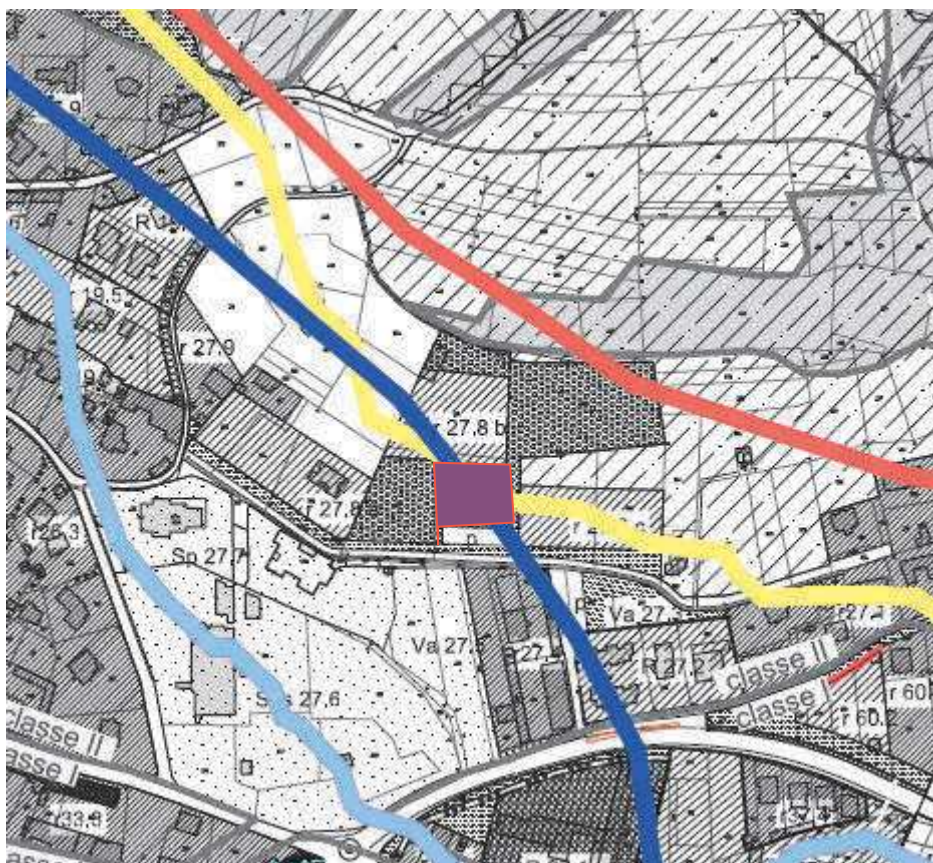
Perimetrazione ex art. 16 NdA del PTC2 e all. 5

-  **Perimetrazione aree dense**
-  **Perimetrazione aree di transizione**

Perimetrazione proposta

-  **Aree dense**
-  **Area di transizione**
-   **Perimetrazione area di transizione che si sopprimono**

estratti tav.1 "Sovrapposizione tra vigente PRGC e perimetrazione delle aree dense e di transizione come da modello provinciale e da proposta comunale"



Si riportano di seguito:

- il prospetto con le varianti che incidono sulla capacità insediativa del PRGC.
- il prospetto numerico riguardante il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lett. c), d), e), e f) dell'articolo 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e della presente variante.

	AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (volume)	ABITANTI INSEDIABILI
A1.1)	943	950	6
A2.1	- 1.646	-1234	-7
A2.2	- 2.673	-1603	-10
A6.1	1.765	1.059	7
A6.2	1.795	539	3

Varianti parziali	Aree servizi		Aree residenziali		Aree produttive	
	In aumento	In detrazione	In aumento	In detrazione	In aumento	In detrazione
	mq.		mc.		mq.	
Var. 1/bis	0	1.367	0	0	3.200	0
Var. 2/2003	0	0	6.555	6.555	14.800	14.800
Var. 3/2006	0	0	2.926	2.926	1.540	1.540
Var. 4/2007	0	0	0	0	0	0
Var. 5/2006	0	0	0	0	4.900	0
Var. 6/2007	0	0	0	0	0	0
Var. 7/2010	0	0	0	0	4.308	0
Var. 8/2011	0	0	0	0	0	0
Var. 9/2013	0	0	7.426	7.426	6.849	0
Var. 10/2016	0	0	0	0	0	0
Var. 11/2017	0	485	0	0	0	0
Var. 12/2018	Variante revocata					
Var. 13/2018	Variante revocata					
Var. 14/2020	0	0	0	508	0	0
Var. 15/2023	0	1.286	2.548	2.837	0	0
totale	0	3.138	19.455	20.252	35.597	16.340

4. Verifica delle condizioni di compatibilità con i contenuti della pianificazione sovracomunale

4.1 – Piano Paesaggistico Regionale

In attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'articolo 46, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale ogni variante apportata allo strumento urbanistico deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.

Si richiamano, pertanto, in sintesi le condizioni di compatibilità riportate sulla relazione di verifica di coerenza con il PPR.

La verifica di coerenza deve valutare che la variante allo strumento urbanistico vigente (nel caso in esame Variante Parziale n. 15) rispetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del P.P.R..

L'analisi di coerenza con il complesso delle strategie, obiettivi generali, specifici e linee di azione del PPR, è svolta per le seguenti varianti, che comportano un consumo irreversibile di suolo e/o una nuova capacità edificatoria:

VARIANTE A6.1 Trasformazione della destinazione di zona di un'area in Località Rodallo da "agricola" a "residenziale di completamento r1.6.1"

VARIANTE A6.2 Trasformazione della destinazione di zona di un'area in via Mattirolo da "verde privato" a "residenziale di completamento r27.8c".

Per ciascuna variante la relazione di verifica di coerenza con il P.P.R. analizza le componenti ambientali individuate dal piano paesaggistico e ne verifica la compatibilità con l'intervento previsto, non interessano Beni Paesaggistici.

La Variente A6.1 Trasformazione della destinazione di zona di un'area in Località Rodallo da "agricola" a "residenziale di completamento r1.6.1" è interessata dalle seguenti componenti ambientali:

- tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite) - Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

Riscontro: L'area interessata dalla Variante risulta compatibile con la destinazione residenziale in quanto costituisce un lotto intercluso, adiacente sui 4 lati ad insediamenti residenziali esistenti ed inoltre consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree da destinare alla viabilità e al parcheggio pubblico.

- aree agricole di connettività diffusa - Articolo 42. Rete di connessione paesaggistica

Riscontro: Nelle Norme di Attuazione vengono inserite specifiche prescrizioni per la sistemazione dell'area, che garantiscono l'invarianza idraulica e la piantumazione con

specie arbustive autoctone.

La Variante A6.2 Trasformazione della destinazione di zona di un'area in via Mattiolo da "verde privato" a "residenziale di completamento r27.8c" è interessata dalle seguenti componenti ambientali:

- tema areale fulcri naturali della Serra Morenica di Ivrea - Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Riscontro: Con la definizione della procedura urbanistica di delimitazione delle aree dense di transizione e libere, è stato previsto e localizzato cartograficamente il limite delle aree di transizione rispetto alle zone agricole libere e non edificabili intorno all'abitato, che ricomprende la zona in oggetto.

Nelle Norme di Attuazione vengono inserite prescrizioni da osservarsi nella progettazione e costruzione.

- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina) - Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Riscontro: Nelle Norme di Attuazione saranno inserite prescrizioni da osservarsi nella progettazione e costruzione finalizzate alla salvaguardia della morfologia del contesto.

- tessuti discontinui suburbani - Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Riscontro: Il lotto costituisce integrazione con ambiti urbani consolidati, definendo i bordi dell'insediamento attraverso un disegno di insieme.

- contesti dei nodi - Articolo 42. Rete di connessione paesaggistica

Riscontro: Nelle Norme di Attuazione vengono inserite specifiche prescrizioni per la sistemazione dell'area, che garantiscono l'invarianza idraulica e la piantumazione con specie arbustive autoctone.

Per entrambi gli interventi nelle Norme Tecniche di Attuazione è inserita la prescrizione specifica relativa alle compensazioni ambientali da definire con l'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del titolo abilitativo.

A conclusione si ritiene che le modifiche introdotte dalla Variante parziale non contrastano con gli obiettivi e le strategie del PPR e non interessano elementi individuati come componenti ambientali, storico-culturali e paesaggistiche di pregio pertanto risultano compatibili con il P.P.R..

4.2 – Piano Territoriale Regionale

Il **Piano Territoriale Regionale** assume come obiettivo strategico il contenimento del consumo di suolo, mirando alla riduzione ed al miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati. Il Piano introduce alcuni criteri e metodologie di controllo come la compensazione ecologica quale contropartita del nuovo suolo consumato ed il monitoraggio del consumo mediante strumenti finalizzati alla realizzazione di un sistema informativo, coerente e condiviso con le province, aggiornabile periodicamente. L'art. 31 delle NTA del PPR affronta specificatamente il tema del contenimento del consumo di suolo

Art. 31. Contenimento del consumo di suolo

[1] Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.

[2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.

[3] La compensazione ecologica rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato.

I indirizzi

[4] Gli strumenti per il governo del territorio assumono come obiettivo strategico la riduzione ed il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati.

[5] La pianificazione settoriale, in coerenza con le finalità del PTR, definisce politiche volte a contenere il consumo di suolo e la frammentazione del territorio derivanti dalle azioni oggetto delle proprie competenze.

[6] La pianificazione locale definisce politiche di trasformazione volte a:

- a) garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;*
- b) limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;*
- c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative.*

Direttive

[7] Per il monitoraggio del consumo di suolo, la Giunta regionale predispone strumenti atti a realizzare un sistema informativo coerente e condiviso aggiornabile almeno ogni cinque anni, nonché criteri e metodologie per il contenimento del consumo di suolo (banche dati, linee guida, buone pratiche), garantendo il necessario coordinamento con le province che collaborano alla predisposizione di tale sistema.

[8] Il piano territoriale provinciale, anche sulla base delle indicazioni di cui al comma 6, definisce soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni, anche in coerenza con quanto previsto dal PPR, ed in ragione delle seguenti caratteristiche:

- a) superficie complessiva del territorio comunale;*
- b) fascia altimetrica;*
- c) classi demografiche;*
- d) superficie del territorio comunale che non può essere oggetto di trasformazione a causa della presenza di vincoli;*
- e) superficie urbanizzata;*
- f) dinamiche evolutive del consumo di suolo nell'ultimo decennio o quinquennio;*
- g) densità del consumo di suolo in relazione alle diverse destinazioni d'uso.*

[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;

b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;

c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;

d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.

[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

[11] La soglia di cui al comma 10, quando le previsioni siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del PTR e del PPR, potrà essere superata per la realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordo tra Regione, provincia e comuni per la realizzazione di interventi di livello sovralocale o nel caso di piani intercomunali o di singoli piani redatti sulla base di accordi e/o intese con i comuni contermini, mediante il ricorso a sistemi perequativi e compensativi.

In merito al rispetto dei parametri di consumo di suolo previsto dal Piano Territoriale Regionale si evidenzia che la presente variante comporta una riduzione del consumo di suolo, come risulta dal seguente prospetto:

- varianti nn. A2.1 e A2.2: riduzione del consumo di suolo pari a mq. 4.319
- varianti nn. A6.1 e A6.2: aumento di consumo di suolo pari a mq. 3.550
- complessivamente quindi il consumo di suolo si riduce di mq.769

Il Comune di Caluso è inserito nell'AIT 7 - Ivrea e le Varianti in oggetto risultano inoltre coerenti con gli indirizzi e le linee d'azione individuate dal P.T.R. per ogni ambito.

La Variante Parziale n.15 è pertanto compatibile con le finalità e le strategie perseguite dal P.T.R..

4.3 – Piano Territoriale di Coordinamento² della CMT

Le politiche del PTC2 ribadiscono la strategicità della messa in campo di azioni efficaci poste in solido equilibrio tra il principio di sostenibilità ambientale e gli orizzonti di sviluppo socio economico del territorio, si articolano per settori specifici e per tematiche trasversali e si confrontano con il quadro aggiornato legislativo ed urbanistico, facendo proprie, dove necessario, le indicazioni fornite dai nuovi strumenti normativi e di governo del territorio (PTR, PPR, PAI,...).

Il tema del contenimento del consumo di suolo è un principio cardine del PTC2 e trova declinazione nelle strategie del sistema insediativo, del sistema infrastrutturale, del sistema naturale, per essere correttamente governato soprattutto in rapporto alle aree di pianura.

Il PTC2 ha introdotto un sistema di norme che persegue la finalità del recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e precise indicazioni per il contenimento del consumo di suolo.

