

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**  
**COMUNITA' MONTANA VALLE STURA**

---

**COMUNE DI ARGENTERA**  
**PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DI C. M.**  
 (APPROVATO CON D.G.R. N. 61-31052 DEL 08/07/1980)

**VARIANTE PARZIALE N. 9**

(ai sensi del 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**RELAZIONE**

---

<b>PROGETTO PRELIMINARE</b> <b>ADOTTATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b> 49	<b>DEL</b> 27/12/2012
<b>PRONUNCIA DELLA PROVINCIA</b>	<b>D.G.P. NR.</b> /	<b>DEL</b> /
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b> <b>APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b> 7	<b>DEL</b> 27/02/2013

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

**Direttore tecnico**  
 Arch. Arianna BERNABEI

**Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

---

**COMUNE DI ARGENTERA**  
**PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DI C.M.**  
**VARIANTE PARZIALE N. 9**

**R E L A Z I O N E**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Argentera, appartenente alla Comunità Montana della Valle Stura, è dotato di P.R.I.C.M., formato ai sensi del titolo III della L.U.R. ed approvato con D.G.R. n. 61 – 31052 dell' 8/7/1980.

Successivamente al primo impianto, il P.R.I.C.M. fu oggetto di variante approvata con D.G.R. 140 – 43730 del 14/05/1985.

Successivamente ancora il P.R.I.C.M. fu oggetto di una seconda variante, riguardante tutti i Comuni, ad eccezione di Argentera ed Aisone, approvata con D.G.R. n. 50 – 40086 del 14/11/1994.

Il Comune di Argentera provvide a formare una prima variante specifica (approvata con D.G.R. 31 – 1277 del 12/09/1995); con tale variante il Comune si riallineò di fatto con la pianificazione intercomunale definitasi con la cosiddetta variante '88, approvata il 14/11/1994.

Il Comune di Argentera, utilizzando le procedure semplificate entrate in vigore con la L.R. 41/97 formò, poi, la sua prima variante parziale al fine di riorganizzare l'area sciabile, la quale fu approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 18 del 12/06/1998.

In seguito emerse l'esigenza di aggiornare ed adeguare la normativa di P.R.I.C.M., in ordine soprattutto alle modalità attuative del recupero del patrimonio edilizio esistente. I singoli comuni di C.M. addivennero, quindi, nella determinazione di formare una nuova variante di carattere normativo. Il Comune di Argentera approvò la suddetta variante parziale n. 2 con d.c. n. 37 del 24/09/1999.

Si evidenziò ancora uno specifico problema relativo all'area produttiva individuata nel Comune di Argentera, in località Villaggio Primavera per la risoluzione del quale l'Amministrazione ritenne di avviare una terza variante parziale. La variante parziale n. 3 fu approvata con d.c. n. 26 del 15/07/2002.

Recentemente, al fine di ottemperare alle disposizioni sul commercio di cui alla L.R. 28/99, la Comunità Montana Valle Stura ha predisposto l'adeguamento del P.R.I. mediante una ulteriore variante di Piano.

L'adeguamento del P.R.G.I. alle norme sul commercio è stato effettuato sulla base dell'analisi della struttura distributiva, delle disposizioni regionali, degli indirizzi assunti dalle amministrazioni comunali e della Comunità Montana. Pur riferendosi esplicitamente al Piano Regolatore Intercomunale, la variante di adeguamento è costituita da undici varianti parziali che ogni singolo Comune ha provveduto ad approvare singolarmente.

Nella fattispecie il Comune di Argentera ha approvato la variante parziale n. 4 con d.c. n. 28 del 09/06/2003.

Nel frattempo il Comune ha provveduto ad approvare il proprio Regolamento Edilizio, redatto conformemente al modello regionale, in ottemperanza alla L.R. 19/99.

