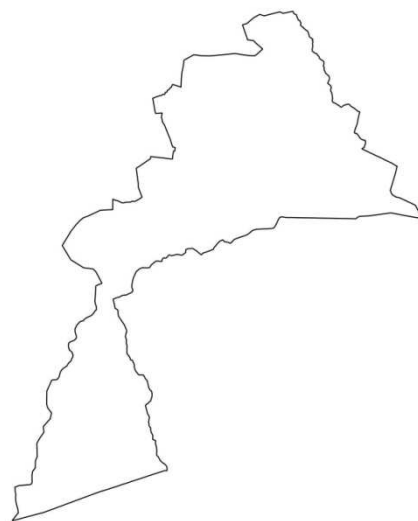


**COMUNE DI LUSERNA SAN  
GIOVANNI**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
INTERCOMUNALE**



**Variante Parziale n. 13 al P.R.G.I.**

**Progetto definitivo**

**Relazione illustrativa**

**DATA**

**-Collaboratori-**

AGLI' Geom. Enrico

**-Estensore-**

AMBERTI Geom. Laura

**Il Responsabile Area LL. PP. e  
Urbanistica**

BENEDETTO Geom. Marco

(Benedetto Dott. Davide)

VILLANO Geom. Stefano

## INDICE

<b>1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.I. ....</b>	<b>3</b>
<b>3. STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>5</b>
<b>5. RIEPILOGO DATI QUANTITATIVI DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI.....</b>	<b>12</b>
<b>6. VERIFICA DISPOSTI DEL 5° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I.....</b>	<b>17</b>
<b>7. LA VARIANTE N. 13 E GLI ASPETTI AMBIENTALI.....</b>	<b>20</b>
<b>7.1 Condizioni geomorfologiche delle aree oggetto di variante.....</b>	<b>20</b>
<b>7.2 Verifica della compatibilita' acustica.....</b>	<b>21</b>
<b>7.3 Coerenza rispetto alla normativa in materia di valutazione ambientale strategica (VAS).....</b>	<b>22</b>
<b>8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....</b>	<b>23</b>
<b>9. SCHEMA DELLE PRINCIPALI URBANIZZAZIONI ESISTENTI.....</b>	<b>30</b>
<b>10. PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.....</b>	<b>31</b>
<b>11. COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI TORINO - PTC2.....</b>	<b>31</b>

## 1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto va ad inserirsi in un processo di modifica del P.R.G.I. che, partito nella metà degli anni 90 e proseguito sino ad oggi con il susseguirsi di diverse varianti, si pone come percorso fondamentale, nonché necessario, al fine di adeguare ed aggiornare lo strumento urbanistico generale alle dinamiche territoriali ed alle esigenze della collettività, in attesa della presentazione del nuovo P.R.G. ormai in avanzata fase di stesura.

Nel caso in esame si intende andare incontro ad una richiesta di modifica di destinazione urbanistica di un complesso sino a poco tempo fa adibito a scuola materna, tutt' oggi abbandonato e in stato di degrado, necessaria per poter addivenire all' insediamento di una struttura turistico-ricettiva, che, seppur avanzata da soggetti privati, può rappresentare per la collettività, ed in particolare per la Frazione Luserna, un' opportunità di grande rilievo. Infatti, considerando contestualmente il contesto urbanistico, edilizio, economico e sociale di riferimento, nonché le volontà e i progetti manifestati concretamente dai proponenti, si ritiene che una scelta di questo genere possa portare vantaggi e benefici ad una Frazione che vede ormai da anni diminuita la propria centralità e dinamicità.

In particolare si prefigura:

- la rifunzionalizzazione di un complesso in disuso, avente allo stato attuale alcuna prospettiva di utilizzo e fruizione.
- il recupero architettonico di un complesso edilizio storico, allo stato attuale abbandonato, nel rispetto del contesto e delle strutture esistenti.
- la creazione di un nuovo luogo di attrazione turistico-ricettiva, nonché di aggregazione sociale, all' interno di una frazione che ha visto progressivamente nel corso del tempo diminuire la propria centralità e dinamicità economica e sociale.
- un' opportunità per porre le basi per future sinergie tra il complesso turistico-ricettivo in progetto e il parco pubblico confinante con lo stesso, in termini gestionali, manutentivi, sociali e ricreativi.

Trattasi dunque di una modifica dello strumento urbanistico generale che, seppur nasca da un impulso "privato", si è fermamente convinti possa presentare un interesse pubblico tale da giustificare e supportare la proposta in oggetto, in quanto importante occasione urbanistica, edilizia e sociale.

Infine, si coglierà l' occasione per apporre alcune piccole modifiche necessarie e conseguenti alla predetta variazione, come meglio si potrà desumere dalle pagine successive.

## **2. DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.I.**

La presente Variante Parziale n. 13 al Piano Regolatore Generale Intercomunale, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., è così costituita:

- Relazione illustrativa.
- Tav. CD 5°, Sviluppo del piano – Stralcio - (stato attuale e stato di progetto).

## **3. STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il Comune di Luserna San Giovanni – facente parte della Comunità Montana Val Pellice – è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale – approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 47-10770 in data 27.01.1987.

Successivamente questo Ente riteneva opportuno procedere ad una parziale modifica alle prescrizioni urbanistiche operanti sul proprio territorio, mediante la predisposizione di una variante allo Strumento Urbanistico sovra - comunale vigente, nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15,16 e 17 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.07.1989.

Tale variante prendeva inizio con l'approvazione della deliberazione programmatica da parte del Consiglio Comunale in data 18.02.1988 e si completava con la definitiva approvazione da parte della Regione Piemonte in data 23.12.1996 con la deliberazione della Giunta Regionale n. 30-15432.

La variante di cui sopra, oltre ad aver introdotto sostanziali modifiche alla cartografia del Piano, ha recepito la complessa problematica della prevenzione del rischio sismico, introdotte dalla L.R. n. 95/85 e dalla successiva deliberazione G.R. 08/03/1988 n. 2-19274.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente, che ha superato ampiamente la validità temporale prevista dalla legge, non risulta più rispondente sia alle esigenze della cittadinanza che alle nuove norme nel frattempo emanate, pertanto, l'Amministrazione Comunale ha dato incarico con deliberazione della G.C. n. 57 del 19.02.1997, ad un professionista idoneo di redigere un nuovo strumento urbanistico a livello Comunale.

Attualmente la progettazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale è in avanzata fase di studio e si prevede una sua adozione nei prossimi mesi.

Nell' anno 1998, l'Amministrazione dava incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di redigere ai sensi della L.R. 29.07.1997 n. 41 - art. 1, comma 7, di modifica degli art. 17, 40 e 77 della L.R. 05.12.1997, n. 56, numero due varianti parziali al P.R.G.I. vigente.

La prima, approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.09.1998, riguarda alcune lievi modifiche apportate alle aree di completamento per insediamenti produttivi, identificate nelle cartografie del P.R.G.I. vigente come zone omogenee D5 e D9.



La seconda, approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 24.02.1999, riguarda lievi modifiche da apportare sia al tracciato viario denominato "ASSE DI VALLE", limitate ad adeguamenti funzionali, che alle aree per standard urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale, cartografate nello strumento urbanistico vigente come zone omogenee F3 - F4 - F5.