In particolare l'Art. 15 *Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato* cita:

1. *(Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:*

a) *promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;*

b) *prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;*

c) *disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;*

d) *escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;*

e) *perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;*

f) *disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione.*

2. *(Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti “costruiti” – “denso” e/o “in transizione” - dal territorio libero “non urbanizzato”.*

Ai fini dell'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 15, il PTC2 definisce la qualità delle aree da assoggettare a specifica disciplina:

a) aree dense;

b) aree di transizione;

c) aree libere.

Tali aree sono di norma costituite da un rapporto di densità di forma territoriale.

La modifica delle aree siano esse dense, di transizione o libere deve risultare coerente e conforme alla legislazione vigente e alle disposizioni derivanti dai piani sovracomunali.

I Comuni, con gli strumenti urbanistici generali e le varianti di revisione, individuano nel proprio territorio e propongono l'articolazione delle aree di cui al presente articolo, distinguendole in aree dense, aree libere ed aree di transizione, sulla base delle Linee Guida (Allegato 5 al PTC2), costituenti contributo conoscitivo e propositivo privo di efficacia vincolante, nonché sulla base di ulteriori elementi resi disponibili dal Comune e/o dalla Regione ed evidenziati motivatamente, relativi agli aspetti fisico-morfologici, insediativi ed infrastrutturali del territorio.

Il Comune di Caluso ha concluso la procedura urbanistica per la definizione delle aree dense, di transizione e libere, è stato previsto e localizzato cartograficamente il limite di

ciascuna area rispetto alle zone agricole libere e non edificabili intorno all'abitato. Le aree oggetto di variante sono ricomprese nel perimetro delle zone di transizione.

Le NdA del PTC2 riportano all'art. 13 *Mitigazioni e Compensazioni* precise direttive per attuare misure di mitigazione e compensazioni ambientali al fine di ridurre gli impatti negativi conseguenti alla realizzazione di insediamenti, opere, manufatti ed infrastrutture.

La Variante parziale recepisce la direttiva del PTCP2 inserendo nelle Norme Tecniche di Attuazione per le aree oggetto di modifica precise prescrizioni per le mitigazioni e le compensazioni ambientali (art. 44).

La Variante Parziale n. 15 si ritiene pertanto compatibile con le finalità e le strategie perseguite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2.

5. allegati

La presente variante – progetto definitivo - è costituita dai seguenti allegati:

1. Relazione Illustrativa.
2. Norme Tecniche di Attuazione;
- 2b Quadri sinottici;
3. Esame Osservazioni
4. Controdeduzioni ai pareri e contributi di carattere urbanistico ed ambientale espressi dai soggetti istituzionali
5. Relazione di verifica coerenza con il PPR;

ELABORATI CARTOGRAFICI

tav.B3.a – Zonizzazione - CONCENTRICO con evidenziazione delle aree oggetto di variante - scala 1/5000;

tav.B3.b – Zonizzazione FRAZIONI con evidenziazione delle aree oggetto di variante – scala 1/5000;

tav.B3.1 – Zonizzazione CONCENTRICO - scala 1/5000;

tav.B3.2 – Zonizzazione FRAZIONI – scala 1/5000;

tav.B4.01 – Zonizzazione CONCENTRICO – scala 1/2000;

tav.B4.02 – Zonizzazione RODALLO / ARE' – scala 1/2000;

tav.B4.03 - Zonizzazione VALLO E CAROLINA – scala 1/2000;

tav.B5.01 – Tipi di intervento – capoluogo – scala 1/1000

tav.B5.02 - Tipi di intervento – frazioni – scala 1/1000

ALLEGATO "A"

*adeguamenti cartografici del PRGC ai sensi
dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77*

COMUNE DI CALUSO

N.1

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 5.2 (Tipi di intervento concentrico Arè - scala 1:1000)

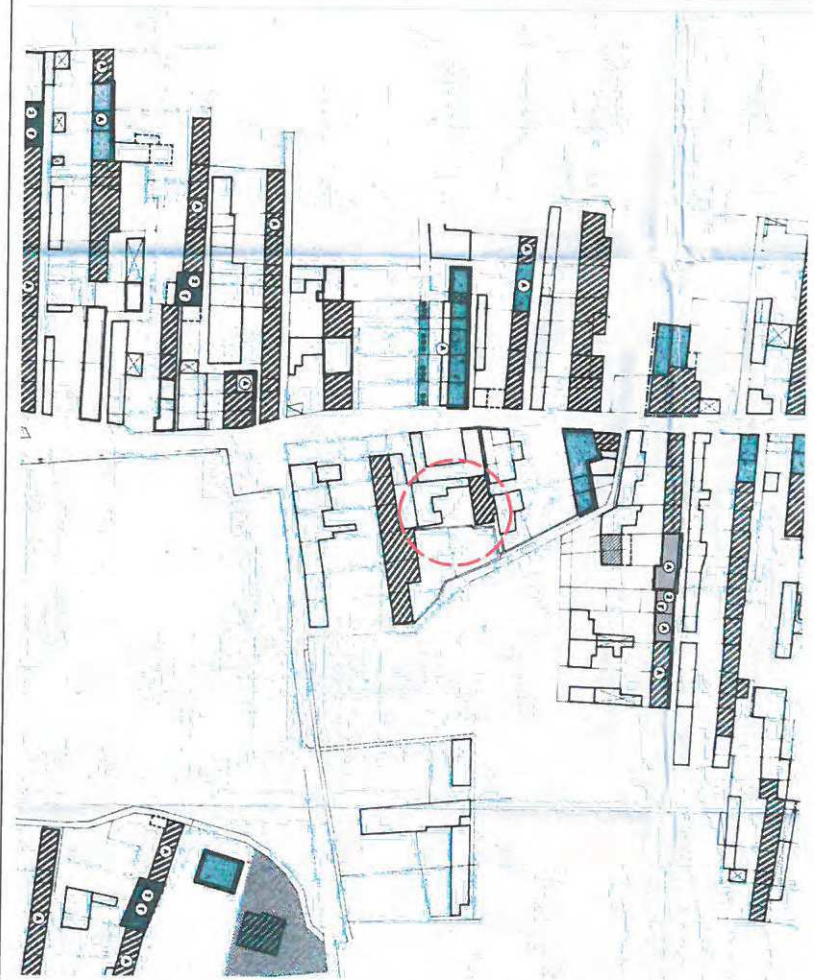
Codice: r 3.4

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Aree di interesse ambientale, documentario e tipologico

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art. 19 paragrafo A) e 4.1 Art. 25 paragrafo C2)



COMUNE DI CALUSO

N.1

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede con la modifica del tipo di intervento previsto da "Risanamento conservativo" a "Ristrutturazione parziale". Rimane invece invariata la classificazione delle pertinenze, che permangono in "Conservazione allo stato di fatto", per analogia con le tipologie edilizie simili.

Tavola di Piano: B 5.2 (Tipi di intervento concentrico Arè - scala 1:1000)

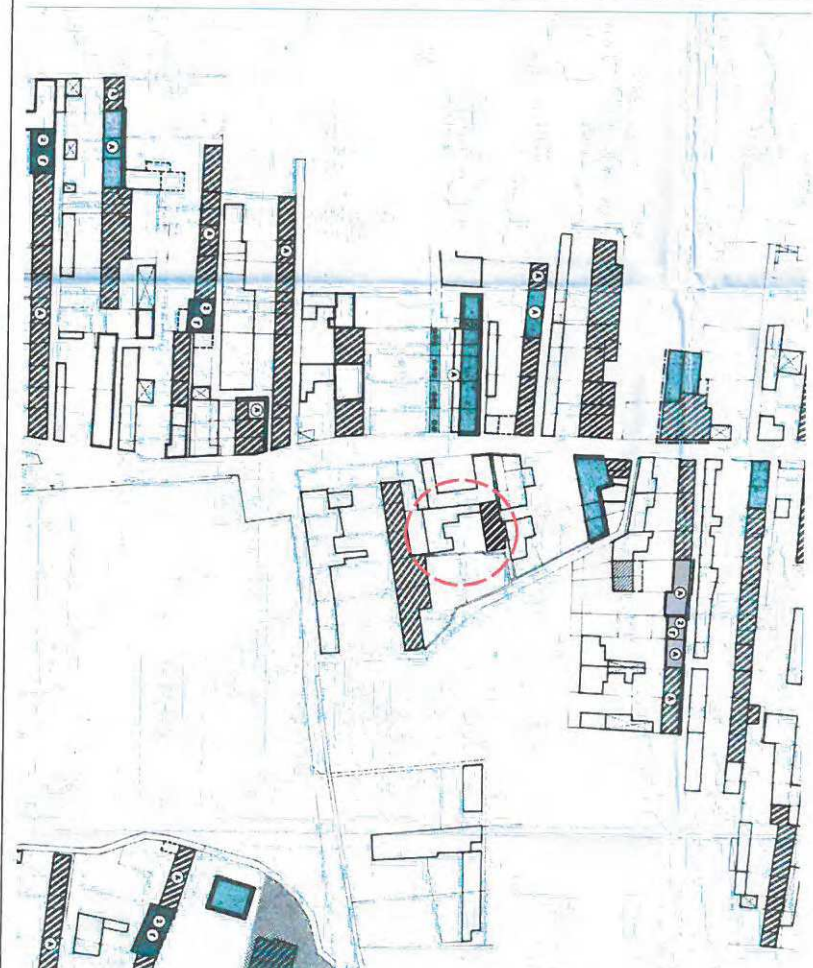
Codice: r 3.4

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Aree di interesse ambientale, documentario e tipologico

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art. 19 paragrafo A) e 4.1 Art. 25 paragrafo D1)



COMUNE DI CALUSO

N.2

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 5.1 (Tipi di intervento, capoluogo - scala 1:1000)

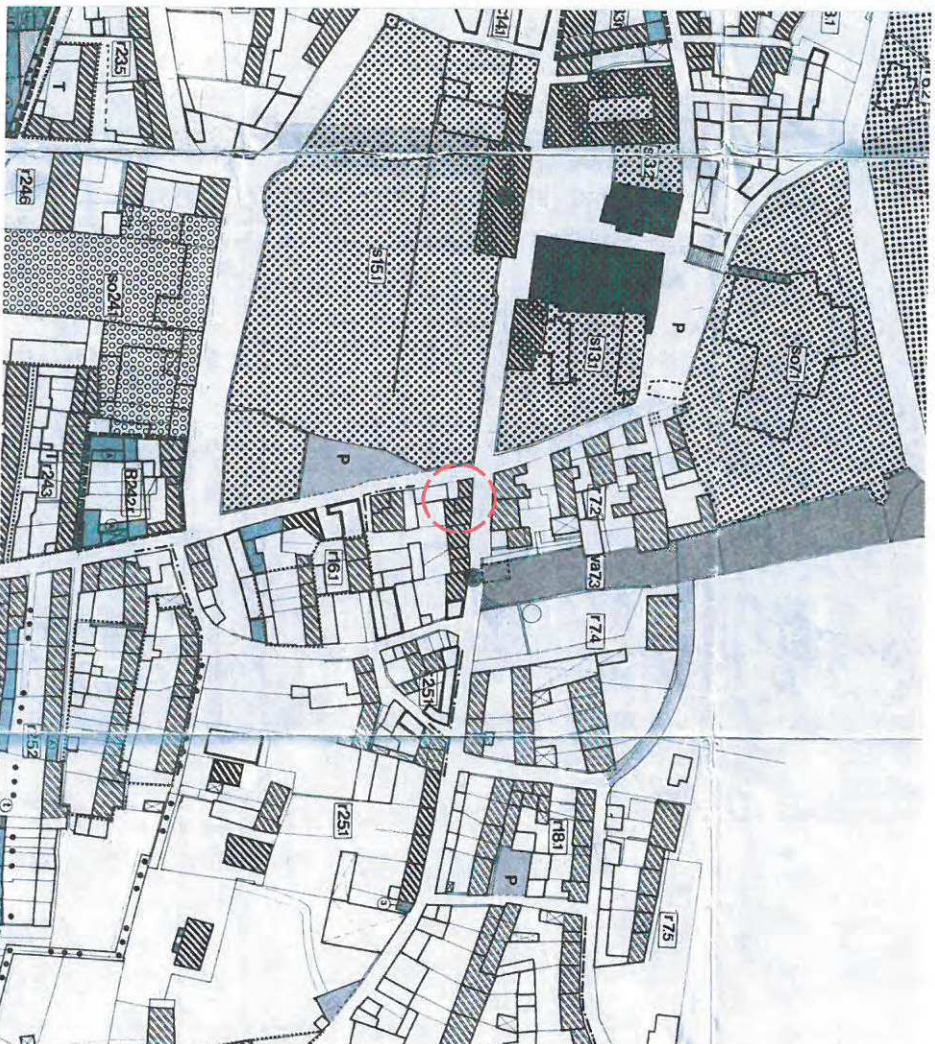
Codice: r 16.1

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Aree di interesse ambientale, documentario e tipologico

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art. 19 paragrafo A) e 4.1 Art. 25 paragrafo C2)



COMUNE DI CALUSO

N.2

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede con la modifica del tipo di intervento da "Risanamento conservativo" a "Ristrutturazione parziale", tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, delle esigenze del proprietario e dell'analoga con le tipologie edilizie simili.