Conseguentemente all'approvazione del R.E. avvenuta con d.c. n. 40 del 04/11/2002, il Comune, in accordo con la Comunità Montana, ha predisposto l'adeguamento dello strumento urbanistico al Regolamento edilizio, come richiesto dalla L.R. 19/99, mediante una nuova variante di carattere normativo (variante parziale n. 5) adottata con d.c. n. 32 del 14/07/2003.

L'Amministrazione si è infine attivata per formare una variante di carattere strutturale tenendo conto degli obblighi derivanti dall'adeguamento dello strumento urbanistico al Piano per l'assetto idrologico del bacino del Po (P.A.I.) e delle effettive problematiche di carattere idrologico che investono il territorio di Argentera. La variante strutturale di adeguamento al P.A.I. è stata adottata in via preliminare con d.c. n. 34 del 14/07/2003 e con d.c. n. 7 del 28/03/2011 e definitivamente con d.c. n. 3 del 09/01/2012 e d.c. n. 31 del 05/04/2012

Nel corso del 2003 per soddisfare specifiche esigenze relative alle aree turistiche, residenziali e per servizi l'Amministrazione comunale ha approvato con D.C. n. 45 del 29/09/2003 la Variante Parziale n. 6.

Nel 2010 si è registrata la necessità di individuare correttamente un edificio esistente in zona residenziale da destinare a casa per vacanze di proprietà di una parrocchia al fine di consentire una parziale modifica della destinazione d'uso ed un piccolo ampliamento. L'Amministrazione Comunale intendeva inoltre procedere ad una modifica normativa relativa ai bassi fabbricati ed alla perimetrazione di un edificio esistente in zona residenziale.

A tal fine è stata predisposta la Variante Parziale n. 7 approvata con d.c. n. 30 del 06/09/2010.

Successivamente per sopperire ad alcune esigenze legate al campo residenziale si è reso necessario predisporre una nuova variante di carattere parziale, la nr. 8, approvata con d.c. n. 22 del 21/03/2012.

A oggi, per fronteggiare esigenze relative alle aree turistiche residenziali, per meglio regolamentare i bassi fabbricati e per apportare un aggiornamento cartografico dovuto a mero errore materiale si è reso necessario predisporre un'ulteriore Variante Parziale, la n. 9.

## **2. OGGETTI DELLA VARIANTE PARZIALE**

Al presente punto vengono illustrate le singole modifiche che si intendono apportare con la presente variante. Per maggiore chiarezza espositiva, esse vengono classificate in base al settore di intervento, facendo altresì riferimento alla classificazione introdotta nella pubblicazione “La nuova Legge Urbanistica del Piemonte sulle varianti ai piani regolatori” (ICAP, Cuneo, Febbraio 1999).

### **2.1 Modifiche normative**

#### 2.1.1 Assegnazione puntuale di quote volumetriche su singoli edifici

Come nella Variante Parziale 8, vengono individuati alcuni edifici in ambiti esistenti, per i quali risulta necessaria una maggiore dotazione di volumetria rispetto a quella assegnata dal P.R.I. al fine di poter soddisfare puntuali bisogni recentemente creatisi. Si tratta specificatamente di concessioni che determinano l’assegnazione di quantità limitate che sotto il profilo sia urbanistico che ambientale non determinano sicuramente alcuna particolare ricaduta od interferenza con le situazioni in atto.

Specificatamente si provvede a riconoscere come primo intervento, quattro fabbricati residenziali in ZS1 “zone residenziali compromesse sature”, mediante la continuazione della numerazione alfabetica introdotta con la precedente variante (V.P.8) e cioè andando a localizzare cartograficamente gli edifici “d”, “e”, “f”, e “g”, sui quali vengono assegnate piccole quantità di volumetria necessarie a completare / ampliare le strutture esistenti al fine di soddisfare necessità puntuali che diversamente non potrebbero essere accolte.

