

INDICE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

CONTENUTI DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

OSSERVAZIONI PRESENTATE SUL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C. CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE – PIANO TERRITORIALE REGIONALE

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C. CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE – PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C. CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2008 AL P.R.G.C.

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

ELENCO ELABORATI ALLEGATI A TITOLO ILLUSTRATIVO ALLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

TABELLE ALLEGATE

- TAB. A Tabella riportante gli incrementi di volumetria residenziale previsti
- TAB. B Abitanti teorici aggiunti e nuovi standards previsti
- TAB. C Tabella di verifica fabbisogni residenziali e loro dimensionamento- dettaglio

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Borgo San Dalmazzo è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n° 80 – 36496 in data 01/08/1984 entrata in vigore il 05/09/1984 (rettificata dalla D.G.R. n°19 – 40447 del 22/01/1985).

VARIANTE “89” GENERALE AL P.R.G.C.

Approvata con D.G.R. n°137 - 31271 in data 20/12/1993 entrata in vigore il 26/01/1994.

VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA AL P.R.G.C.

Approvata con D.G.R. n°53-9955 in data 24.06.1996 relativa all’area “ex Bertello” per riclassificarla come area per servizi.

VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA AL P.R.G.C.

Approvata con D.G.R. n°20-15294 in data 16.12.1996 redatta per la riorganizzazione di alcune aree produttive.

VARIANTE PARZIALE n°1/1999 (Caserma CC) approvata con D.C.C. n°60 in data 23/09/1999 entrata in vigore il 30/10/1999 (D.G.P. n°729 in data 7/09/1999).

VARIANTE “96” STRUTTURALE al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n° 51 – 28817 in data 29/11/1999 entrata in vigore il 15/12/1999.

VARIANTE PARZIALE n°2/2000 adottata con D.C.C. n°55 in data 31/08/2000 entrata in vigore il 17/09/2000 (D.G.P. n°660 in data 27/07/2000).

VARIANTE PARZIALE n° 3/2000 approvata con D.C.C. n°9 in data 15/02/2001 entrata in vigore il 12/03/2001 (D.G.P. n°5 in data 09/01/2001).

VARIANTE PARZIALE n° 4/2002 approvata con D.C.C. n°22 in data 24/04/2002 entrata in vigore il 04/05/2002 (D.G.P. n° 195 in data 26/03/2002).

VARIANTE 2001 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

Variante 2001 di P.R.G.C. approvata con D.G.R. n°7-10767 in data 27/10/2003, pubblicata sul B.U.R. n°45 del 6/11/2003.

VARIANTE “2003” STRUTTURALE al P.R.G.C.

ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AL P.A.I. approvata con D.G.R. 24-7467 in data 19/11/07 pubblicata sul B.U.R. n°48 del 29/11/07

VARIANTE PARZIALE n° 5/2004 approvata con D.C.C. n°22 in data 06/05/2004 entrata in vigore il 23.05.2004 (nota Presidente Provincia di Cuneo in data 29.03.04 prot. 17.030).

VARIANTE PARZIALE n° 6/2005 approvata con D.C.C. n°20 in data 16/06/2005, entrata in vigore 03/07/2005.

REGOLAMENTO EDILIZIO approvato in conformità con quanto disposto all’art. 2 della Legge Regionale 08.07.99 n° 19 con D.C.C. n°25 in data 07.07.05.

VARIANTE PARZIALE n° 7/2007 approvata con D.C.C. n° 58 in data 30/11/2007, entrata in vigore il 20/12/2007.

VARIANTE PARZIALE n° 9/2007 approvata con D.C.C. n° 9 in data 18/03/2008, entrata in vigore il 17/04/2007.

PIANO UNITARIO DI COORDINAMENTO approvato con D.C.C. n°26 in data 12/06/2008.

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA D.Lgs. 114/98 approvato con D.C.C. n°27 in data 16/06/2008.

NORME SUL PROCEDIMENTO PER IL SETTORE DEL COMMERCIO approvate con D.C.C. n° 29 in data 16/06/2008.