Tavola di Piano: B 5.1 (Tipi di intervento, capoluogo - scala 1:1000)

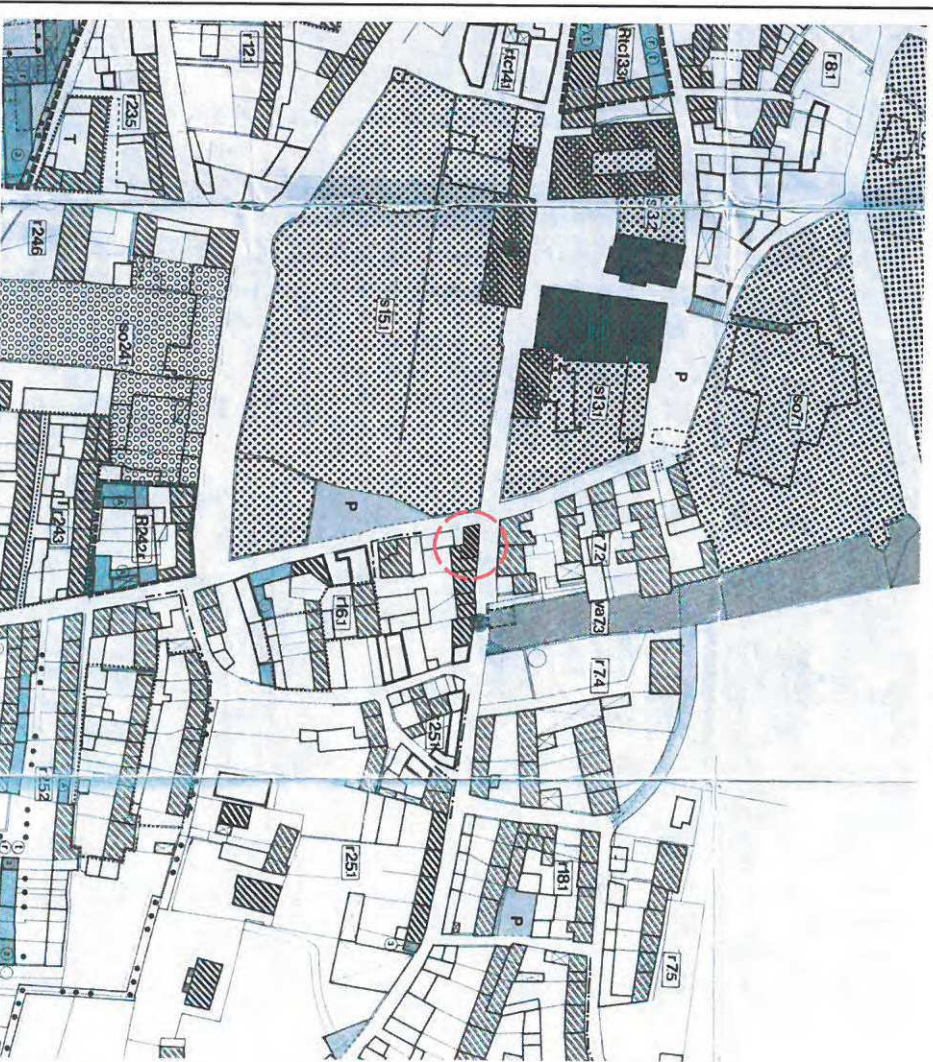
Codice: r 16.1

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Area di interesse ambientale, documentario e tipologico

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art. 19 paragrafo A) e 4.1 Art. 25 paragrafo D1)



COMUNE DI CALUSO
$$N_{\omega}$$

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

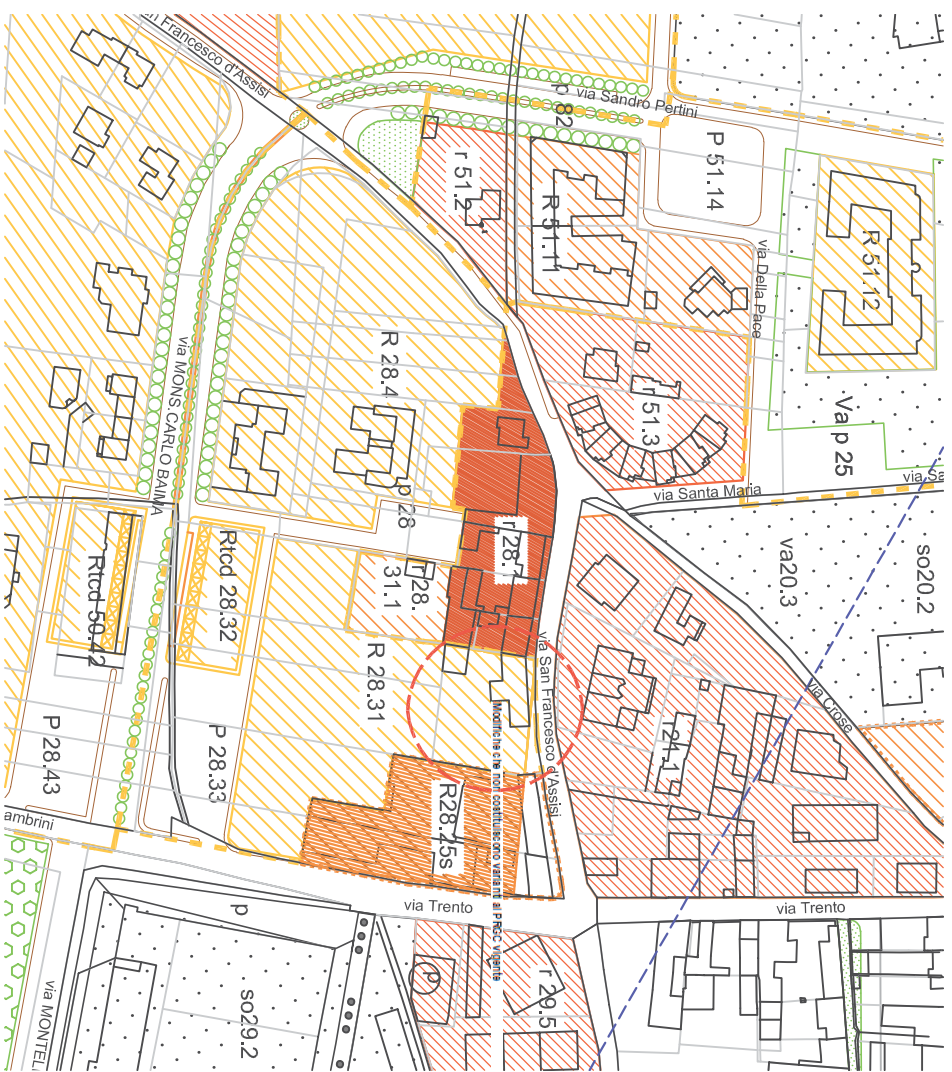
Codice: R 28.31

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Nuovo impianto

Modalità di attuazione: Strumento Urbanistico Esecutivo

Norme di attuazione: 3.3 Art.19 paragrafo F)

**COMUNE DI CALUSO**

N.3

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a stracciare l'area su cui insiste l'abilitazione esistente dall'area residenziale soggetta a S.U.E. R28.31 e ad inserirle nell'area residenziale a Capacità Insediativa Esaurita r28.1, alla luce delle caratteristiche dell'area residenziale esistente in oggetto.

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

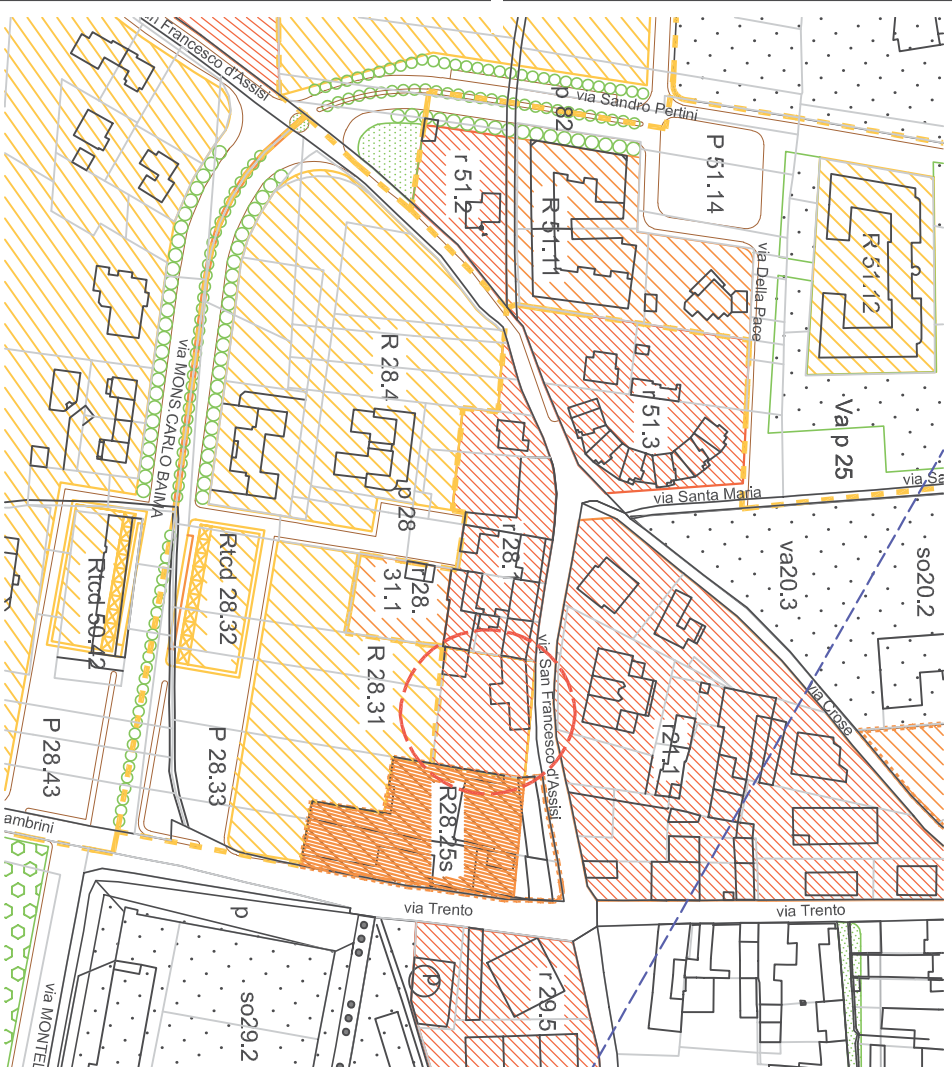
Codice: r 28.1

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Capacità insediativa esaurita (sui quadri sinottici mette ambientale)

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art.19 paragrafo D)



COMUNE DI CALUSO

N.4

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

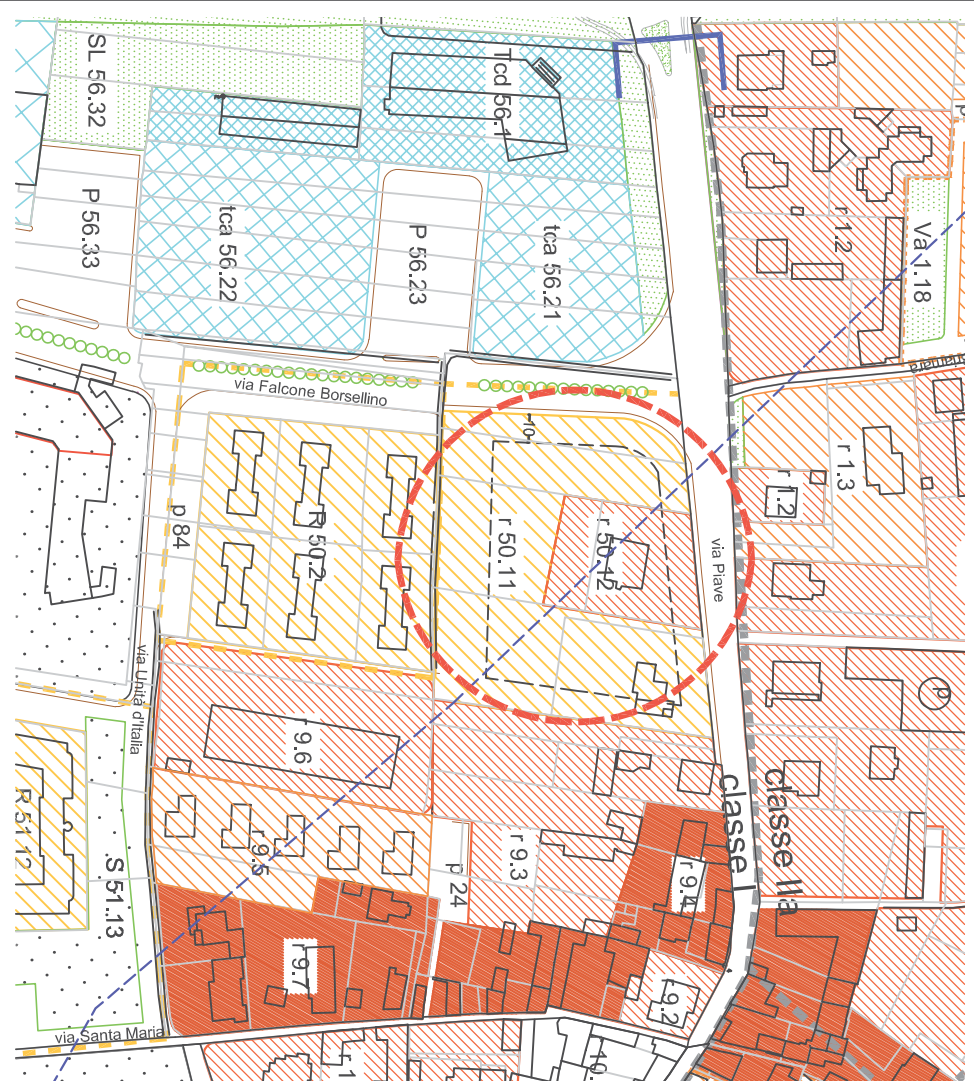
Codice: r 50.11

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Nuovo impianto

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato

Norme di attuazione: 3.3 Art. 19 paragrafo F)

