



PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO
VERBALE
di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 40

Piano Regolatore Generale Comunale del Municipio di Castellar: interpretazione della parte dell'art. 15 delle norme tecniche di attuazione disciplinante l'area avente sigla "SL12-VSG" corrispondente al Parco della Vigna di San Guglielmo

Convocato, mediante avvisi scritti, per le ore 18:00 del giorno trenta del mese di giugno dell'anno duemilaventisei, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, nel giorno di cui sopra, si è riunito nella Sala Polivalente Sarvanot del Municipio di Castellar, ed i lavori, dopo che il Presidente Sig. Momberto Andrea, riconosciuta legale l'adunanza, ha assunto la Presidenza, sono iniziati alle ore 18:20.

Sono stati convocati i Signori:

1) Demaria Franco, 2) Momberto Andrea, 3) Vassallo dott. Andrea, 4) Ruatta geom. Giuliano Carlo, 5) Cravero rag. Silvana, 6) Bertola arch. Roberto, 7) Battisti geom. Paolo, 8) Tagliano dott. Andrea, 9) Ponso Giorgio, 10) Lauro dott. Corrado, 11) Valenzano prof. Nicolò, 12) Damiano dott. Giovanni, 13) Daniele geom. Alberto, 14) Sanzonio arch. Paola, 15) Capitini Claudio, 16) Giordana avv. Nicolò, 17) Conte prof. Riccardo.

Sono assenti i Signori

Ruatta geom. Giuliano Carlo, Lauro dott. Corrado.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, lett. a) del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, il Segretario Generale Signor Flesia Caporgno dott. Paolo.

Sono stati invitati a partecipare alla seduta la Vicesindaca Neberti avv. Francesca e gli Assessori Comunali Falda dott. Enrico, Gullino dott.ssa Attilia, Rosso avv. Fiammetta, Bravo geom. Gianpiero.

Sono assenti i Signori

Neberti avv. Francesca, Rosso avv. Fiammetta, Falda dott. Enrico, Gullino dott.ssa Attilia.

Sono stati altresì invitati il Prosindaco e i Consultori in rappresentanza della Comunità di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto Comunale; è presente il Prosindaco Demarchi geom. Eros e i Consultori Borretta Emanuele, Maiolo Andrea, Demarchi Piermario, Rosso Alessandro.

Il Signor Momberto Andrea, nella sua qualità di PRESIDENTE, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

(parte narrativa e parte dispositiva)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato:

- il Piano Regolatore Generale Comunale vigente dell'originario Comune di Castellar, approvato con D.G.R. 08.03.1988 n° 58-19330 e successiva variante parziale n° 1 approvata con DCR n° 23 del 11.10.2013 e variante parziale n° 2 approvata con DCC n° 91 del 21.12.2022, strumento che regola le trasformazioni urbanistiche-edilizie su tutto il territorio comunale, oggi corrispondente al Municipio di Castellar, che all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione dal titolo "AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE PUBBLICO O PRIVATO (SL)" norma l'area avente sigla "SL12-VSG" CORRISPONDENTE AL PARCO DELLA VIGNA DI SAN GUGLIELMO, dettando le seguenti prescrizioni:

D) SL12-VSG area a parco della vigna di San Guglielmo

Si tratta di un'area di proprietà comunale di particolare interesse ambientale posta a monte del concentrico sulla quale insistono due fabbricati.

*Il fabbricato principale è destinato ad uso agriturismo - **ricettivo** con attrezzature dell'area per il tempo libero con finalità turistiche.*

*Su tale fabbricato sono ammessi **interventi di recupero con ampliamento funzionale, anche disgiunto, fino al 20% del Volume esistente, per gli usi di cui al precedente capoverso inclusa l'abitazione gestore**, i tipi di intervento previsti per le aree agricole con massimo rispetto sia delle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale (prescrizioni tipologiche e di materiali di cui all'art. 19 delle presenti norme) che dell'insieme ambientale e paesistico, con particolare attenzione alla conservazione delle colture agricole tradizionali.*

La struttura potrà essere dotata di autorimesse interrato nella misura massima di 1mq/10mc a condizione che non si realizzino alterazioni delle pendenze in atto e previo il ripristino del pendio naturale anche sulle coperture.