Il primo edificio riconosciuto con la lettera d) è posto all’ingresso del centro di Bersezio, per chi proviene da Pietraporzio, sulla destra della S.S. 21 lungo via Maestra. Come detto per soddisfare un bisogno specifico connesso alla struttura esistente vengono assegnati tramite norma specifica mc. 500 che si vanno a sommare a quelli autorizzati. Il secondo fabbricato, anch’esso di tipologia “condominiale”, riconosciuto con la lettera e) è posto lungo la S.S. 21 poco più a valle del precedente. In questo caso l’integrazione volumetrica è di mc. 400, che vengono assegnati con norma specifica. La terza struttura riconosciuta con la lettera f), si colloca a nord del centro storico di Bersezio, lungo la Strada Vicinale del Chiot. Anche in questo caso viene assegnata una volumetria aggiuntiva pari a mc. 500. L’ultimo dei quattro fabbricati individuati in ambito ZS1 si trova, per chi esce dal paese di Bersezio e continua verso il colle, sulla destra della S.S. 21. In realtà questo volume aggiuntivo, pari a mc. 400 viene scorporato e distribuito uniformemente nei tre fabbricati facenti parte di un unico complesso condominiale.

Un’operazione analoga si ripropone anche per l’area ZS2 individuata nella

frazione di Villaggio Primavera e riconosciuta come secondo intervento del presente punto.

Anche in questo ambito sono stati individuati, come precedentemente descritto, alcuni edifici (5) ai quali, tramite apposizione di segno grafico sugli elaborati grafici, numerazione alfabetica (a,b,c,d,e) e rimando a norma specifica, viene assegnata una piccola quantità di volumetria aggiuntiva, come di seguito descritto.

Il primo edificio, riconosciuto con la lettera a), è posto, come il successivo, lungo la Strada Vicinale della Fraccia, all'uscita della borgata Villaggio Primavera, per chi proviene da Pietraporzio. Anche qui, per soddisfare uno specifico bisogno connesso a tre strutture facenti parte di un unico complesso condominiale, si è assegnata, tramite norma puntuale, una volumetria aggiuntiva pari a mc. 200, da distribuire uniformemente tra i fabbricati esistenti. Il secondo fabbricato, riconosciuto con la lettera b), è posto nelle immediate vicinanze del precedente, lungo la Strada Vicinale della Fraccia e la S.S. 21. In questo caso l'integrazione volumetrica che gli viene assegnata è pari a mc. 300, predisposta tramite norma specifica. Il terzo edificio, anch'esso di tipologia "condominiale" ed individuato con la lettera c), si trova poco più a valle, lungo la S.S. 21 in prossimità dell'area produttiva di nuovo impianto denominata IN1, in località Villaggio Primavera. Anche qui viene assegnata una piccola quantità volumetrica pari a mc. 300 che va a sommarsi a quella autorizzata da piano vigente. La quarta struttura, riconosciuta con la lettera d) è posta, come la successiva (individuata con la lettera e), lungo via del Fortino, all'ingresso di Villaggio Primavera per chi proviene da Pietraporzio. Come per gli immobili sopra analizzati, tramite norma puntuale, si interviene a soddisfare un bisogno specifico andando ad assegnare ulteriori mc. 200 all'edificio esistente. L'ultimo fabbricato individuato con la lettera e) è posto nelle immediate vicinanze del precedente sull'incrocio tra la S.S.21 e via del Fortino. In questo caso l'integrazione volumetrica è di mc. 700.

Ultima previsione della presente modifica va ad interessare l'area ZT1 avente per destinazione quella per attrezzature turistico-ricettive e più precisamente di campeggio, all'interno della quale si è riscontrata la necessità di completare alcune strutture accessorie e di servizio all'attività in essere. Anche in questo caso quindi, tramite riconoscimento dell'edificio sulle tavole di piano con segno grafico e numerazione alfabetica a), si va ad integrare la volumetria assegnata di mc. 600, che vengono sommati a quelli autorizzati.