**COMUNE DI CALUSO**

N.4

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede ad eliminare il tratteggio indicante il limite edificatorio dello strumento urbanistico esecutivo (ora non più in vigore in quanto con la Variante Strutturale n. 3 e ancora riportato per mero errore materiale)

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

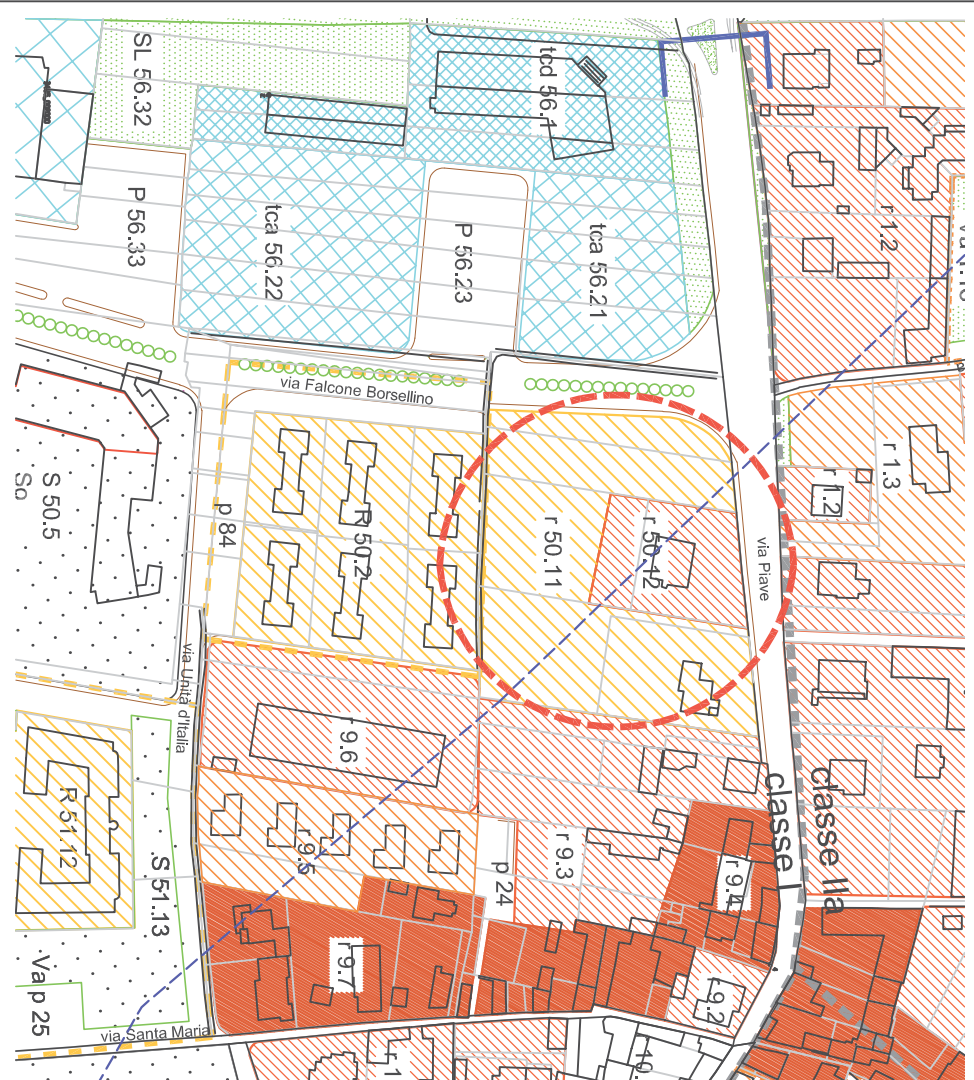
Codice: r 50.11

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Nuovo Impianto

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato

Norme di attuazione: 3.3 Art. 19 paragrafo F)



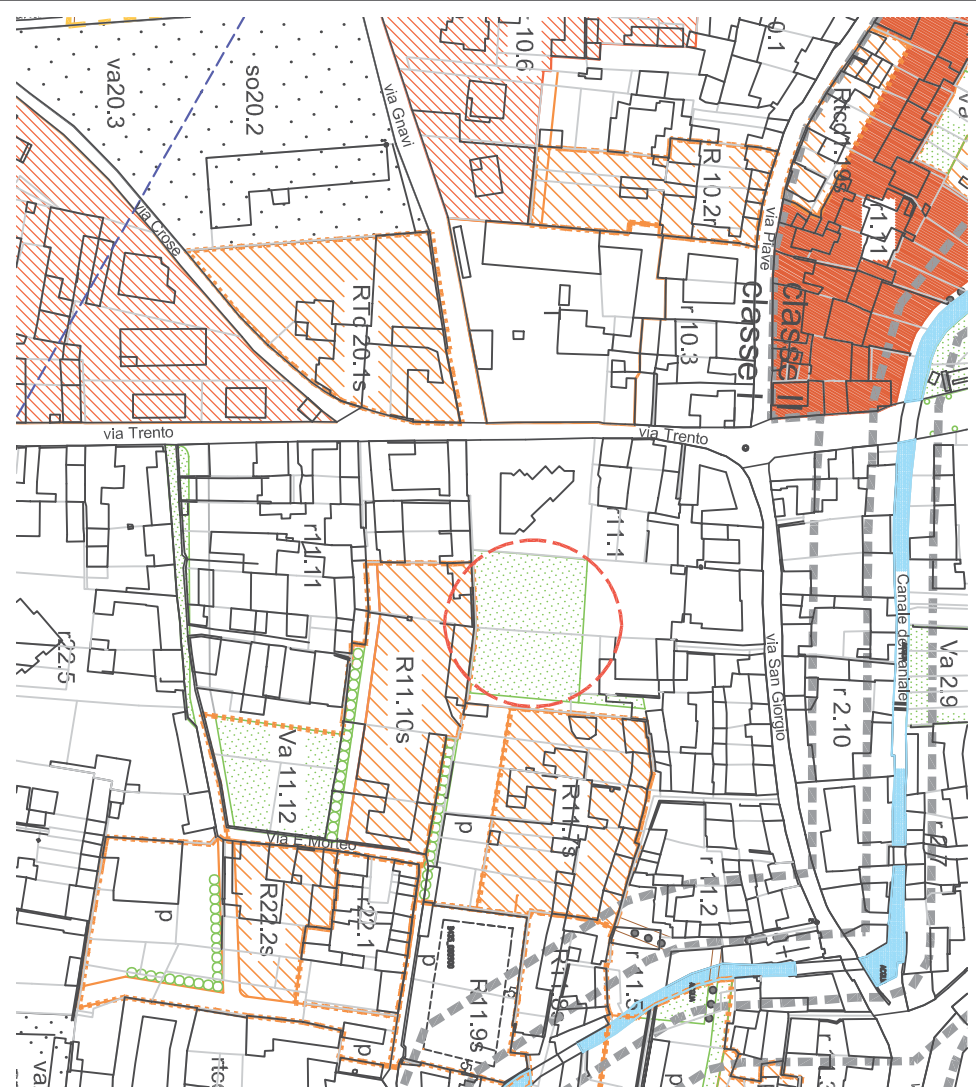
COMUNE DI CALUSO

5.2

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Aree di arredo urbano

**COMUNE DI CALUSO**

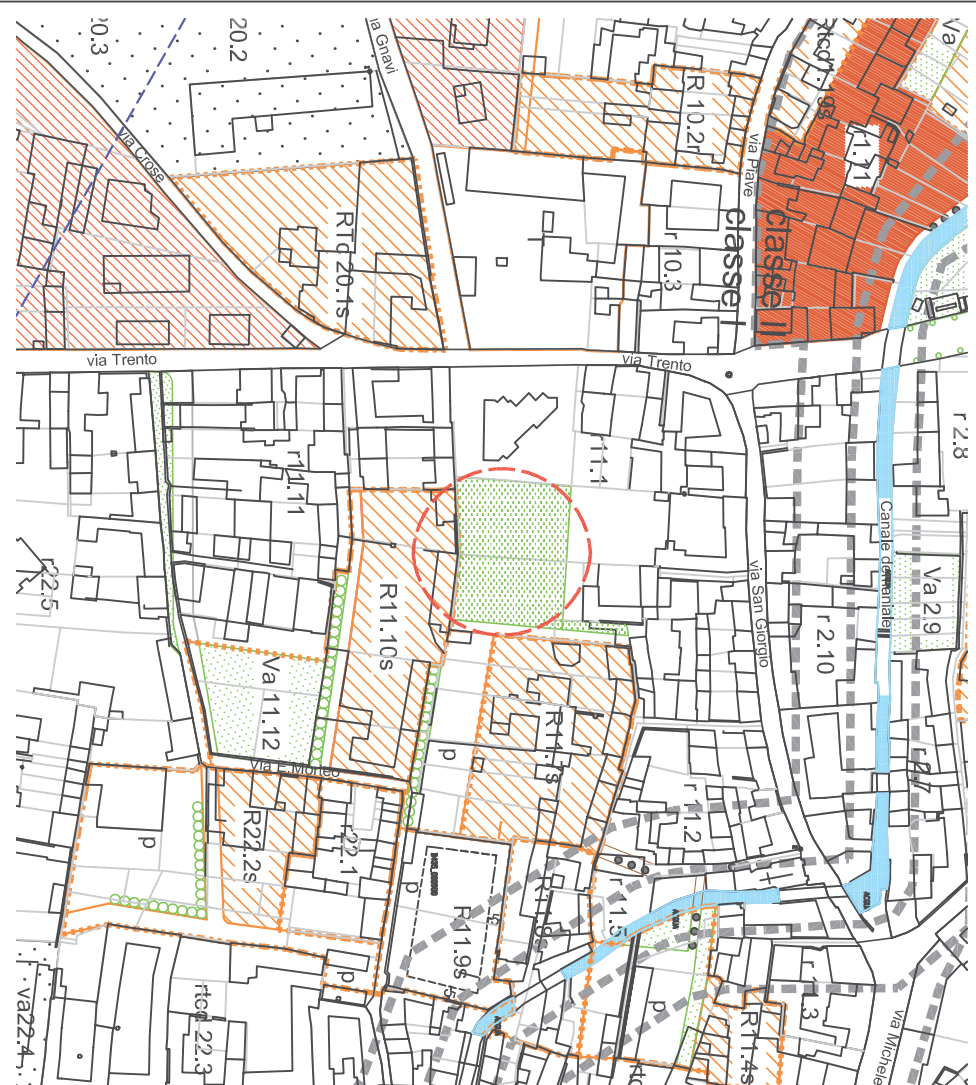
25

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a correggere la campitura errata riguardante le "Aree di arredo urbano", inserendo il retino per le "Aree per attrezzature private".