VARIANTE PARZIALE n°10/2008 approvata con D.C.C. n°51 in data 26/09/2008 relativa all'adeguamento della programmazione commerciale alle nuove disposizioni regionali in materia di urbanistica commerciale.

VARIANTE PARZIALE n°11/2008 approvata con D.C.C. n°18 in data 19/03/2009.

VARIANTE PARZIALE n°12/2009 adottata con D.C.C. n° 37 in data 29.09.2009

VARIANTE PARZIALE n°13/2009 adottata con D.C.C. n° 33 in data 04.06.2010

MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

Il vigente P.R.G.C., pur necessitando di un aggiornamento delle sue previsioni urbanistiche non può considerarsi esaurito in quanto sussistono ancora molte aree libere già destinate ad edilizia residenziale e produttiva.

La presente variante 2008 strutturale al PRGC formula pertanto una proposta di progettazione nuova per la città di Borgo San Dalmazzo, alternativa alle precedenti varianti strutturali, proposta che ricerca l'ottimizzazione delle risorse esistenti ed ha la sua principale motivazione nella necessità di poter rispondere alle trasformazioni di carattere sociale e culturale intervenute negli ultimi anni ricercando un più alto grado di vivibilità dell'ambiente urbano prevalentemente attraverso:

- la rilocalizzazione di insediamenti produttivi esistenti interni al concentrico residenziale da effettuare senza incremento delle aree a destinazione produttiva già previste dal vigente PRGC;
- la previsione di nuova edilizia economica popolare di cui alle leggi 18.04.62 n° 167, 22.10.71 n° 865 e s.m.i. da attuare con le procedure e modalità attuative previste dalle stesse leggi citate, realizzata contemporaneamente alla edilizia residenziale privata;
- il miglioramento della qualità degli standards urbanistici per la città residenziale effettuando scelte su aree capaci di incidere e migliorare sostanzialmente un determinato servizio;
- il miglioramento dei tracciati di viabilità già prevista dal PRGC anche con intervento privato.

CONTENUTI DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

E' stata redatta una nuova base cartografica, più precisa, aggiornata e con orientamento diverso rispetto alle tavole del vigente PRGC. La nuova cartografia mantiene i riferimenti catastali integrati però con rilievi in situ.

Le tavole n° 8, 8a e 8b di rilievo dello stato di fatto allegate al Documento programmatico censiscono – tra l'altro - tutti gli edifici a destinazione non residenziale, con dimensioni non coerenti con l'ambiente circostante e non individuati come tali nel vigente PRGC. La Amministrazione comunale, sia sulla base della disponibilità al trasferimento espressa dai titolari delle attività produttive che in funzione dello stato di manutenzione e conservazione degli edifici esistenti, ha individuato i fabbricati - con le relative aree di pertinenza - per i quali è più conveniente e quindi più probabile tale trasferimento. La presente Variante strutturale individua in dettaglio tali insediamenti perimetrando come nuovi ambiti urbanistici con specifica normativa di attuazione e tabella di zona redatte sia per rendere praticabile l'intervento anche sotto l'aspetto economico che per reperire nuovi spazi pubblici.

Per una più facile individuazione delle predette nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento al fascicolo delle schede comparative PRGC vigente / progetto di variante – insediamenti produttivi interni all'abitato da rilocalizzare. Elaborato "SCHEDE A" allegato a titolo illustrativo alla variante 2008 strutturale al P.R.G.C. nel quale per ogni insediamento sono riportati per estratto:

- la cartografia del vigente PRGC;
- la individuazione dell'area dell'attività produttiva con i dati dell'insediamento aventi rilevanza urbanistica;
- la documentazione fotografica;
- la cartografia della presente variante strutturale con la individuazione dell'area, degli spazi pubblici oggetto di cessione gratuita e dei fabbricati esistenti per i quali è previsto l'obbligo di demolizione totale.

La Tabella "A", allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera "A" i nuovi ambiti residenziali previsti ed a fianco riporta:

- il volume esistente o recuperato;
- il totale volume in previsione;
- l'eventuale volume in diminuzione o aggiunto.