Nell'anno 1999 l'Amministrazione dava incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di redigere sempre ai sensi della L.R. n° 41/97 una terza variante parziale al P.R.G.I. vigente, la quale, consistente in un modesto ampliamento dell'area di completamento per insediamenti produttivi, identificata nella cartografia del P.R.G.I. come zona omogenea D5, veniva approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 9.11.1999.

Nel mese di ottobre 2000 l'Amministrazione dava incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di redigere, ai sensi della L.R. n. 41/97, una quarta variante parziale al P.R.G.I. vigente, la quale, consistente in un riordino ed ampliamento dell'area produttiva D6 - Zona Cave, veniva approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n 42 del 18/09/2001.

Nel mese di giugno 2001, l'Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 18//09/2001 approvava in via definitiva una quinta variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97 riguardante modifiche quantitative in diminuzione delle aree per insediamenti produttivi identificate nella cartografia del P.R.G.I. come zone omogenee D1 e D9.

Nel mese di marzo 2002, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 05/03/2002 approvava il progetto definitivo di una sesta variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97, riguardante alcune modifiche alle aree urbanistiche identificate nello strumento urbanistico con le sigle F10-F15-C27-C29-C14 e C31.

Nel mese di luglio 2002, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 09/07/2002 approvava in via definitiva una settima variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97, riguardante la zona industriale D6 - zona Cave.

Nel mese di ottobre 2003, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23.12.2003 approvava in via definitiva una ottava variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97, per la realizzazione di percorsi cicloturistici.

Nel mese di dicembre 2003, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23.12.2003 approvava in via definitiva una nona variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97, riguardante le zone industriali D3 e D9.

Nel mese di marzo 2005, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30.03.2005 approvava in via definitiva una decima variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97, avente per oggetto l' ampliamento della zona industriale D4 in largo Dino Buffa.

Nello stesso mese, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30.03.2005 approvava in via definitiva una undicesima variante parziale al P.R.G.I. vigente,

redatta ai sensi della L.R. 41/97, avente per oggetto la suddivisione dell' area residenziale C10 in due zone omogenee autonome di minore dimensione.

Infine, nel mese di maggio 2012, l' Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08.05.2012 approvava in via definitiva una dodicesima variante parziale al P.R.G.I. vigente, redatta ai sensi della L.R. 41/97, avente per oggetto la rilocalizzazione, con contestuale ampliamento, di alcune aree destinate a servizi pubblici.

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il progetto di variante in oggetto prevede:

- 1) **cambio di destinazione urbanistica** di un' area posta nella Frazione Luserna (AREA 1)<sup>1</sup>, avente una superficie di **1.007 mq**, ricadente all'interno della **Zona di piano A9** "Area con destinazione d' uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione" ed avente destinazione d' uso specifica "Aree per attrezzature e servizi sociali" (scuola materna, asilo nido, attrezzature sanitarie), **attraverso la rimozione del vincolo a servizi pubblici esistente.**

Trattasi come detto di un complesso destinato in passato a scuola materna, tutt' oggi in disuso e abbandonato, privo di alcuna funzione propria, composto da un edificio principale (2 piani fuori terra) con annesse tettoie, uno secondario (2 piani fuori terra), e relative aree di pertinenza, così come si evince dal paragrafo 8 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) della presente relazione.

Considerato che l' impianto normativo del P.R.G.I. vigente non prevede zone di piano esclusivamente destinate ad attività ricettive, bensì prevede il loro insediamento all' interno delle zone residenziali (A - B - C)<sup>2</sup>, dato atto che si è ormai prossimi all' adozione della proposta tecnica del progetto preliminare del nuovo P.R.G., motivo per cui allo stato attuale risulta difficile e poco funzionale prevedere modifiche dell' impianto normativo esistente, la zona in oggetto, una volta liberata dal vincolo a servizi pubblici esistente, **assumerà la destinazione urbanistica del tessuto consolidato circostante**, senza la necessità di alcuna altra modifica di carattere normativo<sup>3</sup> (Figure 3-4). Con il nuovo P.R.G, prospettante un impianto normativo più articolato, aggiornato e funzionale sarà più facile gestire situazioni analoghe.

<sup>1</sup> A Catasto Fabbricati al Foglio 17 mappali nn. 201 e 482.

<sup>2</sup> A - Aree con destinazione d' uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione.

B - Aree con destinazione d' uso di progetto residenziale, saturate con densità territoriale di grado elevato.

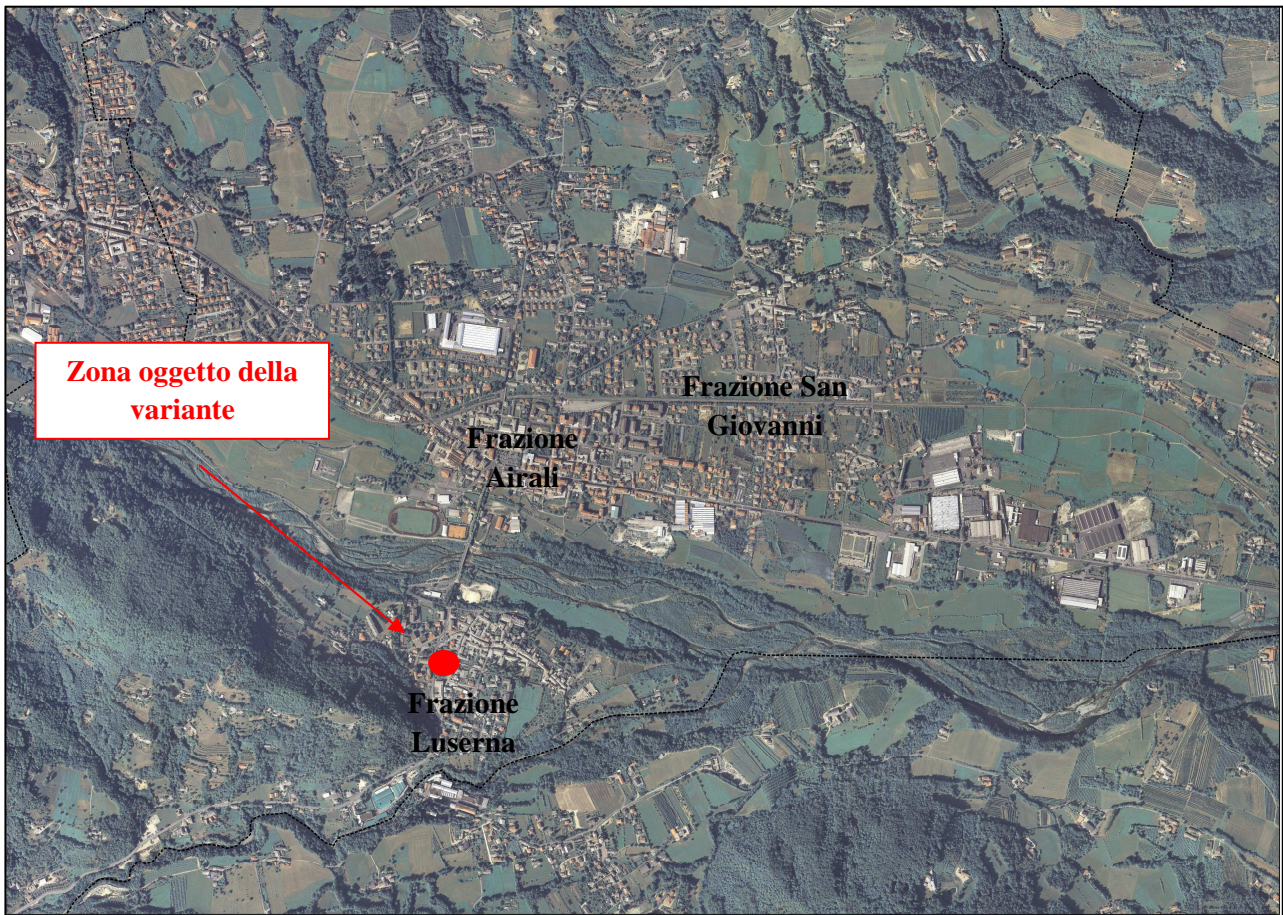
C - Aree con destinazione d' uso di progetto residenziale, saturate con densità territoriale di grado non elevato o comprendenti lotti non edificati o aree di espansione.