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Aree per attrezzature private



COMUNE DI CALUSO

N.6

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

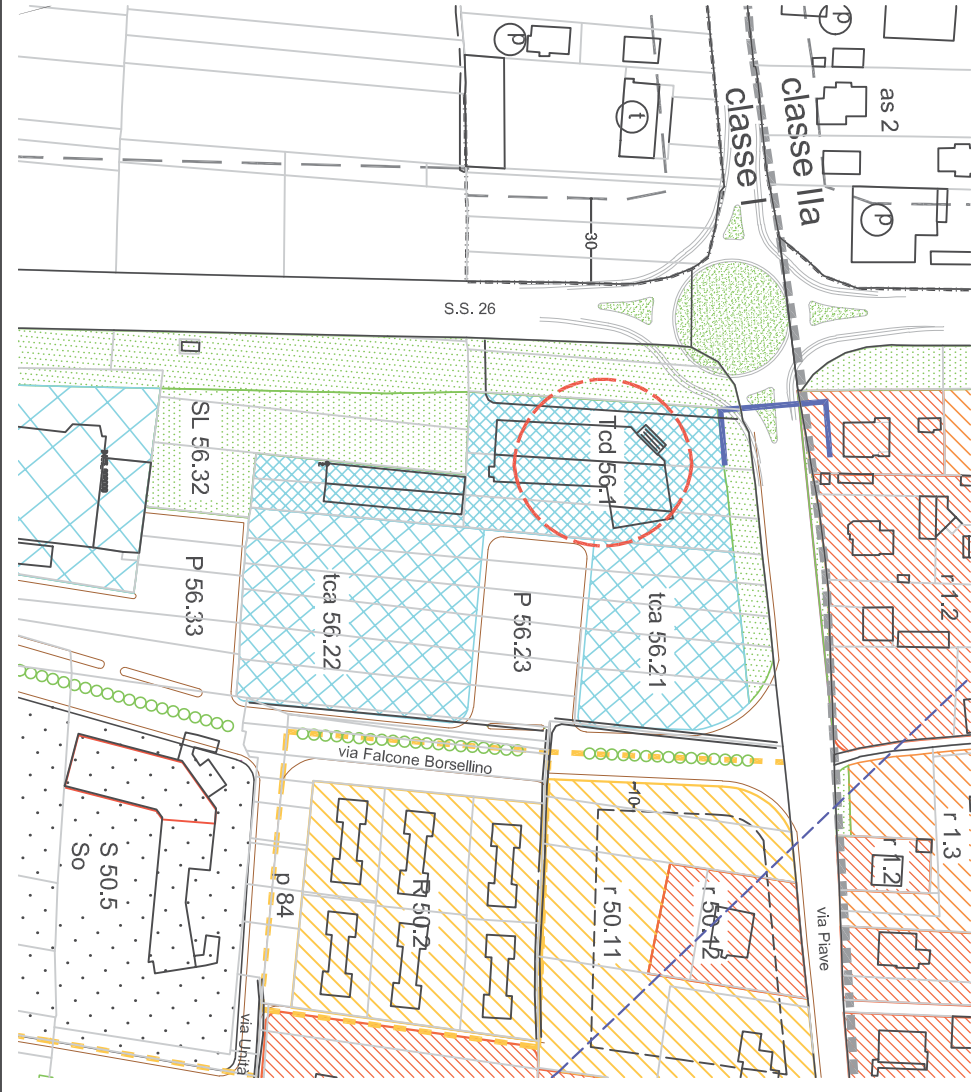
Codice: Tcd 56.1

Classe di destinazione: Produttiva

Classi di intervento: Impianto esistente e confermato

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.4 Art.22 paragrafo A)



COMUNE DI CALUSO

N.6

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a correggere la sigla dell'area da Tcd 56.1 a tcd 56.1, per congruità con i quadri sinottici e la scheda normativa dell'area, che fanno riferimento ad una attuazione diretta e non tramite strumento urbanistico esecutivo

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

Codice: tcd 56.1

Classe di destinazione: Produttiva

Classi di intervento: Impianto esistente e confermato

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.4 Art. 22 paragrafo A)



COMUNE DI CALUSO

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.2 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Area a servizi compensativi

Norme di attuazione: 3.2 Art.14

N.7

COMUNE DI CALUSO

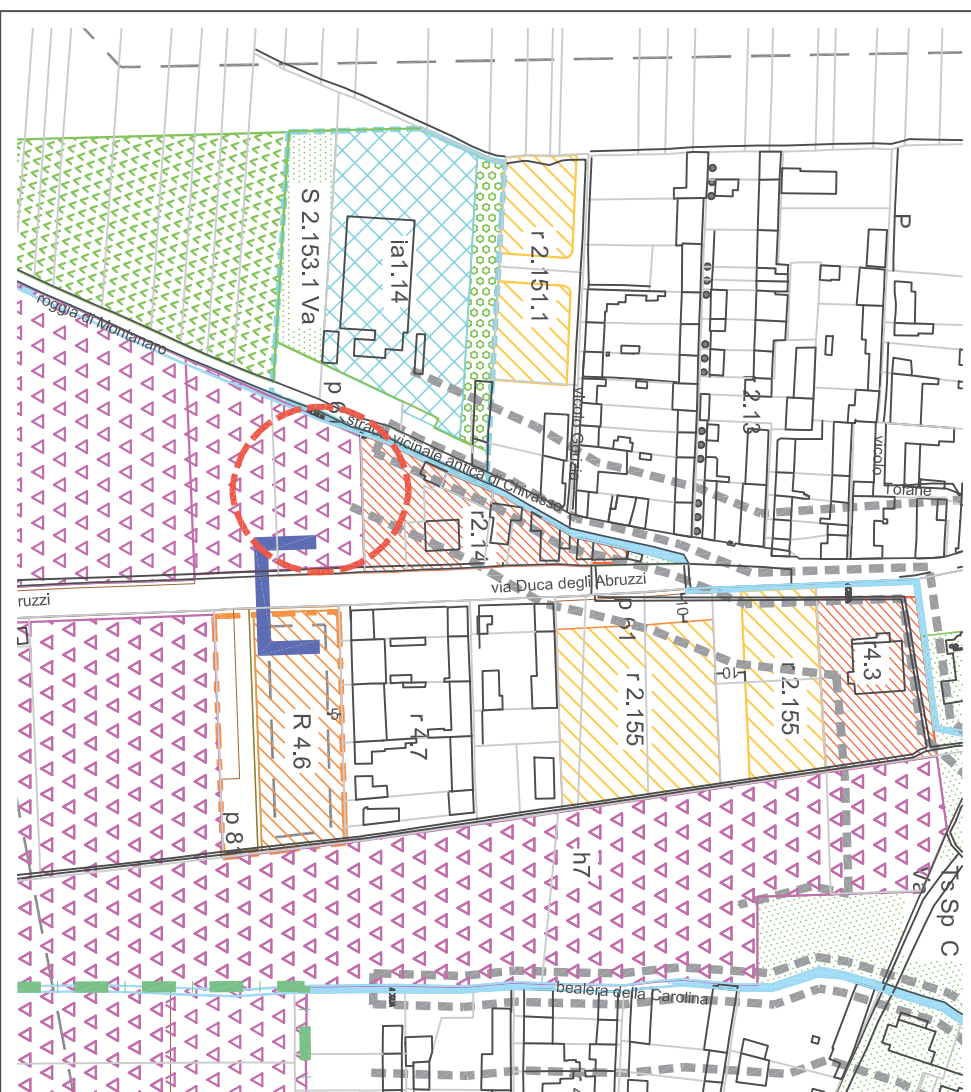
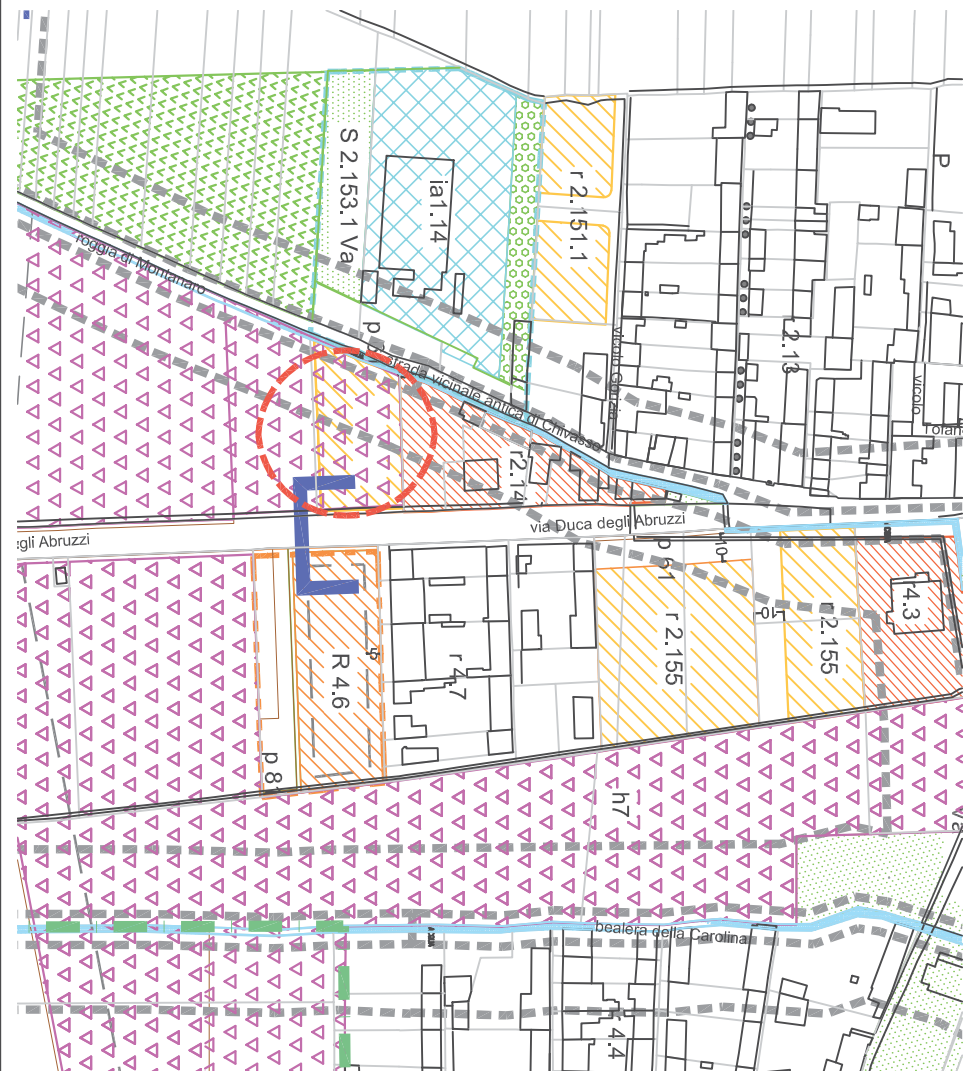
MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a cancellare il retino non corretto arancione relativo alle aree di nuovo impianto, non corretto e non coerente con la natura dell'area sottoposta a servizi pubblici compensativi, riportato per errore materiale.

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B4.0.2 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Area a servizi compensativi

Norme di attuazione: 3.2 Art. 14

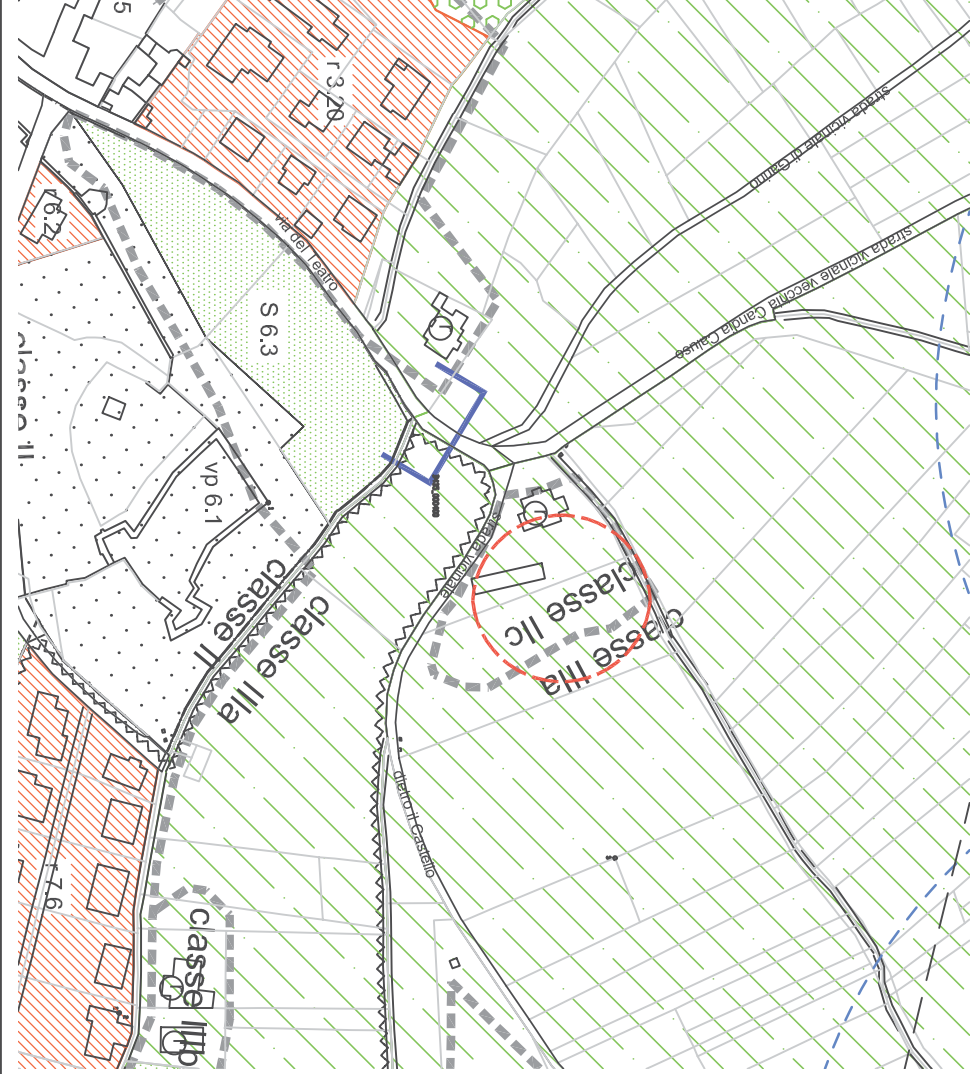


PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Agricola di salvaguardia

Norme di attuazione: 3.5 Art.24 paragrafo C)