Come si può facilmente evincere i casi descritti, come anticipato precedentemente, non produrranno alcuna ricaduta particolare sotto il profilo urbanistico poiché risultanti puri completamenti di limitata entità assegnati a singoli edifici ricadenti in zone completamente edificate e pertanto dotate di tutte le urbanizzazioni ed infrastrutture necessarie. Analogamente anche sotto il profilo ambientale – paesaggistico la situazione in essere non viene mutata da tali previsioni, poiché si tratta di contesti di persè già compromessi in cui vengono assegnate dotazioni aggiuntive considerabili trascurabili con quanto realizzato. Sinteticamente, infatti si possono riassumere gli interventi previsti come semplice assegnazione di quote volumetriche puntuali atte a completare singole strutture esistenti.

La presente modifica è riconducibile alla tipologia G2.6 (modifica parametri aree residenziali) e alla tipologia G3.1 (modifica parametri aree turistico ricettive) della classificazione richiamata.

### 2.1.2 Specificazione normativa inerente i bassi fabbricati

La presente modifica interessa la norma di piano regolamentante i bassi fabbricati, art.33 comma 2 delle N. di A.. L'integrazione consiste nel puntualizzare alcuni parametri che classificano questi edifici quali interrati o seminterrati.

Nello specifico si precisa che vengono considerati bassi fabbricati interrati o semi interrati tutti i bassi fabbricati che non emergono dal terreno per più di mt. 1,20, secondo quanto previsto dal R.E. e quelli che, posti su terreni in pendenza, risultino interrati per non meno della metà della loro sagoma complessiva. A questa tipologia di bassi fabbricati non vengono applicati i parametri di altezza, S.U.L. massima ammessa e R.C. previsti nella medesima norma. Nel contempo si precisa che rientrano invece nei calcoli dei parametri sopra citati i bassi fabbricati realizzati sui solettoni, piattaforme, ecc., con il calcolo dell'altezza dal piano di appoggio.

Tale specificazione normativa risulta essere assai utile per gestire in modo opportuno le realizzazioni di tali strutture in ponderazione dell'ambiente, e dunque della conformazione del terreno, montano in cui si opera.

La presente modifica ricade nella tipologia G5.2 (variazioni prescrizioni) della classificazione richiamata.

### 2.1.3 Riduzione fascia di rispetto dal confine di proprietà

Al fine di permettere una migliore edificabilità su di alcuni lotti ricadenti in area ZC8 si consente, tramite norma specifica, di realizzare le nuove costruzioni ad una distanza di mt. 3,5 dall'area a servizi destinata a verde / giochi, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

La modifica è riconducibile alla tipologia G2.6 (modifica parametri) della classificazione richiamata.

## **2.2 Varie**

### 2.1.1 Aggiornamento cartografico

Come ultima modifica della presente variante si rende necessario sopperire ad un incongruenza verificatasi in fase di digitalizzazione degli elaborati grafici di piano.

Nel dettaglio si opera in ambito ZS2 località Villaggio Primavera, su un tratto di viabilità che collega via del Fortino con la Strada Comunale da Ferrere a Prinardo, erroneamente riportata come viabilità privata. Dagli estratti catastali il lotto interessato risulta infatti di proprietà comunale e per tale motivo si interviene ad individuarlo quale

viabilità pubblica, eliminando dagli elaborati grafici la retinatura delle ZS.

Tale modifica è riconducibile alla tipologia F3 (aggiornamenti cartografici) della classificazione richiamata.



### 3. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte qualificano la seguente variante, come parziale ai sensi del 7° comma art. 17 della Legge urbanistica regionale.

Esse infatti consistono in integrazioni e variazioni dello strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Oltre a non contrastare, come detto, con piani o progetti sovracomunali approvati, le modifiche in questione non comportano alcuna significativa variante delle previsioni vigenti agli effetti delle ricadute sull'ambiente.

In tal senso non è pertanto necessaria alcuna verifica ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, né conseguentemente dell' art.6 del D.Lgs. 04/2008.