Tali aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Dato atto che:

- il suddetto testo normativo, è quello risultante dalla variante parziale n° 2 al PRGC che ha precisato meglio la parte relativa agli usi ammessi, anche su osservazione della Provincia di Cuneo al progetto preliminare della Variante, che ampliava ulteriormente usi e interventi ammessi;
- il “parco della vigna di San Guglielmo” consta di una originaria cascina risalente al 1700, immersa in 45 mila metri quadri di bosco, posta sulla collina a monte del concentrico di Castellar, di proprietà pubblica (apparteneva all’originario Comune di Castellar fuso con legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, con l’originario Comune di Saluzzo);
- per una responsabile gestione del proprio patrimonio e del territorio, l’Amministrazione ha intenzione di affidare l’immobile, oggi inutilizzato, in gestione a soggetti privati per realizzarvi un “hub” per turisti e amanti di sport all'aperto, con possibilità di soggiorni "immersi" nella natura, una struttura ricettiva legata allo studio e alle attività all'aperto nel bosco, al turismo e allo sport della bicicletta, della mtb e del podismo, al fine di creare opportunità di sviluppo per la comunità;
- l’iniziativa di ristrutturazione e gestione dell’immobile, è sostenuta dalla Fondazione Cr Cuneo con finanziamento nell’ambito del programma “WoodViso”, per il quale l’Amm.ne Comunale ha sviluppato un tavolo di co-progettazione con i suoi due enti strumentali (Fondazione Bertoni e APM) e con enti del Terzo Settore;

Riscontrato che:

- per consentire l’attuazione del suddetto progetto di gestione e così arrestare il degrado del compendio della “Vigna” oggi abbandonato, occorre rendere possibile l’individuazione della tipologia di attività insediabile, secondo la classificazione normativa vigente, pertanto declinando i contenuti normativi urbanistici, in contenuti pratici, rispondenti alla classificazione vigente, che prevede le seguenti casistiche:
 - agriturismi, normati dalla L.R. 1/2019 e relativo regolamento di attuazione,
 - strutture ricettive extralberghiere, normate dalla L.R. 3.8.2017, n. 13,
 - strutture ricettive alberghiere, normate dalla L.R. 11.3.2015, n. 3;
- l’esegesi delle disposizioni, contenute nel richiamato art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, può essere articolata attraverso i seguenti passaggi logico-deduttivi, tra loro consequenziali e progressivi:
 1. Il testo delle NTA sopra riportato, ammette sin dalla versione originale usi agrituristici

con attrezzature dell'intera area (di vaste dimensioni) per il tempo libero con finalità turistica;

2. L'inciso della finalità turistica è senz'altro integrativo degli usi agrituristici, in quanto la normativa di settore, attuale L.R. 1/2019 e Regolamento di Attuazione n° 5 del 25-07-2023 (sostitutivi della L.R. 96/2006) disciplinano già per gli usi agrituristici l'ammissibilità della capacità ricettiva consentita negli spazi all'aperto, fissando limiti, standards e condizioni, pertanto nell'ipotesi il pianificatore avesse voluto riferirsi alle sole destinazioni agricole non aveva la necessità di introdurre tale precisazione;

3. Comprova della deduzione, è:

- la previsione dell'ammissibilità di dotazione di autorimesse interrate in ragione di 1mq/10mc, prevista in generale per gli usi diversi dall'agricolo;
- l'inquadramento generale dell'area come Servizio Pubblico e non quale area agricola;
- l'edificabilità dell'area in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare, previsione da ascrivere ad usi diversi da quello agrituristico in quanto la relativa normativa esclude l'utilizzo di nuove costruzioni per la stessa attività, fatta salva la possibilità di realizzare locali tecnici;
- ulteriore supporto alla suddetta analisi è la previsione contenuta nella L.R. 38 del 29-12-2006 che individua una sorta di categoria "speciale" riferita agli esercizi situati in immobili aventi caratteristiche turistico-ricettive, di proprietà di enti pubblici, utilizzati ai fini della valorizzazione del patrimonio enogastronomico, culturale e turistico locale, per i quali sono previsti criteri semplificati per l'affidamento della gestione diretta da parte dell'ente proprietario dell'immobile, nel rispetto dei soli requisiti professionali e morali previsti dalla normativa vigente (art.8 c. 6 lett. j LR 38/2006);

Rilevato:

- che in base a quanto sopra, deriva la volontà del pianificatore di individuare una sorta di rapporto di complementarietà tra destinazione agricola, declinata nell'agriturismo ed altri utilizzi ricondotti alle attrezzature per il tempo libero per finalità turistiche, che può essere interpretata come segue:
 1. Ammissibilità dell'uso agriturismo secondo le possibilità ammesse dalla L.R. 1/2019;
 2. Ammissibilità di usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri con superficie di

somministrazione ragguagliata alla superficie dei locali del fabbricato originale, salve le possibilità di intervento edilizio ammesse dalla scheda dell'area, a tal fine si specifica che concorre nel computo della superficie di somm.ne la porzione di suolo variamente delimitata posta all'esterno dell'esercizio;

3. Ammissibilità di “strutture ricettive innovative”, complementari all'insediamento, nel limite massimo di consistenza del 20% dell'esistente;
4. Realizzazione di area a parcheggio, avente consistenza minima corrispondente a quella individuata sulla Tav. 2 di PRGC, in corrispondenza dell'area SL12-VSG, con la sigla “P”;

Rilevato altresì che:

- per dirimere l'applicazione della normativa in argomento, è stata richiesta interpretazione autentica al redattore dello Strumento Urbanistico Generale, arch. Fabio Gallo, dello Studio “Tautemi” di Cuneo, che a fronte di specifica domanda, ha riscontrato sostanzialmente i contenuti di cui sopra nella nota ns. prot. 24385 del 16-06-2026;
- nell'ambito dell'attivata istruttoria è stato acquisito il parere della 2^a Commissione Consigliare permanente con competenze in materia di Urbanistica in data 24-06-2026, che dopo disamina dei contenuti normativi riferiti all'argomento si è espressa, in linea con l'ipotesi interpretativa sopra richiamata;

Ravvisato che occorre l'interpretazione di cui sopra venga fatta propria dall'Amministrazione;

Vista la L.R. 56/77 ed in particolare l'art. 25;

Visto l'art. 42, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 (competenze del Consiglio);

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, del parere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, seguente ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 24.6.2026;

Con voti favorevoli 15 su 15 presenti e n. 15 votanti, palesemente espressi,

D E L I B E R A

- 1) Di richiamare la premessa di cui sopra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

- 2) Di interpretare, per le motivazioni di cui sopra, l'articolo 15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DEL MUNICIPIO DI CASTELLAR, DISCIPLINANTE L'AREA AVENTE SIGLA "SL12-VSG", CORRISPONDENTE AL PARCO DELLA VIGNA DI SAN GUGLIELMO, ed in particolare, la lettera D), ritenendo conforme con il disposto normativo, la volontà del pianificatore di individuare una sorta di rapporto di complementarietà tra destinazione agricola, declinata nell'agriturismo ed altri utilizzi ricondotti alle attrezzature per il tempo libero per finalità turistiche e nello specifico ritenere:
- Ammissibile l'uso agriturismo, secondo le possibilità ammesse dalla L.R. 1/2019,
 - Ammissibili gli usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri con superficie di somministrazione ragguagliata alla superficie dei locali del fabbricato originale, salve le possibilità di intervento edilizio ammesse dalla scheda dell'area, con specifica che concorre nel computo della superficie di somm.ne la porzione di suolo variamente delimitata posta all'esterno dell'esercizio;
 - Ammissibili "strutture ricettive innovative", complementari all'insediamento, nel limite massimo di consistenza del 20% dell'esistente;
 - Necessaria la realizzazione di area a parcheggio, avente consistenza minima corrispondente a quella individuata sulla Tav. 2 di PRGC, in corrispondenza dell'area SL12-VSG, con la sigla "P".
- 3) Di disporre, l'applicazione dell'interpretazione di cui sopra, nell'ambito della procedura di affidamento della gestione della Villa San Guglielmo e relativa progettazione dei lavori di completamento dell'edificio.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che il 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, prevede che le deliberazioni del Consiglio, in caso di urgenza, possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti;

Con voti favorevoli 15 su 15 presenti e n. 15 votanti, palesemente espressi,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 comma 4) D. Lgs n. 267/2000, stante la necessità di procedere in tempi celeri all'approvazione del bando per l'affidamento in gestione dell'immobile a soggetti privati, nel rispetto delle tempistiche del finanziamento concesso.