<sup>3</sup> Si rimanda ai paragrafi 5 e 6 per ulteriori chiarimenti e approfondimenti in merito.

2) passaggio di un' area posta in fregio a quella di cui al punto precedente (AREA 2)<sup>4</sup>, avente una superficie di **4.343 mq**, ricadente anch' essa all'interno della **Zona di Piano A9** "Area con destinazione d' uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione" ed avente destinazione d' uso specifica "Aree per attrezzature e servizi sociali" (scuola materna, asilo nido), **dalla destinazione di progetto "scuola materna e asilo nido" a quella di "parco, gioco e sport"** (Figure 3-4).

Modifica strettamente connessa e conseguente alla precedente, che si rende necessaria al fine di formalizzare uno stato di fatto, ovvero un parco pubblico, e di conseguenza annullare una previsione di progetto ormai da ritenersi non più realistica e necessaria.

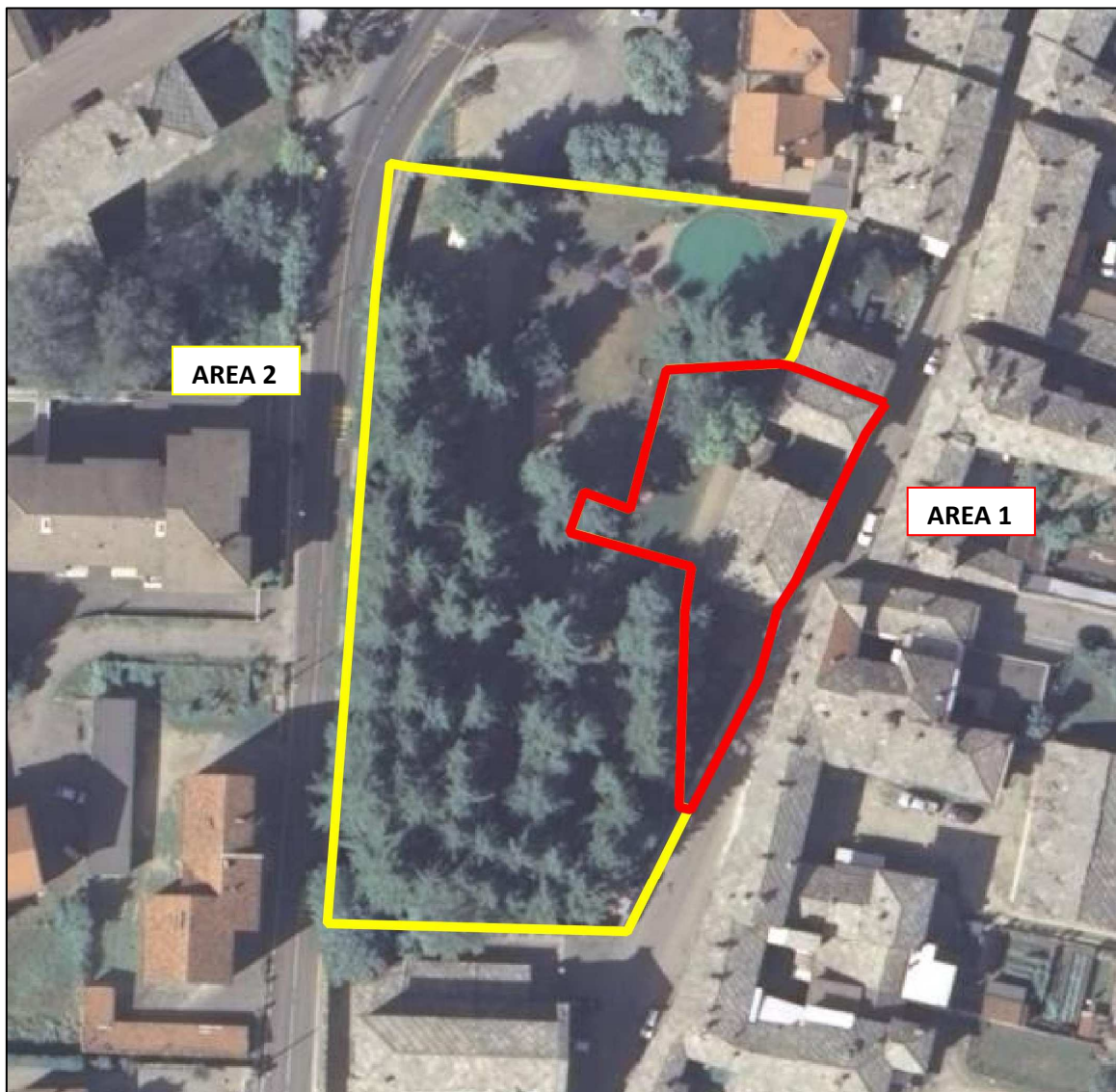
Il tutto come meglio si evince dalle pagine successive.