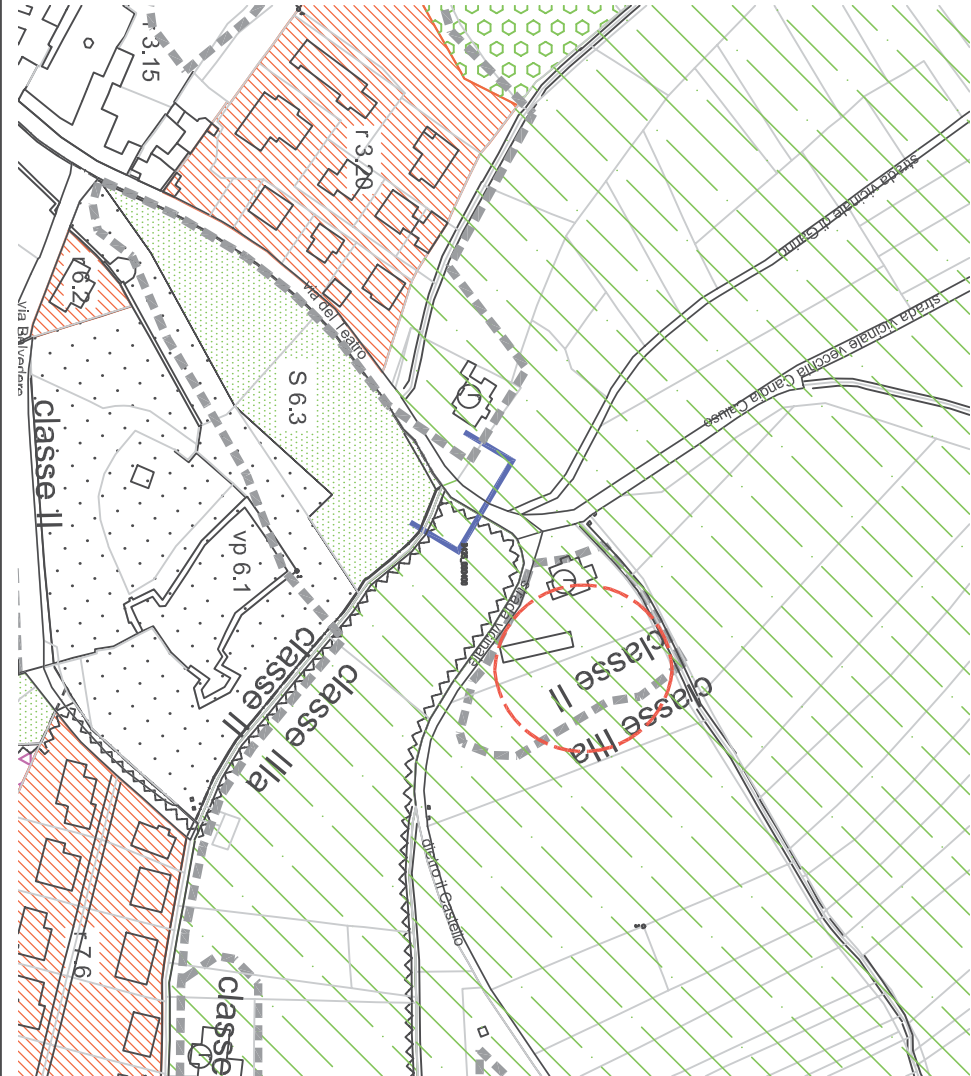
MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a correggere la sigla della classe idrogeologica. La classe indicata IIc non esiste, mentre si riporta la dicitura corretta classe II

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala1:2000)

Classe di destinazione: Agricola di salvaguardia

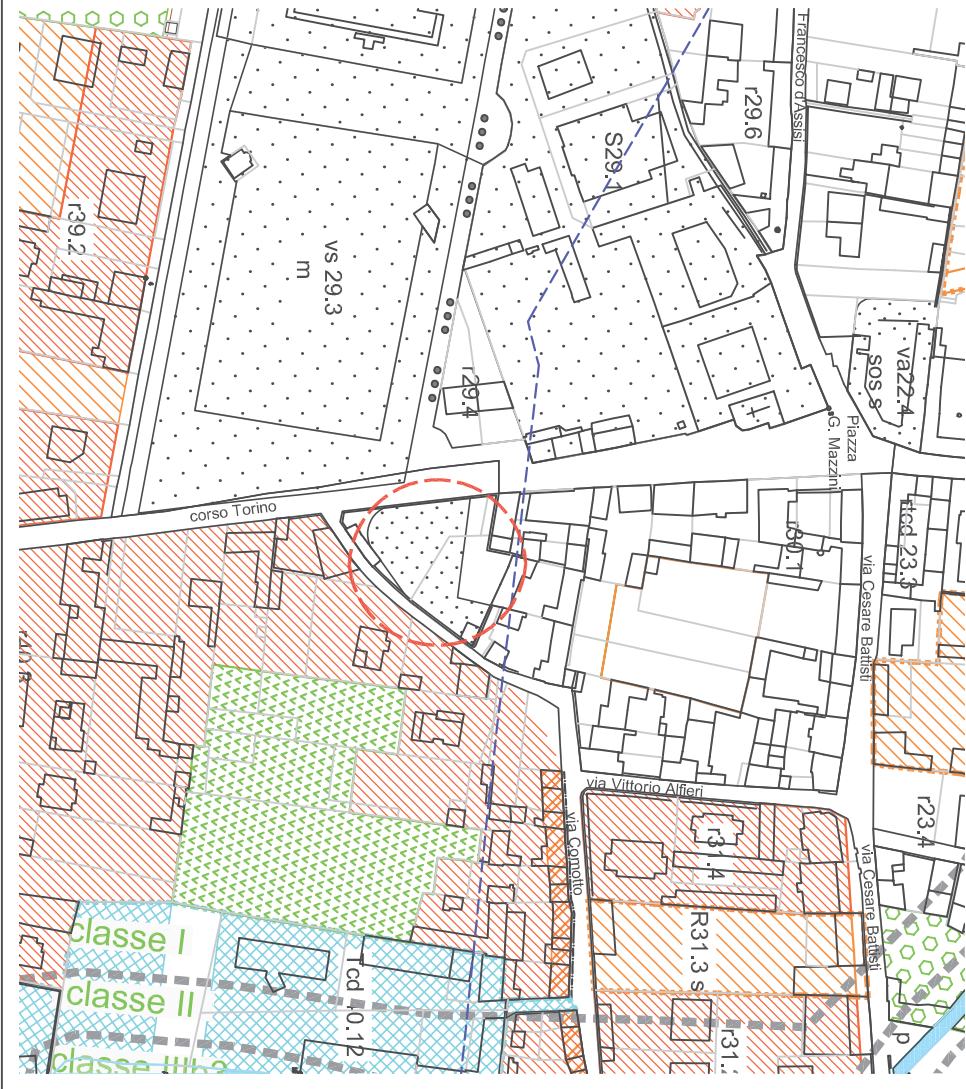
Norme di attuazione: 3.5 Art. 24 paragrafo C)



PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Aree a servizi

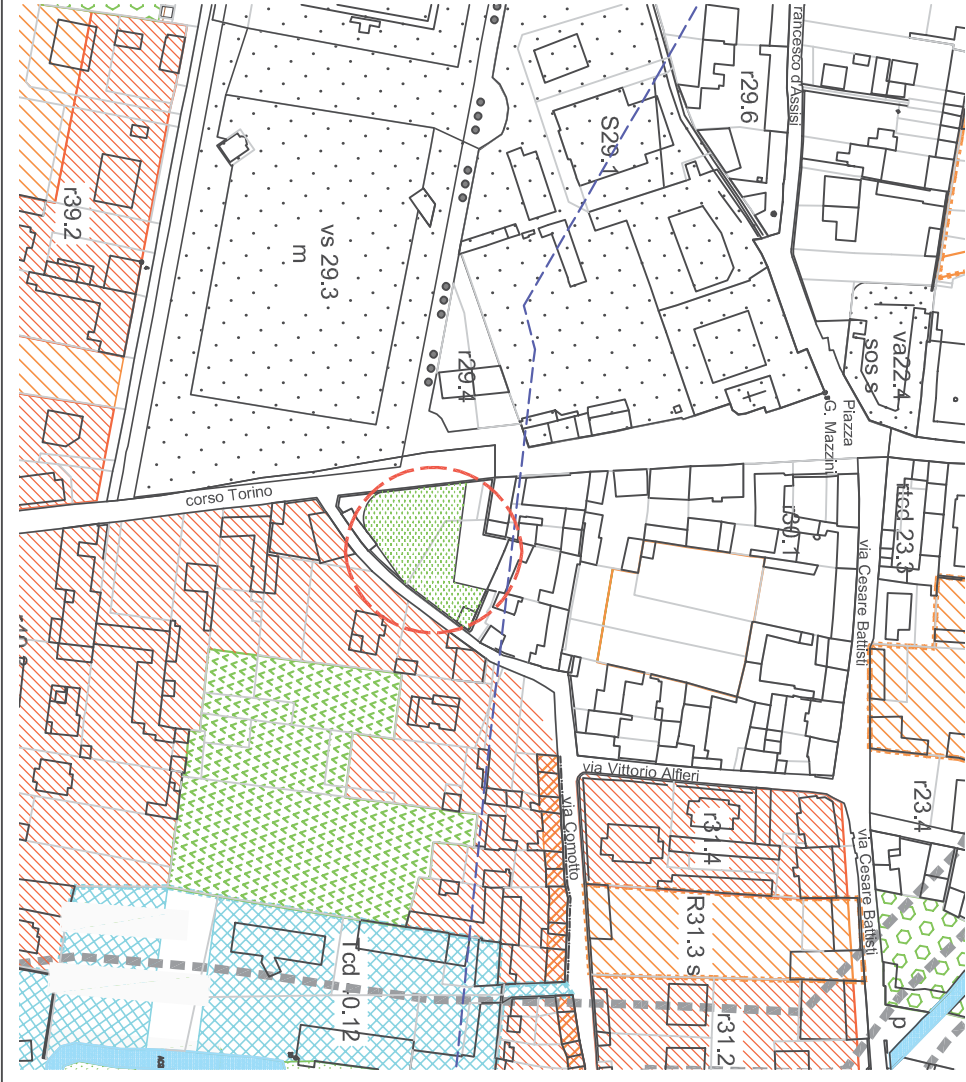


MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a correggere la campitura errata riguardante le "Aree a servizi", inserendo il retino per le "Aree per attrezzature private".