La quantità di volume e l'altezza massima degli edifici in progetto sono state determinate in diretto rapporto alle densità in atto ed alle altezze esistenti nelle proprietà circostanti l'ambito considerato; i dati sono stati desunti dalle tavole di rilievo stato di fatto nn° 6, 6a, 6b e 7, 7a, 7b allegate al Documento Programmatico.

Per ogni intervento è stata inoltre scritta una norma speciale di attuazione che disciplina e contestualizza l'intervento edilizio in progetto vietando in generale nuove costruzioni a confine di proprietà o ammettendole esclusivamente

là dove si è reso necessario l'annullamento delle pareti cieche di edifici esistenti a confine proprietà di terzi.

La Tabella "B", allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera "A" i nuovi ambiti residenziali (ex produttivi) previsti ed a fianco riporta:

- il volume residenziale aggiunto o ridotto rispetto allo stato di fatto;
- gli abitanti teorici aggiunti;
- gli spazi a servizi pubblici in progetto suddivisi per tipo evidenziando così che in tali nuovi ambiti residenziali (ex produttivi) sono previsti per la quasi totalità nuovi spazi a parcheggio.

^^^

La presente Variante 2008 strutturale al PRGC reperisce ulteriori spazi a servizi pubblici tramite interventi residenziali in aree interne al contesto edificato e compromesse, in parte già completamente urbanizzate, in parte già edificate ed ancora in parte già destinate alla edificazione residenziale dal vigente PRGC.

Per una più facile individuazione delle predette nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento al fascicolo delle schede comparative PRGC vigente / progetto di variante – miglioramento della qualità e della quantità degli standards urbanistici per la città residenziale. Elaborato "SCHEDE B" allegato a titolo illustrativo alla variante 2008 strutturale al P.R.G.C. nel quale per ogni insediamento sono riportati per estratto:

- la cartografia del vigente PRGC;
- la cartografia della presente variante strutturale con la individuazione dell'area e degli spazi pubblici oggetto di cessione gratuita.

La Tabella "A", allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera "B" i nuovi ambiti residenziali previsti ed a fianco riporta:

- il volume esistente o recuperato;
- il totale volume in previsione;
- l'eventuale volume in diminuzione o aggiunto.

La quantità di volume e l'altezza massima degli edifici in progetto sono state determinate in diretto rapporto alle densità in atto ed alle altezze esistenti nelle proprietà circostanti l'ambito considerato; i dati sono stati desunti dalle tavole di rilievo stato di fatto nn° 6, 6a, 6b e 7, 7a, 7b allegate al Documento Programmatico.

Per ogni intervento è stata inoltre scritta una norma speciale di attuazione che disciplina e contestualizza l'intervento edilizio in progetto vietando nuove costruzioni a confine di proprietà e stabilendo in due ambiti nuova edificazione economica popolare.

La Tabella "B", allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera "B" i nuovi ambiti residenziali previsti ed a fianco riporta:

- il volume residenziale aggiunto o ridotto rispetto allo stato di fatto;
- gli abitanti teorici aggiunti;
- gli spazi a servizi pubblici in progetto suddivisi per tipo evidenziando così che in tali nuovi ambiti residenziali è prevista una più articolata destinazione d'uso di tali spazi pubblici. In particolare:

- le previsioni rappresentate nelle schede “1B”, “2B”, “3B” e “4B” concorrono tutte alla realizzazione del parcheggio limitrofo al cimitero. La sua ubicazione è stata scelta perché:

- il terreno ricade in vincolo cimiteriale, quindi privo di autonoma edificabilità;
- è facilmente raggiungibile con la attuale viabilità e l’accesso alla città verrà migliorato e reso sicuro con la costruzione del sottopasso ferroviario;
- è coerente con la principale area sportiva del Comune e con il cimitero e molto vicino al centro cittadino, quindi è ipotizzabile un suo intenso utilizzo;
- è suscettibile di futuri ampliamenti.