**Figura 1** -Inquadramento territoriale.

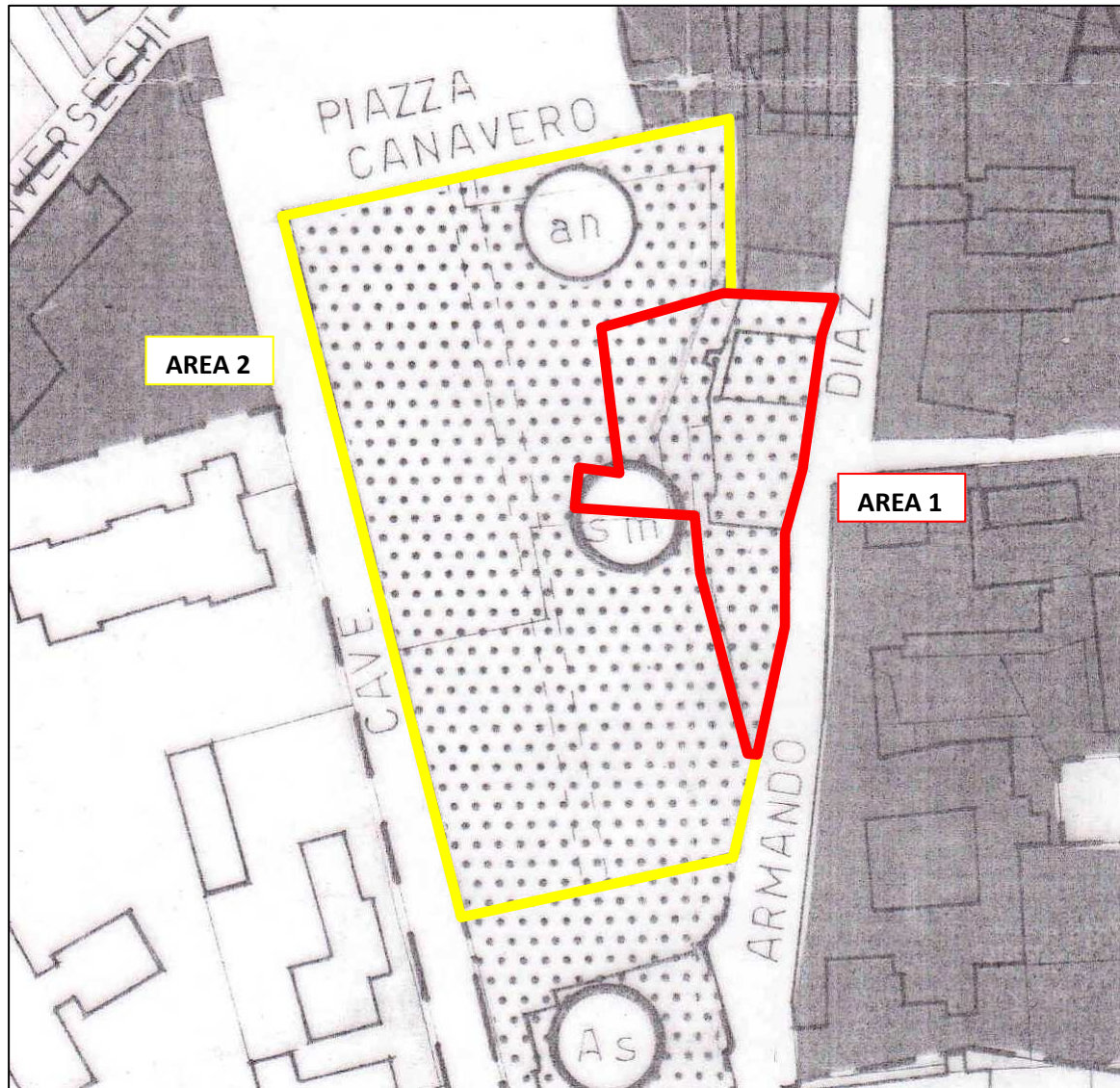
<sup>4</sup> A Catasto Fabbricati al Foglio 17 mappali nn. 481, 483, 485.





**Figura 2** -Definizione delle aree.

**Nota:** la perimetrazione dei terreni sull' ortofoto risulta indicativa, per un' individuazione maggiormente precisa si rimanda agli estratti delle tavole di P.R.G.I. riportate di seguito.

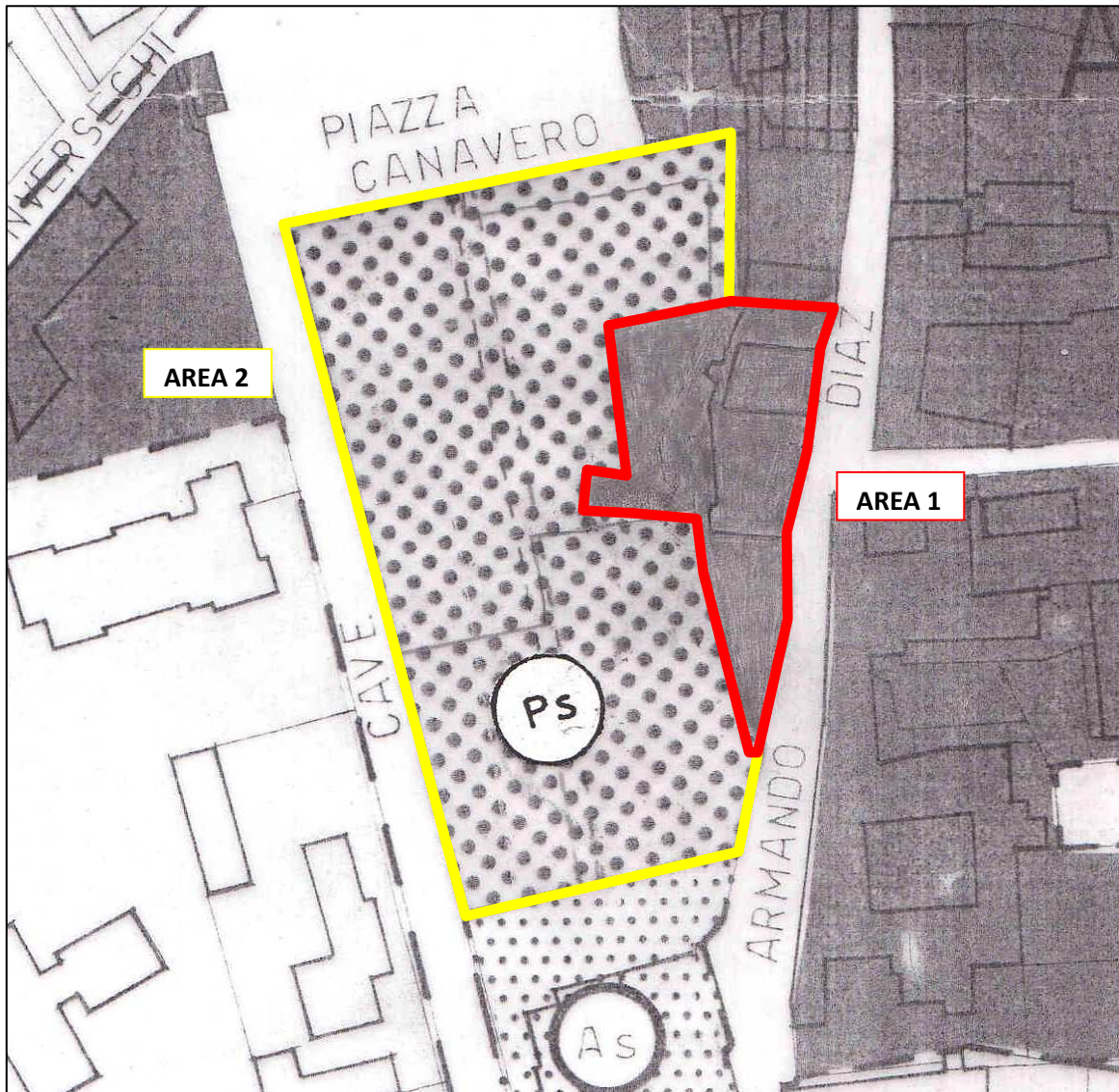


Aree per attrezzature e servizi sociali.

**Figura 3**- Previsione P.R.G.I. attuale.

Allo stato attuale le aree oggetto della presente variante risultano ricadere entrambe all'interno della **Zona di Piano A9 "Area con destinazione d' uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione"**, con la seguente destinazione specifica **"Aree per attrezzature e servizi sociali"** (scuola materna(sm), asilo nido(an)).





Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ammissibilità della concessione singola. (*tessuto consolidato*)



Aree per parco, gioco e sport, per parchi urbani, per attrezzature sportive e sport invernali su area pubblica.

**Figura 4** - Previsione Variante Parziale n. 13.

**AREA 1:** Per le motivazioni precedentemente illustrate, per l' area in oggetto è prevista la **rimozione del vincolo a servizi pubblici** esistente, con il passaggio da "Area per attrezzature e servizi sociali" a ***tessuto consolidato***<sup>5</sup>, sempre all' interno della **Zona di Piano**

<sup>5</sup> Da legenda di P.R.G.I.: "Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ammissibilità della concessione singola".

**A9 “Area con destinazione d’ uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione”.**

**AREA 2:** per l’ AREA 2 è prevista la variazione della categoria di servizi pubblici di progetto, da “scuola materna (sm), asilo nido (an)” a “Parco, gioco e sport”.

**SCHEDA D’ AREA**

**- AREA A9 -**

**Destinazione d’uso di progetto:**

Centro Storico - N.d.a., art. 8, comma primo, let. A e art. 9 escluso ultimo comma.

**Tipologia degli interventi:**

N.d.a., art. 13 comma primo punti 1, 2,3, 4, 4 bis (2),5 (1), art. 16 (1), art. 29 e art. 45.

**Densità edilizie:**

territoriale	mc./mq.	+
fondiarie	mc./mq	+

**Disciplina edilizia:**

Tipologie edilizie ammesse		+
Rapporto di copertura fondiario	max	+
Altezza media	M.max	+
Altezza massima	M.max	+
Piani fuori terra	N.max	+
Superficie a verde privato % min. del lotto di pertinenza		+
Distanza dai confini	N.min,	+
Confrontanza verso spazi pubblici	max	+
Confrontanza verso spazi privati	max	+
Confrontanza tra edifici nella stessa proprietà	max	+

**Simboli:**

“x” isolata, “y” a schiera, “+” non modificato rispetto all’esistente, “-” non definito

**Note:**

- (1) Il tipo di intervento di cui al punto 5 è limitato alle parti di area soggette a strumento urbanistico esecutivo d’obbligo indicate con apposita simbologia sulle tavole del P.R.G.I.: l’edificabilità massima ammessa con tale intervento non può superare quella costituita dalla preesistente superficie lorda dei piani di calpestio e gli elementi di disciplina edilizia non possono essere superiori ai max né inferiori ai min rispetto all’esistente senza obbligo di immodificabilità rispetto all’esistente, agli elementi di densità e disciplina edilizia.
- (2) Gli interventi di cui al punto 4 bis sono ammessi esclusivamente con strumento urbanistico esecutivo.
- (3) Si rimanda, in quanto integralmente recepite nelle presenti disposizioni, alle prescrizioni di carattere generale contenute nel parere espresso dal Servizio Geologico Regionale in data 07.01.1992.

**ART. 9 – DISCIPLINA DELLA DESTINAZIONE D’ USO DI PROGETTO RESIDENZIALE (AREE DI TIPO A,B,C) – ESTRATTO N.d.A.**

*La destinazione d’ uso residenziale comprende l’ abitazione e le attività ad essa connesse, con esclusione delle attività industriali e di qualsiasi altra attività incompatibile con la residenza o in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.*

*In particolare:*

*a) sono ammessi i seguenti usi:*

- immobili residenziali.*
- attività di commercio al minuto (non in contrasto con il piano delle attrezzature commerciali redatto in base alla Legge n. 426 del 1971).*
- attività ospitaliere (alberghi, locande) e pubblici servizi (bar, ristoranti, etc..).*
- uffici di varia natura, direzionali, professionali, commerciali, per il credito.*
- artigianato di servizio e di produzione artistica locale purchè non nocivo, rumoroso o molesto.*
- i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive (art. 21 L.R. 5/12/77 n. 56)*
- servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico.*
- sedi di associazioni culturali, sportive e simili.*

*Limitatamente alle aree di tipo B e C potranno essere ammessi, purchè in edifici a sé stanti e che non siano in contrasto con le caratteristiche peculiari delle singole zone, i seguenti usi:*

- lo spettacolo, la cultura, la ricreazione e lo svago;*
- lo sport.*
- le autorimesse pubbliche.*
- grandi magazzini di vendita o centri di vendita non in contrasto con piano redatto in base alla Legge n. 426 del 1971.*
- impianti di attività di servizio alla circolazione.*

*b) sono esclusi i seguenti usi:*

- l’ industria, il commercio all’ ingrosso, i laboratori artigianali diversi da quelli ammessi, i depositi di materiali infiammabili, polverosi, maleodoranti nonché gli allevamenti ed ogni altra attività che a giudizio dell’ amministrazione pubblica sia considerata incompatibile con la destinazione residenziale.*

*Il P.R.G.I. identifica le aree con destinazione d’ uso di progetto residenziale – artigianale; in tali aree sono ammessi la residenza con attività connesse come nei commi precedenti e l’ artigianato di produzione purchè non sia rumoroso, molesto o maleodorante.*



**4. RIEPILOGO DATI QUANTITATIVI DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI ED ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI A LIVELLO COMUNALE**

CATEGORIA STANDARDS	SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. VIGENTE <sup>6</sup> (MQ)	SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 (MQ)	SUPERFICIE STANDARDS IN AUMENTO/ DIMINUZIONE (MQ)
Parco, gioco e sport <sup>7</sup> Parcheggi pubblici	392.555	396.898	+ 4.343 <sup>8</sup>
Istruzione <sup>9</sup>	98.555	93.205	- 5.350
Attrezzature di interesse comune <sup>10</sup>	71.403	71.403	0
<b>TOTALE</b>	<b>562.513</b>	<b>561.506</b>	<b>- 1.007</b>

Come si può evincere dalla tabella sopra riportata, la presente variante comporterà una **riduzione della quantità globale delle aree a servizi pubblici pari a 1.007 mq.**

Vediamo ora attraverso le prossime tabelle alcuni dei dettagli.

<sup>6</sup> Dato attuale, comprensivo delle modifiche apportate dalle varianti parziali susseguitesi nel corso del tempo.

<sup>7</sup> Fabbisogno calcolato con riferimento agli abitanti stabili e fluttuanti (ved. Paragrafo 5).

<sup>8</sup> Da riferire agli abitanti stabili.

<sup>9</sup> Fabbisogno calcolato con riferimento ai soli abitanti stabili (ved. Paragrafo 5).

<sup>10</sup> Fabbisogno calcolato con riferimento ai soli abitanti stabili.