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

Classe di destinazione: Aree per attrezzature private



COMUNE DI CALUSO

N.10

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

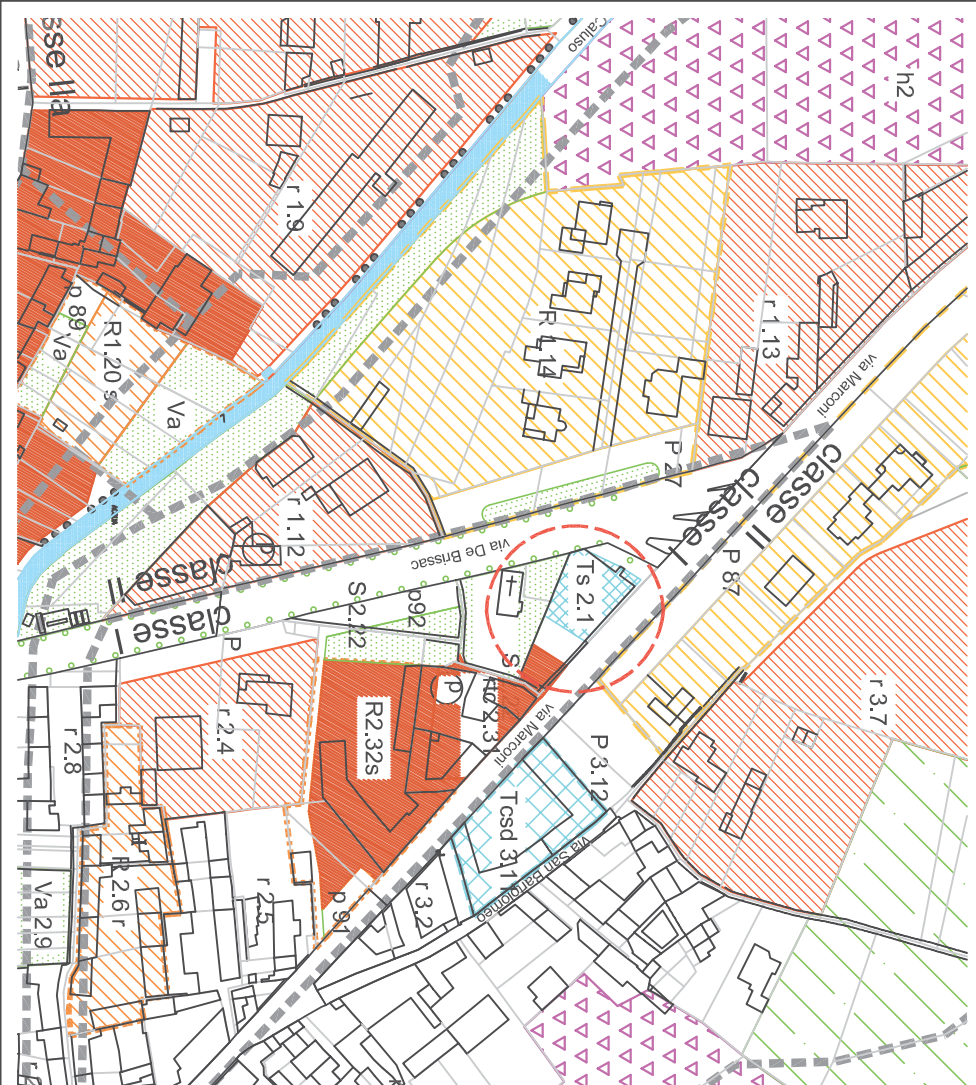
Codice: Ts 1

Classe di destinazione: Produttiva (terziario di servizio)

Classi di intervento: Impianto esistente e confermato

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.4 Art. 21 paragrafo C5)

**COMUNE DI CALUSO**

N.10

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede ad estendere l'area di destinazione terziario di servizio situata in Via Marconi, poiché era stata erroneamente dimenticata una piccola porzione, e si modifica la sigla da TS1 a ts1, in quanto erroneamente trascritta e incongruente coi quadri sinottici.

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

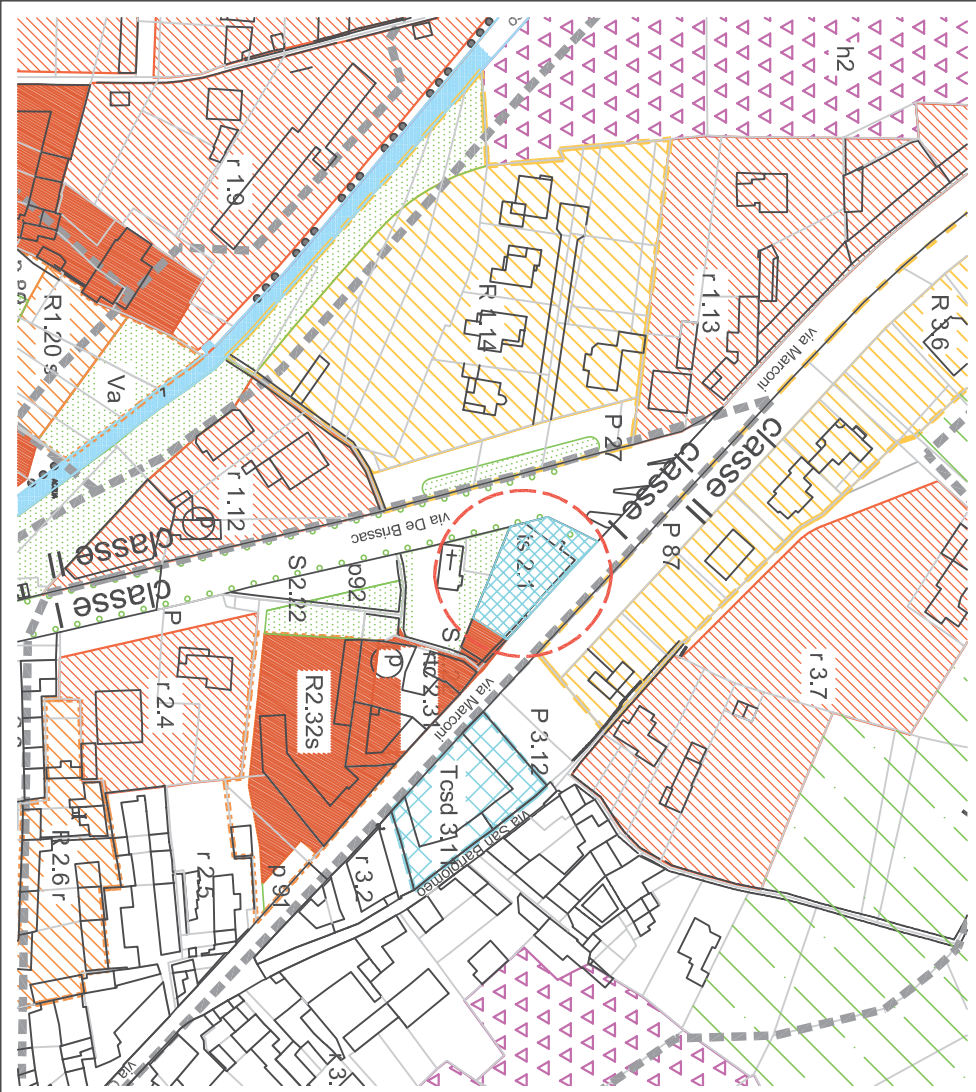
Codice: ts 1

Classe di destinazione: Produttiva (terziario di servizio)

Classi di intervento: Impianto esistente e confermato

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.4 Art. 21 paragrafo C5)

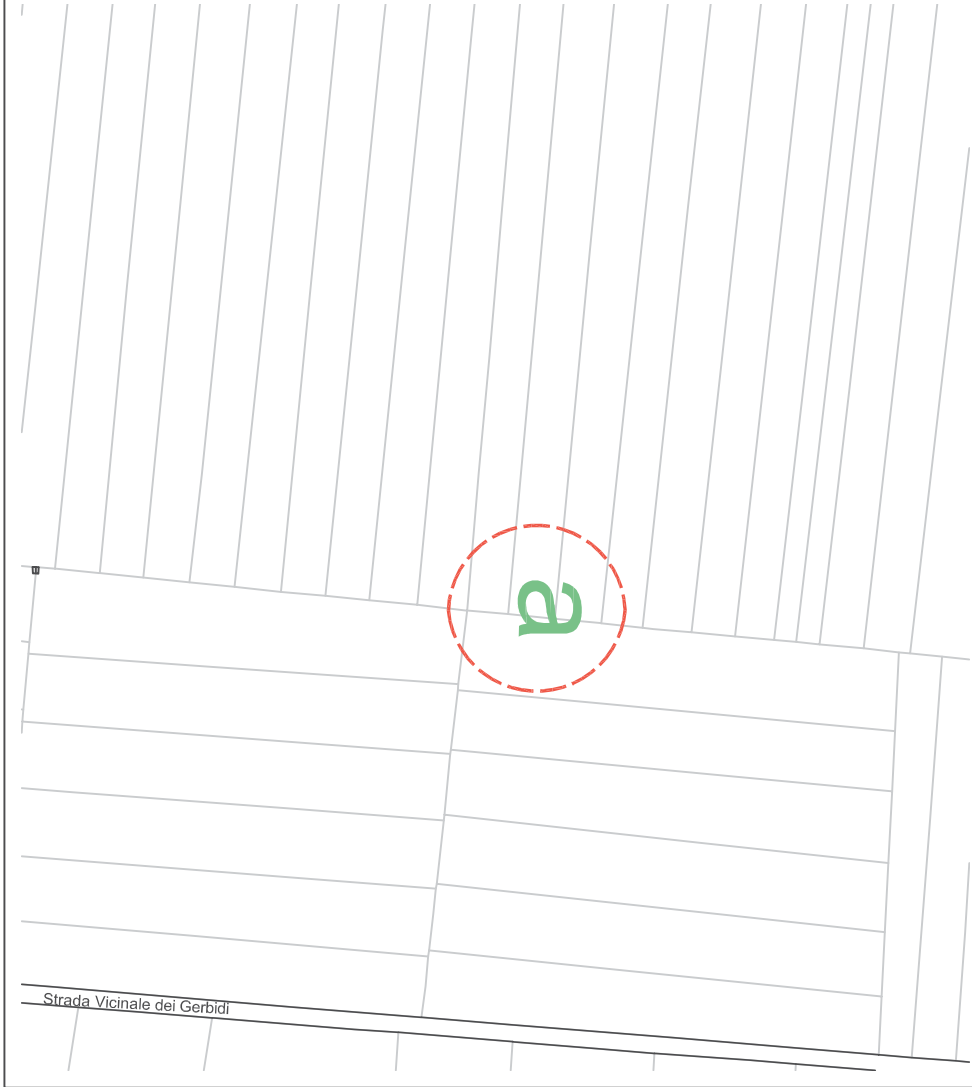


PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.2 (scala 1:5000)

Classe di destinazione: Agricola improduttiva

Norme di attuazione: 3.5 Art. 24 paragrafo F)



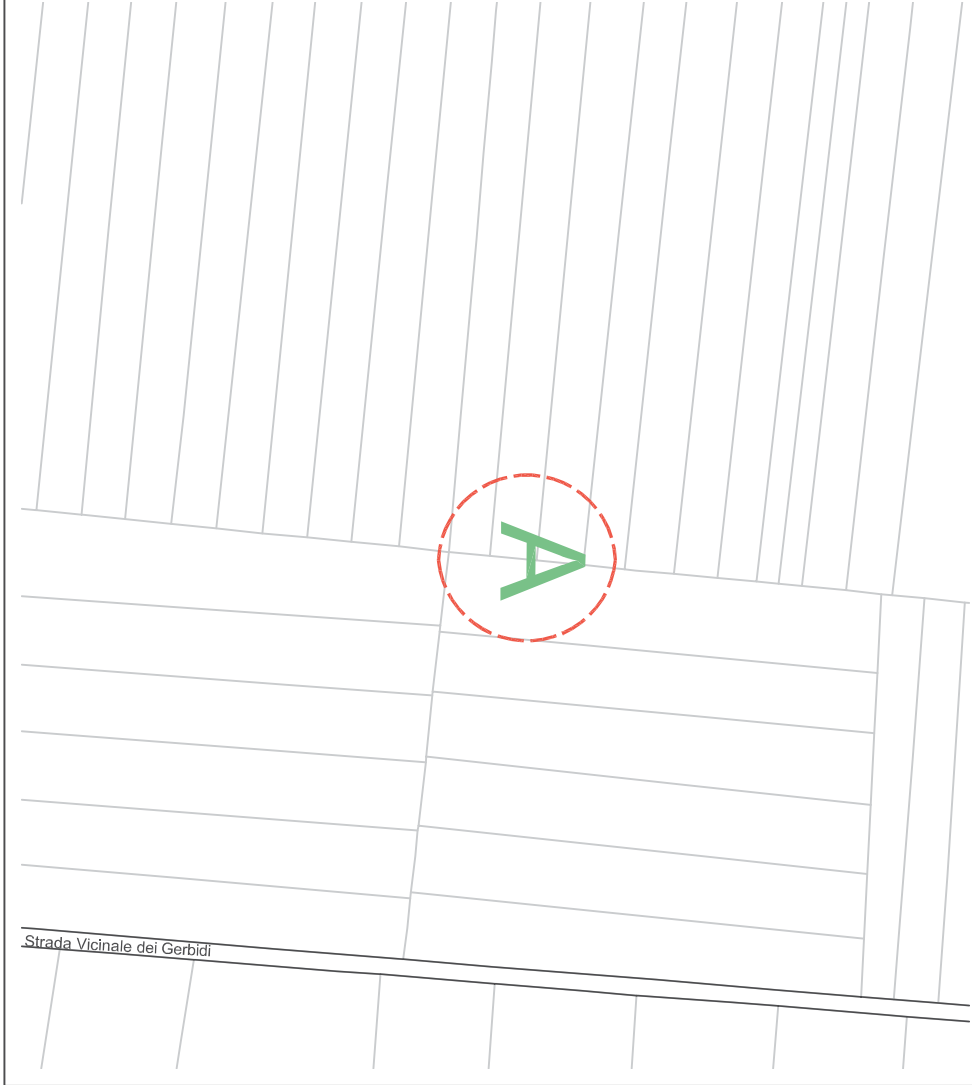
MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: si procede a correggere la sigla indicata in area agricola situata ad ovest del concentrico di Vallo, indicata con la lettera "a" corrispondente ad agricola improduttiva. Tenuto conto della natura dei terreni si inserisce la corretta "A" corrispondente ad una zona Agricola produttiva