Relativamente alla V.A.S., la D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 precisa che si intendono escluse le varianti parziali che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente e di recepimento di indicazioni normative. Nel nostro caso si tratta, mediante prescrizioni normative, di prevedere alcuni limitati e specifici incrementi di volumetria su edifici esistenti e integrare una norma di piano; pertanto si ritiene senz'altro di ricadere nel caso di esclusione previsto dagli indirizzi regionali.

La natura della variante, inoltre, non comporta alcuna ricaduta rispetto alla zonizzazione acustica comunale.

Anche relativamente alla compatibilità geologica, essendo il comune dotato del Quadro del Dissesto condiviso dal Gruppo Interdisciplinare Regionale, avendo in fase di approvazione la variante urbanistica di adeguamento al P.A.I. e trattandosi di limitati interventi di completamento da realizzare su strutture esistenti, si può esplicitare, senza particolari verifiche, che le previsioni risultano essere coerenti.

Per quanto attiene alle verifiche dei limiti quantitativi prescritti al 4° comma, art. 17 della L.U.R., risulta necessario produrre verifiche quantitative. infatti con le modifiche descritte nel punto 2.1 vengono assegnati volumi aggiuntivi su edifici puntualmente riconosciuti in ambito ZS1, ZS2 e ZT1 utilizzando una volumetria residua, derivante dalla Variante Parziale 8.

-assegnazione volume aggiuntivo in zona ZS1 su

▪ fabbricato d).....	+	500 mc.
▪ fabbricato e).....	+	400 mc.
▪ fabbricato f) .....	+	500 mc.
▪ fabbricato g).....	+	400 mc.

-assegnazione volume aggiuntivo in zona ZS2 su

▪ fabbricato a).....	+	200 mc.
▪ fabbricato b).....	+	300 mc.
▪ fabbricato c).....	+	300 mc.
▪ fabbricato d).....	+	200 mc.
▪ fabbricato e).....	+	700 mc.

-assegnazione volume aggiuntivo in zona ZT1 su

▪ fabbricato a).....	+	600 mc.
----------------------	---	---------

TOTALE ..... 4.100 mc.

Come detto con le precedenti varianti parziali si era determinata una capacità residenziale residua di mc. 11.885 che si sono mantenuti come riserva per sopperire a nuove necessità future.

Pertanto per operare le previsioni sopra elencate, determinanti un incremento totale di mc. 4.100 si attinge da quel volume messo a riserva (11.885 mc.) e quindi non venendo a creare incrementi di C.I.R. previsti dal piano. Residuano ancora quale nuova riserva mc. 7.785 (11.885 – 4.100) da poter utilizzare per soddisfare i bisogni che si manifesteranno, attraverso la prassi delle varianti parziali.

## **4. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante è giunta un'unica osservazione che deve essere valutata e controdedotta accogliendola integralmente, parzialmente o non accogliendola.