**Istruzione**

/	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. VIGENTE (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS IN AUMENTO/ DIMINUZIONE (MQ)</b>
Asilo nido	13.410	11.410	<b>- 2.000</b>
Scuola materna	15.610	12.260	<b>- 3.350</b>
Scuola elementare	39.935	39.935	0
Scuola media	29.600	29.600	0
<b><u>TOTALE</u></b>	<b>98.555</b>	<b>93.205</b>	<b>- 5.350</b>

**Asilo nido**

<b>AREE</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. VIGENTE (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS IN AUMENTO E/O DIMINUZIONE (MQ)</b>
C24	5.900	5.900	0
C22	3.810	3.810	0
C26	1.700	1.700	0
A9	2.000	0	- 2.000
<b>TOTALE</b>	<b>13.410</b>	<b>11.410</b>	<b>- 2.000</b>

**Scuola materna**

<b>AREE</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. VIGENTE (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS IN AUMENTO E/O DIMINUZIONE (MQ)</b>
C1	1.200	1.200	0
C22	3.660	3.660	0
C10	2.700	2.700	0
C15	4.700	4.700	0
A9	3.350	0	- 3.350
<b>TOTALE</b>	<b>15.610</b>	<b>12.260</b>	<b>- 3.350</b>

**Parco, Gioco e Sport / Parcheggi pubblici**

<b>AREE</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. VIGENTE (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS IN AUMENTO E/O DIMINUIZIONE (MQ)</b>
A1	3.820	3.820	0
A9	0	4.343	<b>+ 4.343</b>
C1	8.500	8.500	0
C2	16.900	16.900	0
C4	7.500	7.500	0
C6	12.500	12.500	0
C7	11.350	11.350	0
C10	47.100	47.100	0
C11	2.055	2.055	0
C15	880	880	0
C22	5.800	5.800	0
C23	30.850	30.850	0
C25	2.900	2.900	0
C26	1.500	1.500	0
C28	880	880	0
F1	91.900	91.900	0
F3	54.880	67.510	0
F4	16.940	16.940	0
F5	61.670	61.670	0
F17	14.630	14.630	0
<b>TOTALE</b>	<b>392.555</b>	<b>396.898</b>	<b>+ 4.343</b>

**b) SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art. 22 l.r. 56/77 e s.m.i.)**

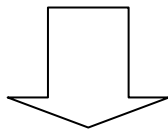
<b>CATEGORIA STANDARDS</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. VIGENTE (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 (MQ)</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDS IN AUMENTO/ DIMINUIZIONE (MQ)</b>
Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	29.700	29.700	0
Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere	31.400	31.400	0
Parchi pubblici urbani e comprensoriali	317.100	317.100	0
<b>TOTALE</b>	<b>378.200</b>	<b>378.200</b>	<b>0</b>

**TOTALE AREE PER STANDARDS URBANISTICI (Artt. 21 e 22 l.r. 56/77 e s.m.i.) → 939.706 mq**

## 6. VERIFICA DISPOSTI DEL 5° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I

Sulla base di quanto esposto sino ad ora, la Variante in oggetto, di lieve entità, **soddisfa le condizioni indicate al comma 5 dell' art. 17 della l.r. 56/77 e s.m.i.** come proprie delle varianti parziali:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) **non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;**
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) **non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementa 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;**
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) **non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.**



e) Partendo da quanto illustrato e premesso all' interno del paragrafo 3, risulta importante, al fine di dimostrare la coerenza con i disposti dell' art. 17, comma 5, lettera e) della l.r. 56/77, valutare i risvolti che una modifica di questo tipo comporterebbe per quanto concerne la Capacità Insediativa Teorica del P.R.G.I. vigente; il tutto partendo dal presupposto che allo state attuale più del 70% delle previsioni del P.R.G.I. vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento sono state attuate, a dimostrazione del fatto che si è ormai prossimi all' adozione della proposta tecnica del progetto preliminare del nuovo P.R.G.

Considerato che i fabbricati in oggetto presentano una superficie utile lorda di circa 520 mq, valutato quanto disposto dall' art. 8 delle N.d.A. del P.R.G.I. vigente, che recita: ..."Le modifiche di destinazione d' uso sono sempre ammesse per adeguare quelle esistenti alle destinazioni d' uso di progetto escluse le modifiche comportanti incrementi del numero di vani abitabili ...", vista la destinazione catastale attuale dei locali, valutato che alla luce di tutto ciò solamente quota parte di superficie utile lorda di circa 120 mq, pari a circa 360 mc (Figura 5), comporterebbe concretamente un aumento della Capacità Insediativa Teorica del P.R.G.I. vigente, nella misura di **4 abitanti**<sup>11</sup>, corrispondenti a circa lo **0,024%**, **risulta ampiamente soddisfatto quanto richiesto dall' art. 17, comma 5, lettera e) della della l.r. 56/77 e s.m.i.**

**ATTUALE CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL P.R.G.I. - 13.297 (abitanti stabili) + 3250 (fluttuanti) → 16.547 (totale).**

**CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL P.R.G.I. A SEGUITO DELLA VARIANTE N. 13 - 13.301 (abitanti stabili) + 3250 (fluttuanti) → 16.551 (totale).**

**AUMENTO PERCENTUALE → 0,024 circa**



**Figura 5** - Individuazione fabbricato generante nuova capacità insediativa teorica.

<sup>11</sup> Per il calcolo sono stati considerati 90 mc per abitante.

c) Considerato che le precedenti varianti parziali che sono intervenute su aree destinate a servizi pubblici hanno comportato esclusivamente una modifica in aumento delle stesse, con il raggiungimento del limite dello 0,5 metri quadrati per abitante prescritto dal suddetto articolo per le varianti parziali, non sono sino ad oggi intervenute modifiche in diminuzione tali da dover essere tenute in considerazione per la verifica dei disposti di cui al presente comma.

Alla luce di quanto premesso, tenuto in considerazione che:

- la superficie destinata a servizi pubblici prevista in riduzione ammonta a 1.007 mq;
- la capacità insediativa teorica prevista dal P.R.G.I. a seguito delle modifiche di cui al punto precedente, con riferimento ai soli "abitanti stabili", in quanto le aree a standards per l'istruzione (oggetto della riduzione) risultano essere state calcolate in riferimento ai soli abitanti stabili e non fluttuanti, ammonta a 13.301 abitanti;

tale modifica comporterà una riduzione della quantità globale delle aree a servizi pari a 0,075 mq per abitante (stabile), che diventa 0,061 mq prendendo in considerazione anche gli abitanti fluttuanti, garantendo sempre un ampio rispetto dei valori minimi previsti dalla legge. Si può dunque constatare la piena coerenza con quanto previsto dall' art. 17, comma 5, lettera c) della della l.r. 56/77 e s.m.i.

h) Infine, per completezza, si rileva che anche i disposti dell' art. 17, comma 5, lettera e) della della l.r. 56/77 e s.m.i. risultano soddisfatti in quanto nonostante le aree in oggetto rientrano all' interno della zona A (centro storico), dunque di un ambito individuato ai sensi dell' articolo 24 della suddetta Legge, non si procede ad alcuna modifica dell' ambito, nonché delle norme di tutela e salvaguardia ad esso afferenti.



## 7. LA VARIANTE N. 13 E GLI ASPETTI AMBIENTALI

### 7.1 Condizioni geomorfologiche dell' area oggetto di variante

Il Comune di Luserna San Giovanni sta procedendo all' adeguamento della propria disciplina urbanistica al P.A.I. attraverso il nuovo P.R.G. tuttora in avanzata fase di stesura.

In attesa di superare questa fase transitoria caratterizzata dall' esistenza di un quadro del dissesto idrogeologico formalmente condiviso a livello regionale, non ancora però recepito dall' attuale strumentazione urbanistica comunale, si procede in questa sede a prendere in considerazione a titolo precauzionale e preventivo quanto previsto dalla Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica propedeutica all' adeguamento del nuovo PRGC alla disciplina del PAI.