- le previsioni rappresentate nelle schede “5B”, “6B” e “7B” concorrono tutte al reperimento di una nuova area per l’istruzione estesa oltre mq 15.000. Area necessaria per la costruzione di una nuova scuola. La sua ubicazione è stata scelta perché:

- il terreno è nel quartiere Gesù Lavoratore vicino alla omonima chiesa;
- si concentrano in un’unica area spazi pubblici in prevalenza già previsti (in cessione gratuita) dal vigente PRGC ma collocati in due distinti terreni più periferici.

- le previsioni rappresentate nella scheda “8B” prevedono il reperimento di una nuova area per sport e verde estesa mq 13.563 costituente completamento della principale area sportiva della città.

- le previsioni rappresentate nella scheda “9B” - unitamente alla nuova specifica normativa di attuazione – ammettono una nuova destinazione d’uso dell’intera area per acquicoltura, sport, percorsi salute e area ludica con costruzione dei fabbricati di servizio previa stipula di convenzione che disciplini i rapporti fra il privato ed il Comune. L’area ha una forte connotazione ambientale con lago di 5.000 mq e una folta vegetazione, per posizione ed estensione è un’area che potrebbe assumere valenza sovracomunale.

- le previsioni rappresentate nella scheda “10B” prevedono il reperimento di una nuova area a parcheggio alberato per utenza in ingresso sul lato ovest della città;

- le previsioni rappresentate nella scheda “11B” prevedono il trasferimento in periferia della potenzialità edificatoria di parte dell’area 4R3.1.1 con contemporanea cessione gratuita dell’intera area ad uso parcheggio.

- le previsioni rappresentate nella scheda “12B” prevedono l’esatta ubicazione degli spazi pubblici con l’ampliamento dello spazio pubblico del limitrofo ambito 2R6.1.2.

La presente Variante 2008 strutturale al PRGC reperisce ulteriori spazi per il miglioramento della viabilità anche con intervento privato. Per una più facile individuazione delle predette nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento al fascicolo delle schede comparative PRGC vigente / progetto di variante – miglioramento tracciati viabilità anche con intervento privato. Elaborato “SCHEDE C” allegato a titolo illustrativo alla variante 2008 strutturale al P.R.G.C. nel quale per ogni insediamento sono riportati per estratto:

- la cartografia del vigente PRGC;
- la cartografia della presente variante strutturale con la individuazione dell’area e degli spazi pubblici oggetto di cessione gratuita.

La Tabella “A”, allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera “C” gli ambiti residenziali interessati ed a fianco riporta:

- il volume esistente o recuperato;
- il totale volume in previsione;
- l’eventuale volume in diminuzione o aggiunto.

Per i nuovi ambiti la quantità di volume e l’altezza massima degli edifici in progetto sono state determinate in diretto rapporto alle densità in atto ed alle altezze esistenti nelle proprietà circostanti l’ambito considerato; i dati sono stati desunti dalle tavole di rilievo stato di fatto nn° 6, 6a, 6b e 7, 7a, 7b allegate al Documento Programmatico.

La Tabella “B”, allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera “C” i nuovi ambiti residenziali previsti ed a fianco riporta:

- il volume residenziale aggiunto o ridotto rispetto allo stato di fatto;
- gli abitanti teorici aggiunti;
- gli spazi a servizi pubblici in progetto suddivisi per tipo evidenziando così che in tali nuovi ambiti residenziali è prevista una più articolata destinazione d’uso di tali spazi pubblici.

La variante progetta:

- le previsioni rappresentate nella scheda “1C” per il completamento della via Corborant;
- le previsioni rappresentate nella scheda “2C” per la realizzazione della circonvallazione con sezione stradale diversa (concordata con la Amministrazione Provinciale) meglio rappresentata nella tavola 7/13 della Variante;
- le previsioni rappresentate nelle schede “3C”, “4C” e “5C” per la realizzazione di parte della strada via Caduti Alpi Apuane ed il disimpegno viario di tutti gli ambiti residenziali interessati su via Malinvern;
- le previsioni rappresentate nella scheda “6C” per la realizzazione di una più sicura rotonda di via Caduti Alpi Apuane (si recepisce il progetto della Amministrazione Provinciale);
- le previsioni rappresentate nella scheda “8B” per la acquisizione di parte della strada di circonvallazione.