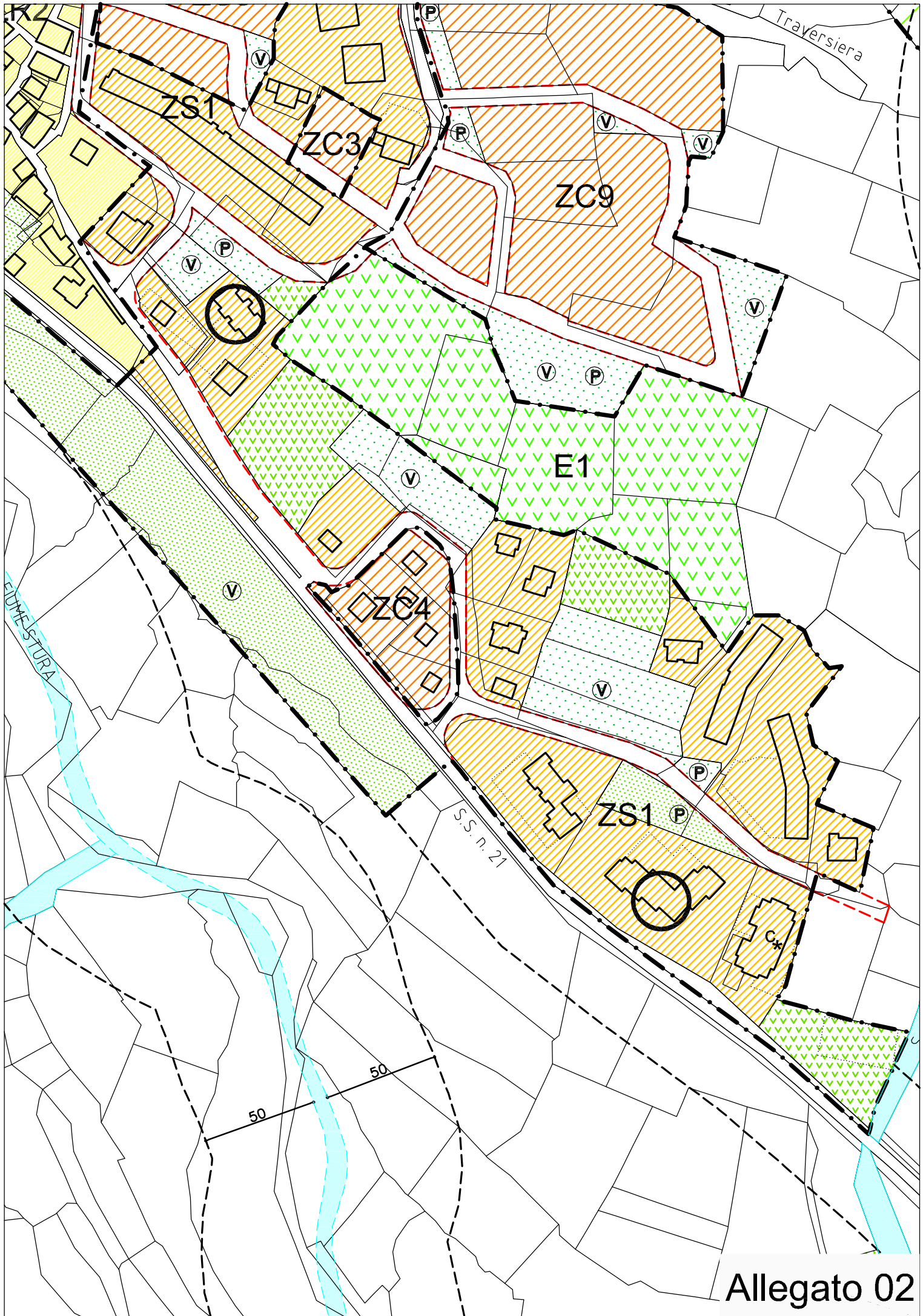
Osservazione presentata dalla Provincia di Cuneo con nota prot. 11188 del 11.02.2013.