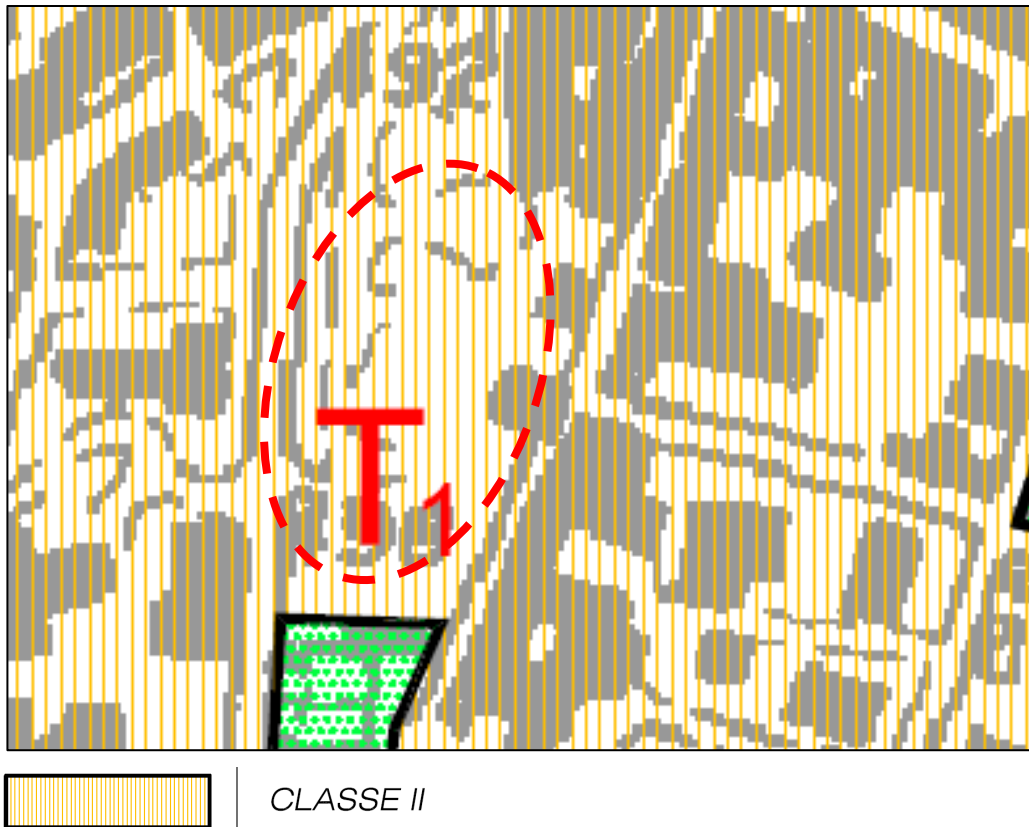
**Figura 6** - Carta di Sintesi - Indagini geomorfologiche.

**Considerate le modifiche introdotte non si riscontra alcuna incompatibilità della variante in oggetto con la Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica propedeutica all' adeguamento del nuovo P.R.G.C. alla disciplina del PAI.**

## 7.2 Verifica della compatibilita' acustica

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale, redatto ai sensi della Legge 26 ottobre 1195, n. 447 "Legge quadro sull' inquinamento acustico" e della Legge regionale 20 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell' ambiente in materia di inquinamento acustico" ed approvato con D.C.C. n. 20 del 27.04.2004, l' area oggetto della presente variante risulta ricadere all' interno della **classe II - Aree prevalentemente residenziali**:

Valori limite previsti dal D.P.C.M. 14/11/97 - Leq in dB(A)				
Classe acustica	Valori limite di Emissione		Valori limite di Immissione	
	Diurno	Notturmo	Diurno	Notturmo
II	50	40	55	45



**Figura 7** - Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

**Considerate le modifiche introdotte, la variante in oggetto è giudicata compatibile con l' attuale zonizzazione acustica.**

### **7.3 Coerenza rispetto alla normativa in materia di valutazione ambientale strategica (vas)**

Per questo tipo di strumento urbanistico (Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5 e successivi della l.r. 56/77 e s.m.i.) l'art. 20 della l.r. 40/98, così come specificato nella DGR 9 giugno 2008, n. 12-8931 *"Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi"*, prevede che si debba procedere ad una fase di *"verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione"*, con l'eccezione di alcuni casi automaticamente esclusi dalla DGR stessa: *"... non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.);"*.

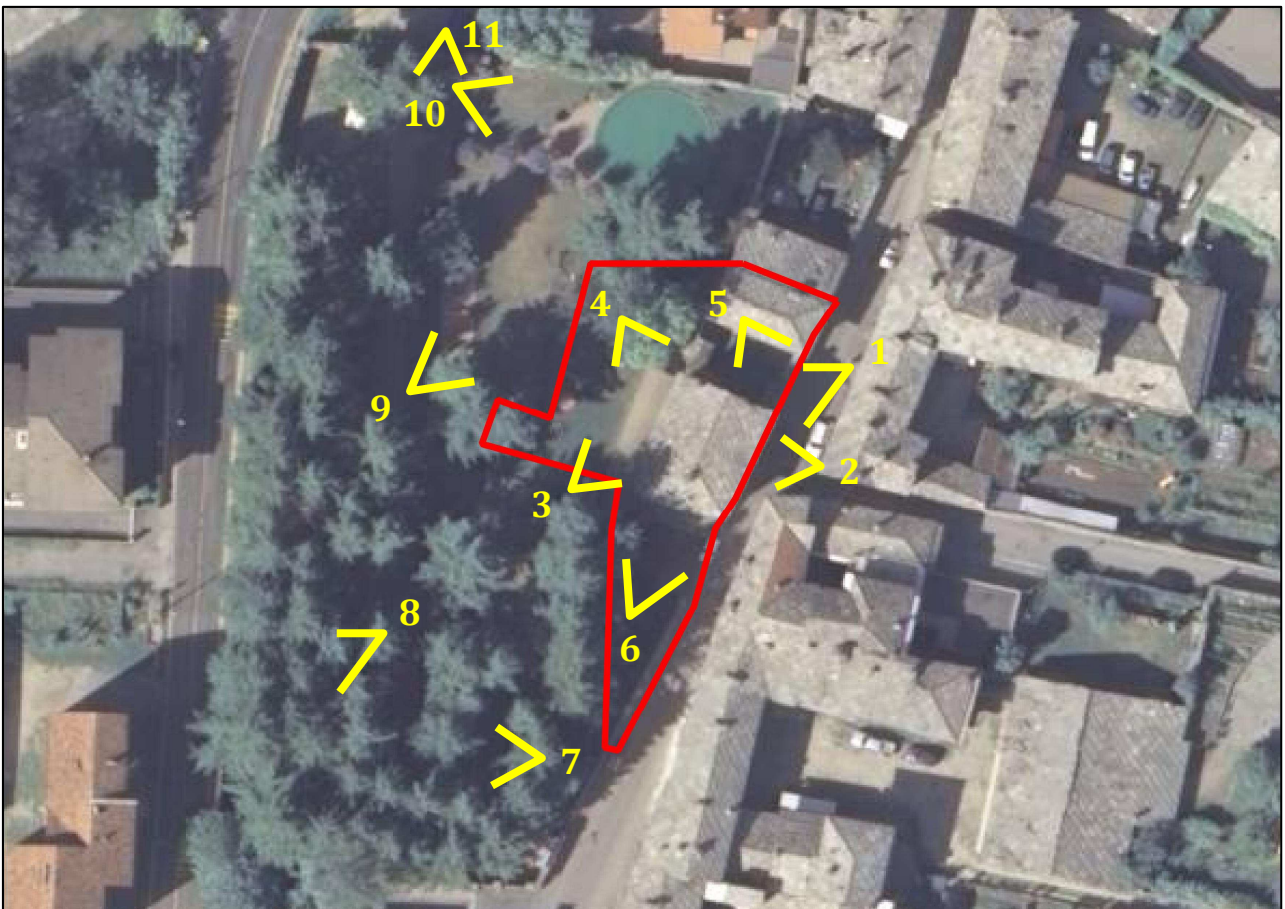
A sua volta, la l.r. 05.12.1977, n. 56 così come in ultimo modificata dalla l.r. 25.03.2013, n. 3, all' art. 17, comma 8 e successivi, prevede che per questo tipo di varianti si debba procedere ad una fase di *"verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas"*, con l'esclusione di alcuni casi: *"... finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS. Sono, altresì, escluse dal processo di VAS le varianti di cui al comma 5 quando ricorrono tutte le seguenti condizioni:*