La strada di circonvallazione che congiunge la strada Provinciale 21 alla via Vecchia di Borgo San Dalmazzo-Cuneo, arriva sino a Via Cuneo e prosegue per immettersi in via Ambovo è stata oggetto di riprogettazione effettuata di concerto con i Responsabili del settore Viabilità della Provincia di Cuneo al fine di stabilire – per ogni singolo tratto di strada – le sezioni tipo di progetto e garantire le diverse funzioni cui deve rispondere tale strada. Le relative sezioni di dettaglio in scala 1:100 sono riportate nelle tavole della presente variante nn° 7/13 e 7A/13.

La presente Variante 2008 strutturale al PRGC apporta ulteriori lievi modifiche al vigente Piano Regolatore per facilitare la realizzazione delle sue previsioni. Per una più facile individuazione delle predette modifiche è opportuno fare riferimento al fascicolo delle schede comparative PRGC vigente / progetto di variante – ulteriori lievi modifiche al P.R.G.C.. Elaborato “SCHEDE D” allegato a titolo illustrativo alla variante 2008 strutturale al P.R.G.C. nel quale per ogni insediamento sono riportati per estratto:

- la cartografia del vigente PRGC;
- la cartografia della presente variante strutturale.

La Tabella “A”, allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera “D” gli ambiti residenziali interessati ed a fianco riporta:

- il volume esistente o recuperato;
- il totale volume in previsione;
- l’eventuale volume in diminuzione o aggiunto.

Per i nuovi ambiti la quantità di volume e l’altezza massima degli edifici in progetto sono state determinate in diretto rapporto alle densità in atto ed alle altezze esistenti nelle proprietà circostanti l’ambito considerato; i dati sono stati desunti dalle tavole di rilievo stato di fatto nn° 6, 6a, 6b e 7, 7a, 7b allegate al Documento Programmatico.

La Tabella “B”, allegata in calce alla presente relazione, elenca con sigla alfa-numerica lettera “D” i nuovi ambiti residenziali previsti ed a fianco riporta:

- il volume residenziale aggiunto o ridotto rispetto allo stato di fatto;
- gli abitanti teorici aggiunti;
- gli spazi a servizi pubblici in progetto suddivisi per tipo evidenziando così che in tali nuovi ambiti residenziali è prevista una più articolata destinazione d’uso di tali spazi pubblici.

La variante progetta:

- le previsioni rappresentate nelle schede “1D”, “2D”, “3D”, “4D”, “5D” e “13D” per permettere l’ampliamento degli edifici esistenti;
- le previsioni rappresentate nelle schede “6D”, “9D” e “12D” per l’aumento della superficie fondiaria - a parità di volumetria realizzabile – per permettere l’effettiva realizzazione degli edifici ora impedita dalla presenza degli elettrodotti e dalla configurazione altimetrica del terreno;
- le previsioni rappresentate nella scheda “7D” per dividere l’ambito 4R6.1 onde stralciarne la porzione già edificata e normare diversamente la porzione residua;
- le previsioni rappresentate nella scheda “8D” per circoscrivere la porzione di terreno nel quale permettere depositi temporanei di inerti (l’attuale PRGC permette tali depositi in un’area più vasta) (art. 21 comma 10 N. di A.);
- la rappresentazione nella scheda “10D” per individuare in cartografia di PRGC i tracciati dei canali irrigui esistenti al fine di preservarli e garantire la loro funzione anche in occasione di interventi di modificazione del suolo;
- le previsioni rappresentate nelle schede “11D” e “14D” per declassare reliquati di terreno da standards pubblici a verde privato per la loro ridotta dimensione e costosa manutenzione.