Tavola di Piano: B3.2 (scala 1:5000)

Classe di destinazione: Agricola produttiva

Norme di attuazione: 3.5 Art.24 paragrafo A)



COMUNE DI CALUSO

N.12

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 3.1 (scala 1:5000) e B4.0.1 (scala 1:2000)

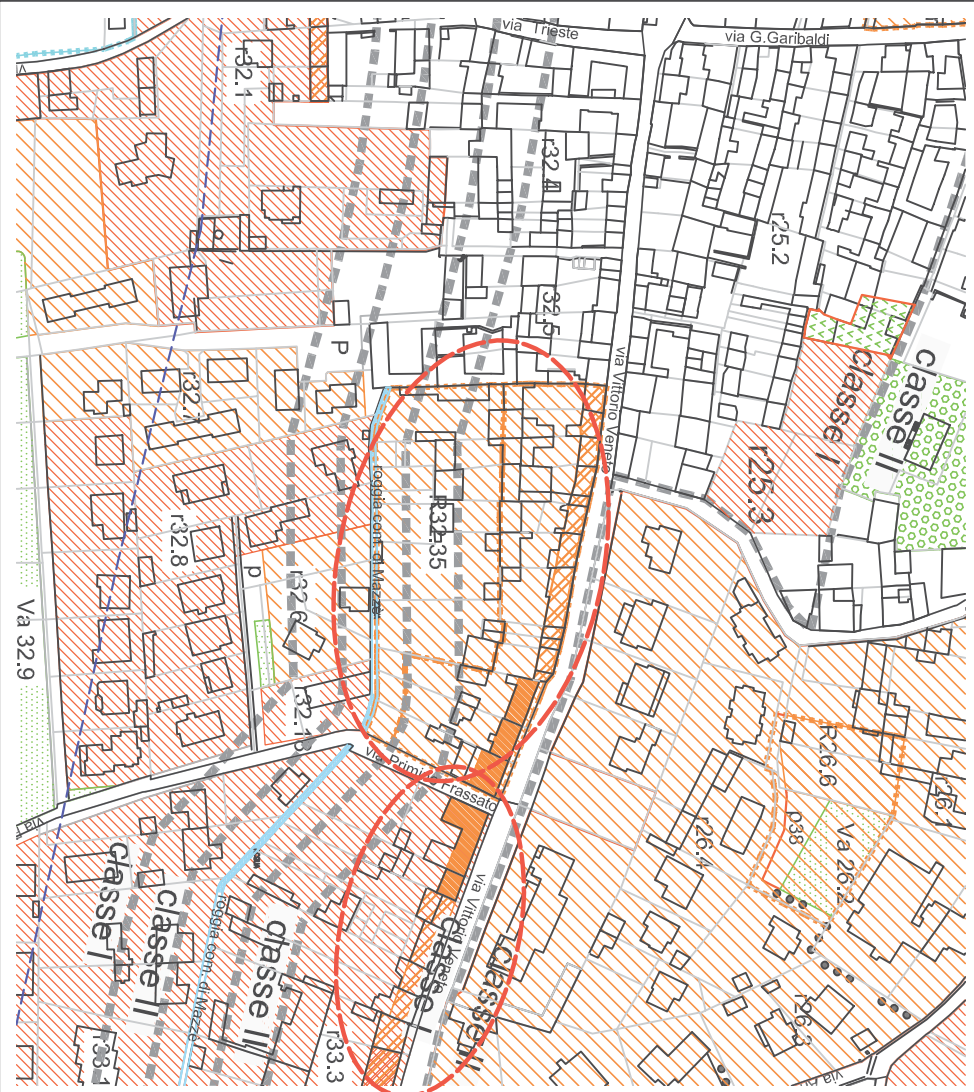
Codice: R 32.35

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Completamento

Modalità di attuazione: Strumento Urbanistico Esecutivo

Norme di attuazione: 3.3 Art.19 paragrafo E)

**COMUNE DI CALUSO**

N.12

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: con la Variante Parziale n. 1 si provvedeva a stralciare, dall'area sottoposta a S.U.E. R32.35, i lotti prospicienti su Via Vittorio Veneto, che ricadono invece in area di interesse ambientale.

documentario e tipologico. Le varianti successive non riportano questa correzione, a cui si aggiungono altri

errori materiali, quali l'aggiunta delle campiture arancioni che indicano il tipo di intervento, erroneamente inseriti su queste tavole (riportati invece nella tavola in scala 1:1000 dei tipi di intervento B.5.1). L'area viene inglobata nella adiacente 32.5 e riportata in Area di interesse ambientale documentario e tipologico.

Tavola di Piano: B3.1 (scala 1:5000) e B 4.0.1 (scala 1:2000)

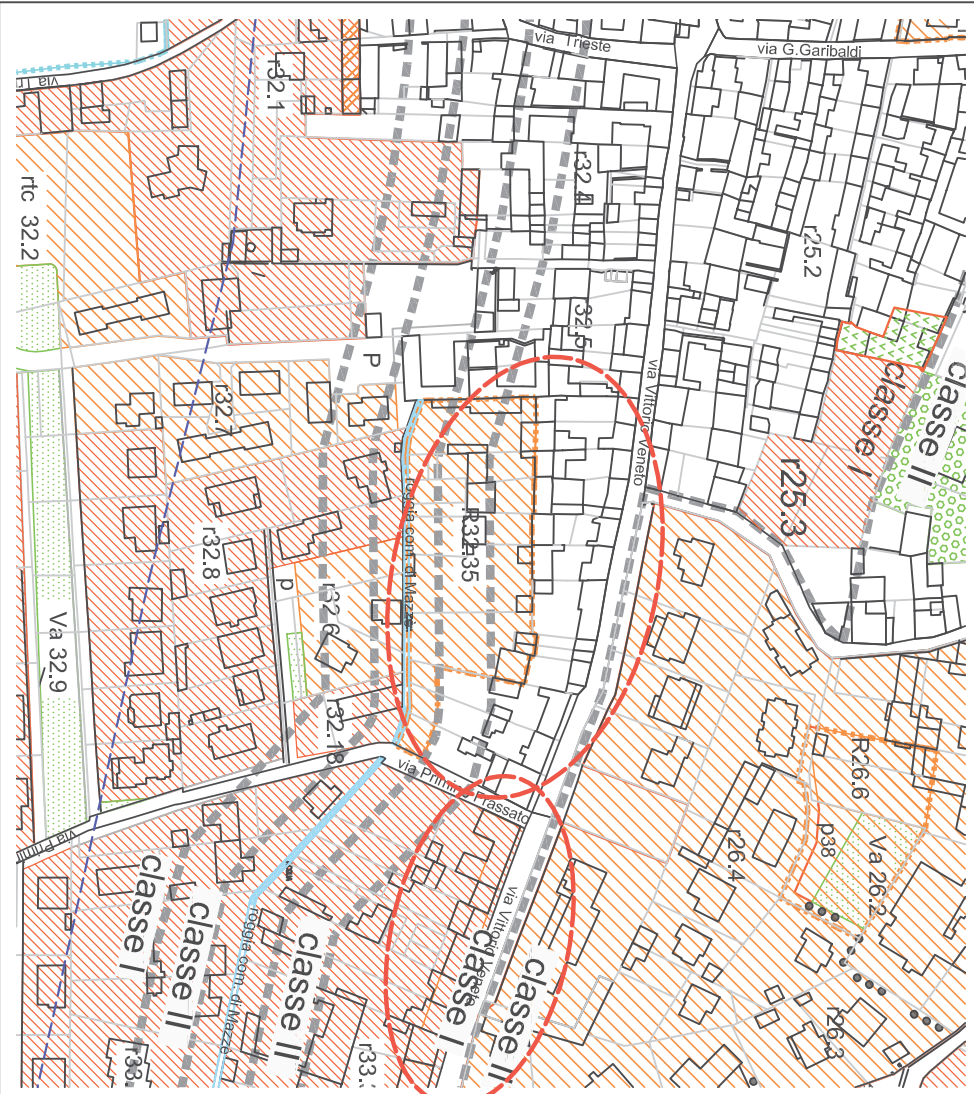
Codice: r 32.5

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Area di interesse ambientale, documentario e tipologico

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art.19 paragrafo C)



COMUNE DI CALUSO

N.12

PREVISIONI P.R.G.C. VIGENTE

Tavola di Piano: B 5.1 (scala 1:1.000)

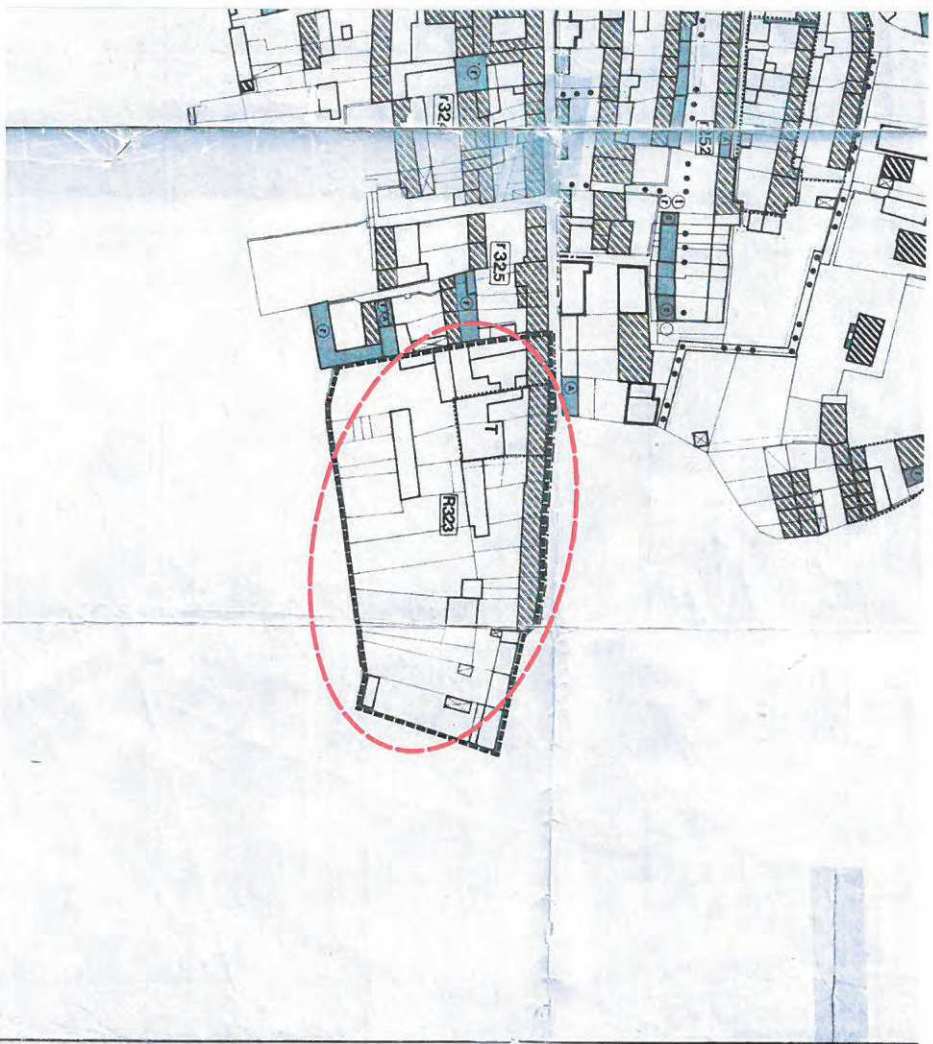
Codice: R 32.35

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Ristrutturazione parziale

Modalità di attuazione: Strumento Urbanistico Esecutivo

Norme di attuazione: 3.3 Art.19 paragrafo E)



COMUNE DI CALUSO

N.12

MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE (Set 2022)

Operazione: con la Variante Parziale n. 1, si prevedeva a stralciare dall'area sottoposta a S.U.E. R 32.35 i lotti prospicienti su Via Vittorio Veneto, che ricadono quindi in area ambientale, con tipo di intervento ristrutturazione parziale (come previsto nella tavola in scala 1:1.000 dei tipi di intervento). Tale modifica non è più stata riportata dalle successive varianti, che riportano erroneamente la situazione precedente, a cui si sommano altri errori materiali. Si provvede a correggere l'errore e a inglobare questa porzione con l'area adiacente r32.5, in area di interesse ambientale.

Tavola di Piano: B5.1 (scala 1:1.000)

Codice: r 32.5

Classe di destinazione: Residenziale

Classi di intervento: Area di interesse ambientale, documentario e tipologico

Modalità di attuazione: Diretta

Norme di attuazione: 3.3 Art.19 paragrafo C)