- a) la variante non reca la previsione di interventi soggetti a procedure di VIA;*
- b) la variante non prevede la realizzazione di nuovi volumi o di nuove superfici utili lorde al di fuori delle perimetrazioni del centro abitato di cui all'articolo 14, comma 1, numero 3), lettera d bis);*
- c) la variante non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;*
- d) la variante non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'articolo 24;*
- e) la variante non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente."*

**Alla luce di tutto ciò, tenuto conto del contenuto della presente variante, la stessa rientra nei casi automaticamente esclusi dalla procedura di valutazione ambientale strategica così come previsto dalla normativa vigente in materia.**

## 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### PUNTI DI PRESA















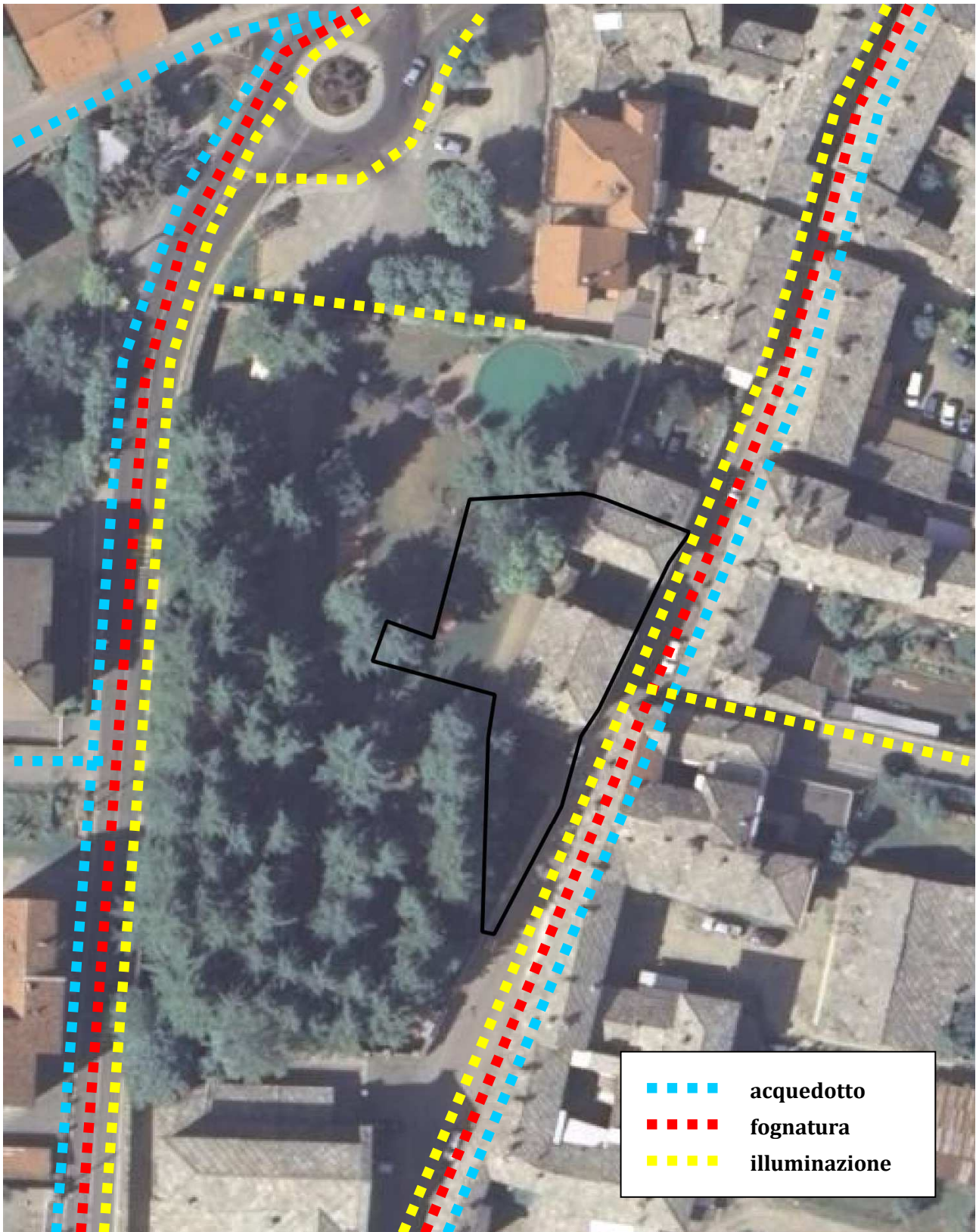








**9. SCHEMA DELLE PRINCIPALI URBANIZZAZIONI ESISTENTI**



## **10. PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Il Progetto preliminare della presente Variante Parziale n. 13 al P.R.G.I. vigente è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2013 ed è stato successivamente depositato in pubblicazione presso l' Albo Pretorio del Comune di Luserna San Giovanni, nonché presso la segreteria dell' Ufficio Tecnico Comunale, per 30 giorni consecutivi, precisamente dal 23.04.2013 al 23.05.2013.

**Nel periodo di pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione al Progetto preliminare della presente Variante Parziale n. 13 al P.R.G.I. vigente.**

## **11. COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI TORINO - PTC2**

Il Progetto preliminare della presente variante è stato trasmesso alla Provincia di Torino - Servizio Urbanistica in data 23.04.2013 con prot. 6111 per l' espressione del parere di compatibilità rispetto alla Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 nonché ai progetti sovra-comunali approvati, così come previsto dall' art. 34, comma 7, della L.R. 28.03.2013 n. 3 di modifica della L.R. 05.12.1977 n. 56.

**Con deliberazione n. 343-22906 del 04.06.2013 la Giunta Provinciale ha dichiarato la presente Variante Parziale n. 13 al P.R.G.I. vigente compatibile con la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, nonché con i progetti sovra-comunali approvati, senza formulare alcuna osservazione in merito.**