^^^

Tutti gli interventi sopra descritti (schede “A”, “B”, “C” e “D”) comportano un aumento del volume edificabile residenziale pari a complessivi mc 80.902 per totali 899 abitanti teorici in più.

Sulla base delle indicazioni emerse dalla Conferenza di pianificazione si è proceduto alla verifica dei fabbisogni residenziali e al calcolo del loro dimensionamento effettuato con la metodologia utilizzata per dimensionare la Variante 2001 strutturale al P.R.G.C. oggi vigente.

Si è riscontrato che la suddetta quantità di mc 80.902 assorbe l'intero fabbisogno come sopra calcolato, pari a mc 79.173, e riportato in dettaglio nell'allegata tabella “C”.

Da tale verifica dei fabbisogni risulta infatti che a fronte di un fabbisogno complessivo massimo di mc 222.300 il PRGC vigente dispone di aree già a destinazione residenziale ma ancora da edificare per totali mc 143.127.

Non è stato pertanto possibile individuare un nuovo indice fondiario superiore all'indice fondiario attuale di PRGC (come invece ipotizzato nel Documento programmatico, aumento da permettere per casi specifici ed esclusivamente sulla base del dettagliato rilievo dello stato di fatto effettuato in preparazione della presente Variante Strutturale e riportato nelle tavole di rilievo allegate al predetto Documento programmatico)- al fine di poter autorizzare integrazioni edilizie ad alcuni fabbricati esistenti e/o la costruzione di nuovi edifici in lotti interclusi di ridotte dimensioni senza ulteriore consumo di terreno agricolo.

Questa ipotesi di lavoro – non concretizzata nella presente Variante per i motivi detti in precedenza – di fatto anticipava i “Piani casa” regionali attuati sulla base delle indicazioni fornite nel provvedimento governativo e gestiti con disposizioni straordinarie in deroga a norme vigenti, ma si sarebbe distinta da dette normative sovracomunali prevedendo di garantire, per un limite temporale non definito in quanto iniziativa coerente con il territorio, nuove possibilità edificatorie esclusivamente a:

- terreni liberi già urbanizzati ed interclusi nell'edificato ma con dimensioni troppo ridotte per permettere la realizzazione di edifici con l'indice fondiario del PRGC vigente;
- fabbricati aventi volumetria inferiore rispetto agli edifici che li circondano il cui ampliamento avrebbe reso più omogenea la densità edilizia di quartiere e più gradevoli nel loro insieme alcune parte della città.

^^^

Per meglio tutelare il patrimonio edilizio esistente garantendone comunque il suo recupero, la presente Variante strutturale:

- individua gli edifici di interesse storico-documentario-ambientale meritevoli di tutela e non individuati come tali nel vigente PRGC, li censisce con le schede di individuazione (allegate a titolo illustrativo alla presente Variante) contenenti la fotografia dell'edificio e la sua ubicazione riportata per estratto nella tavola di PRGC e li inserisce nell'elenco dell'art. 33 NORME PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI delle Norme di attuazione;

- integra le norme per gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 11 comma 5 R1 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE delle N.di A.);
- prevede un più dettagliato rilievo con ricognizione fotografica interna ed esterna dei fabbricati oggetto di intervento (art. 11 comma 15 R1 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE delle N. di A.);
- prevede norme sul rilievo e recupero dei fabbricati rurali costituenti testimonianza storica e d ambientale (art. 21 comma 1tris E – AREE AGRICOLE delle N. di A.).

^^^

Per rendere più immediata la lettura delle norme specifiche per particolari aree elencate ai commi 4 e seguenti dell'art. 37 delle Norme di Attuazione, si sono riportate tali norme in ordine numerico di area nei singoli articoli dei diversi ambiti urbanistici di PRGC.

^^^

OSSERVAZIONI PRESENTATE AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Non sono state presentate osservazioni attinenti il contenuto del Documento Programmatico.