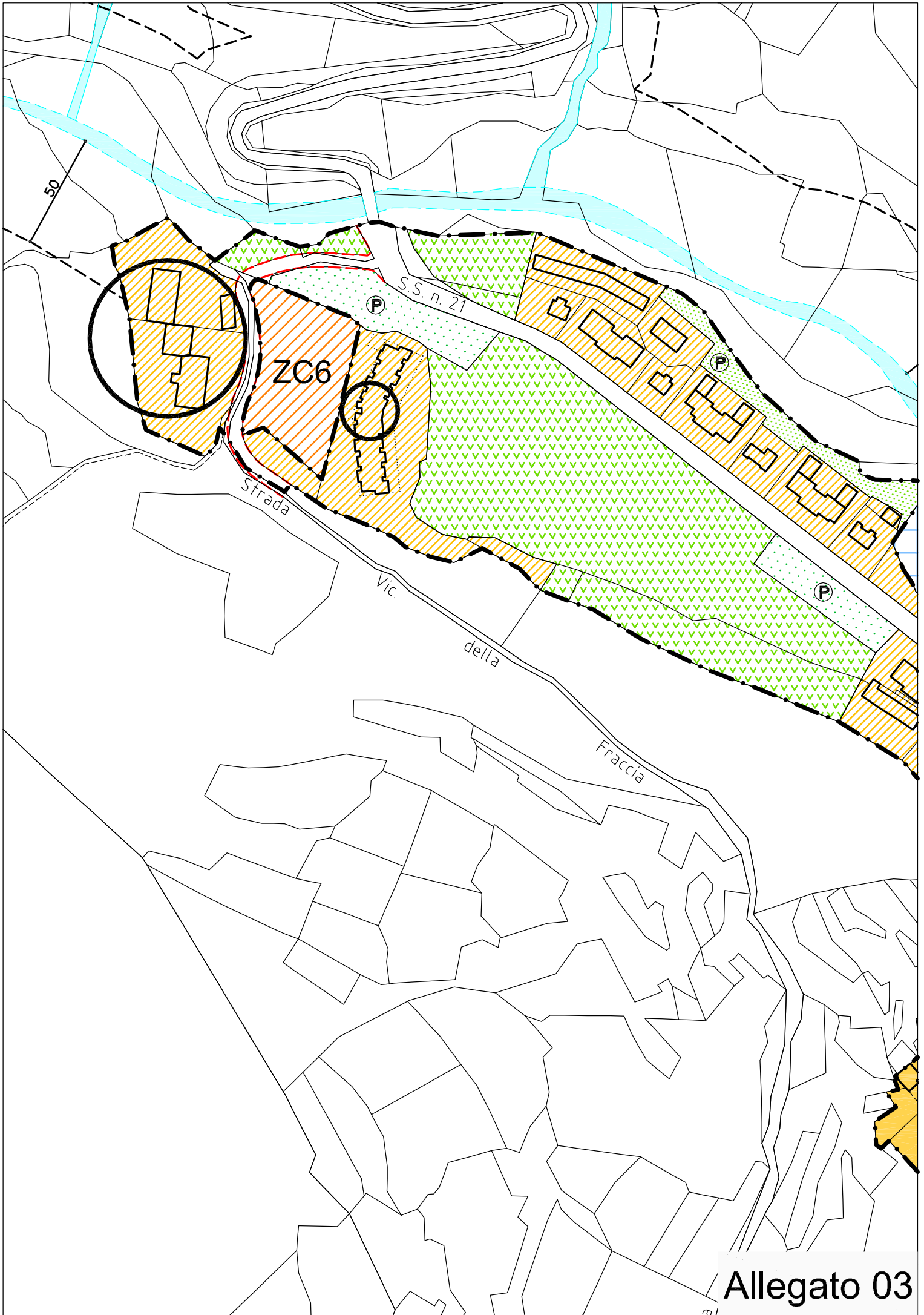
L'osservazione è composta da diversi rilievi formulati da alcuni dei Servizi che hanno analizzato la variante parziale n.8 del comune di Argentera. Il Settore Mobilità ed Infrastrutture non ritiene, in quanto non risultano presenti sul territorio comunale strade di competenza Provinciale, di formulare specifiche riguardo alle variazioni previste in variante. Il Settore Protezione Civile segnala anch'esso una serie di indicazioni di carattere generale inerenti la valutazione dei rischi naturali ed antropici connessi alla pianificazione del territorio (piano di protezione civile adeguamento del P.R.G. al P.A.I. e Circolare Regionale 7/LAP), eventualmente utili per le successive e future fasi / procedimenti.