^^^

VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

Le modifiche precedentemente descritte, apportate al P.R.G.C. vigente, qualificano la presente quale Variante Strutturale di cui all'art. 17 comma 4 che:

- non ha le caratteristiche di nuovo piano o di variante generale;
- non riguarda l'intero territorio comunale ma solo ridotte porzioni dello stesso;
- non modifica l'intero impianto strutturale del piano, urbanistico o normativo;
- conferma il quadro dei dissesti contenuto nel P.A.I..

Risultano pertanto applicabili le nuove procedure per la pianificazione comunale previste dagli artt. 31bis e 31ter della L.R.U. 56/77 e s.m.i..

Il vigente P.R.G.C. ha spazi a servizi quantitativamente adeguati ai disposti dell'art. 21 L.R.U. 56/77 e s.m.i.. Con la presente Variante 2008 strutturale al P.R.G.C. si incrementano ulteriormente tali quantità in quanto, come meglio indicato nella allegata tabella "B", a fronte di un incremento pari a n° 899 abitanti teorici, corrispondono nuovi spazi a servizi per totali mq 52.264, pari a 58,13 mq/ab. teorico.

^^^

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE 2008
STRUTTURALE AL P.R.G.C. CON LA PIANIFICAZIONE
SOVRACOMUNALE – PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

La presente Variante 2008 strutturale al P.R.G.C. è coerente con le indicazioni emergenti dal Piano Territoriale Regionale.

^^^

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE 2008
STRUTTURALE AL P.R.G.C. CON LA PIANIFICAZIONE
SOVRACOMUNALE – PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

La presente Variante 2008 strutturale al P.R.G.C. è coerente con le indicazioni emergenti dal Piano Territoriale Provinciale.

^^^

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE 2008
STRUTTURALE AL P.R.G.C. CON IL PIANO DI ASSETTO
IDROGEOLOGICO (PAI)**

La verifica di compatibilità della presente Variante 2008 strutturale al P.R.G.C. al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è contenuta nella Relazione geologico tecnica, redatta in ottemperanza ai disposti della L.R. n° 56/77 art. 14 punto 2b), costituente parte integrante e sostanziale della Variante stessa.

^^^

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE
2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.**

La verifica di compatibilità acustica della presente Variante 2008 strutturale al P.R.G.C. è contenuta nella relazione di compatibilità acustica costituente parte integrante e sostanziale della Variante stessa.

^^^

VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, redatta dall'Ing. Giulia Pastore tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha dato esito negativo.

Con provvedimento finale l'Organo Tecnico, dopo aver analizzato i contributi ed i pareri pervenuti, ha disposto:

- l'esclusione della bozza del progetto preliminare di Variante 2008 strutturale al PRGC dal processo di Valutazione Ambientale strategica ai sensi del Decreto Legislativo n° 152/2006 e della DGR 9.06.2008 n° 12-8931;
- puntuali indicazioni e prescrizioni normative da inserire nel testo delle Norme di Attuazione di P.R.G.C..

Tutte le indicazioni e tutte le prescrizioni normative suddette sono state riportate nel testo delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

^^^

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2008 AL P.R.G.C.

In data 29.04.2010 con Deliberazione Consiglio Comunale n° 24 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C.. La Deliberazione di adozione, a norma dell'art. 17 della Legge n° 56/77 e succ. mod., è stata depositata in visione presso la Segreteria Comunale ed è stata pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 17.05.2010 al 15.06.2010.

Tempo utile per le osservazioni decorrente dal 16.06.2010 al 15.07.2010.

Complessivamente sono state presentate n° 40 osservazioni, n° 37 in tempo utile.

Le osservazioni sono state tutte controdedotte dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per alcune di queste la Commissione Urbanistica ha richiesto un ulteriore approfondimento tecnico che è stato affidato al sottoscritto.

I due fascicoli riportanti in dettaglio l'oggetto delle osservazioni pervenute, le controdeduzioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e gli approfondimenti tecnici del sottoscritto sono allegati a titolo illustrativo alla presente Variante strutturale 2008 al PRGC.

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

La VARIANTE 2008 strutturale AL P.R.G.C. è composta, oltrech  dalla presente Relazione illustrativa, dai seguenti elaborati:

P.R.G.C. VIGENTE

- TAV. 6/12 - Previsioni P.R.G., territorio comunale scala 1:5.000
- TAV. 7/12 - Previsioni P.R.G., concentrico scala 1:2.000
- TAV. 8/07 - Previsioni P.R.G., frazioni scala 1:2.000
- TAV. 9/12 - Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico scala 1:1.000
- TAV. A/12- Stralcio previsioni P.R.G., concentrico, con individuazione aree di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000

TABELLE DI ZONA vigenti

TAVOLE PROGETTO DELLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

- TAV. 6/13 - Previsioni P.R.G., territorio comunale scala 1:5.000
- TAV. 7/13 - Previsioni P.R.G., concentrico scala 1:2.000
- TAV. 7A/13 - Previsioni P.R.G., periferia nord-ovest scala 1:2.000
- TAV. 8/13 - Previsioni P.R.G., frazioni scala 1:2.000
- TAV. 9/13 - Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico scala 1:1.000
- TAV. A/13 - Stralcio previsioni P.R.G., concentrico e periferia nord-ovest, con individuazione aree di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000

TABELLE DI ZONA PROGETTO DI VARIANTE – TESTO INTEGRATO

NORME DI ATTUAZIONE– testo integrato

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E PROVVEDIMENTO FINALE DELL'ORGANO TECNICO

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA SULLE AREE DI NUOVA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- TAV. 1 Carta di sintesi della pericolosit  geomorfologica e dell'idoneit  all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
- TAV. 2 Previsioni P.R.G.C. territorio comunale sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosit  geomorfologica e dell'idoneit  all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
- TAV. 3 Previsioni P.R.G.C. concentrico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosit  geomorfologica e dell'idoneit  all'utilizzazione urbanistica scala 1:2.000
- TAV. 4 Previsioni P.R.G.C. periferia nord – ovest sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosit  geomorfologica e dell'idoneit  all'utilizzazione urbanistica scala 1:2.000
- TAV. 5 Previsioni P.R.G.C. frazioni sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosit  geomorfologica e dell'idoneit  all'utilizzazione urbanistica scala 1:2.000
- TAV. 6 Previsioni P.R.G.C. dettaglio centro antico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosit  geomorfologica e dell'idoneit  all'utilizzazione urbanistica scala 1:1.000

**RELAZIONE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE 2008
STRUTTURALE AL P.R.G.C. DI BORGO S. DALMAZZO**

**DICHIARAZIONE PROFESSIONISTI INCARICATI SULLA PIENA COERENZA
E CONTINUITA' DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA
LOCALE RISPETTO AL QUADRO CONDIVISO DEI DISSESTI**

**ELENCO ELABORATI ALLEGATI A TITOLO ILLUSTRATIVO
ALLA VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C**

**SCHEDA COMPARATIVE P.R.G.C. VIGENTE / VARIANTE
STRUTTURALE**

- **SCHEDA A**: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INTERNI ALL'ABITATO DA RILOCALIZZARE
IN AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI NEL VIGENTE P.R.G.C.
- **SCHEDA B**: MIGLIORAMENTO QUALITA' E QUANTITA' DEGLI STANDARDS
URBANISTICI PER LA CITTA' RESIDENZIALE
- **SCHEDA C**: MIGLIORAMENTO E REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' CON
INTERVENTO PRIVATO
- **SCHEDA D**: ULTERIORI LIEVI MODIFICHE AL P.R.G.C.

**SCHEDA DI INDIVIDUAZIONE EDIFICI DI INTERESSE STORICO-
DOCUMENTARIO-AMBIENTALE NON INDIVIDUATI NEL VIGENTE P.R.G.C.**

**Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni predisposte dall'Ufficio Tecnico
Comunale**

**Fascicolo approfondimento tecnico e controdeduzioni alle osservazioni predisposto
dal Progettista Arch. Carlo Martini**

Borgo San Dalmazzo novembre 2010

Il progettista
Carlo Martini Architetto