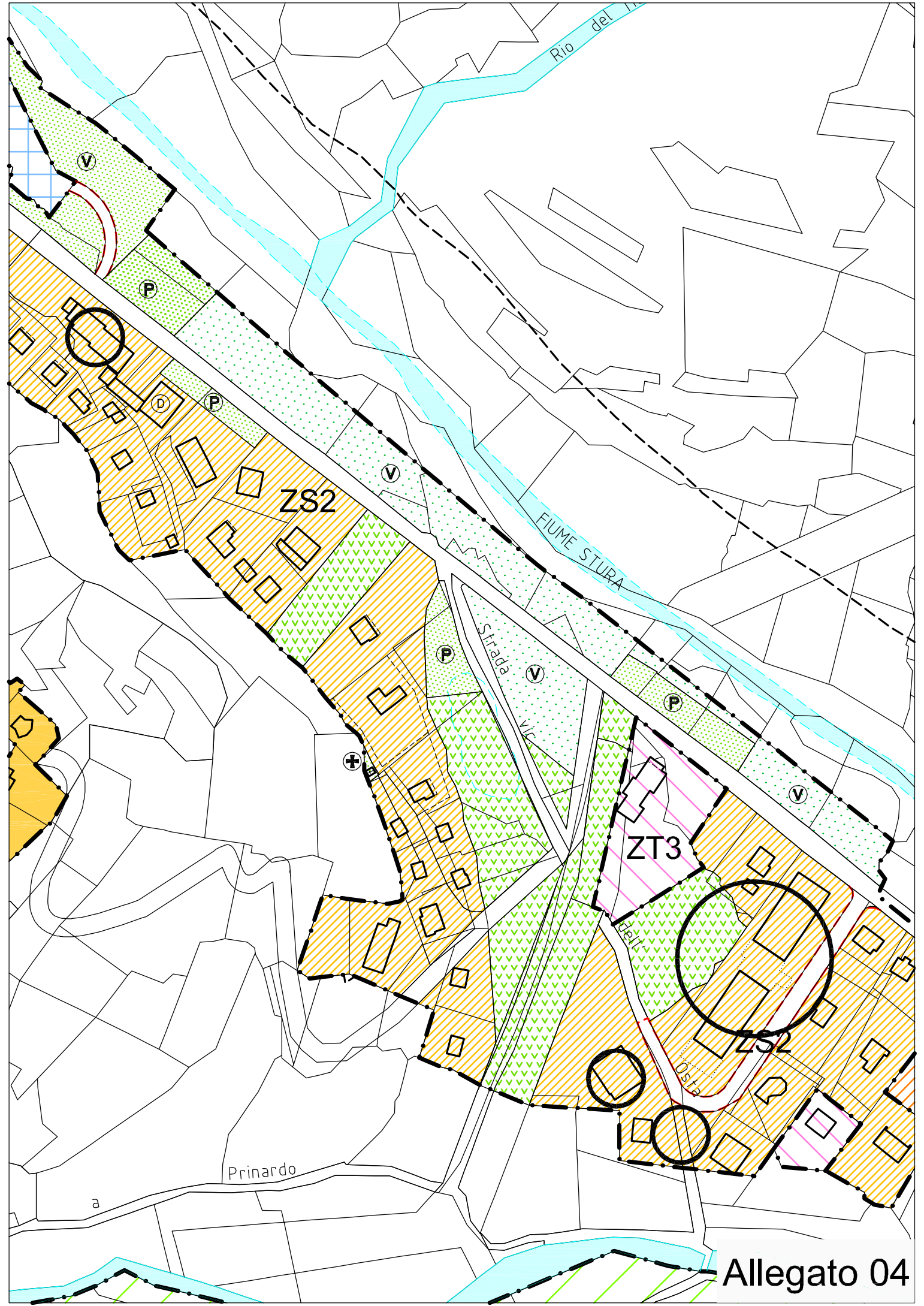
L'osservazione è accolta evidenziando la mancanza di rilievi del settore Mobilità ed Infrastrutture, nonché prendendo atto del rilievo di carattere generale formulato dal settore di Protezione Civile.

## **ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE**









Rio del

FIUME STURA

ZS2

ZT3

ZS2

Prinardo

a

Allegato 04



## **ESTRATTO DEL P.R.G. VARIATO**

