

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO**



**COMUNE DI
SANTA VITTORIA D'ALBA**

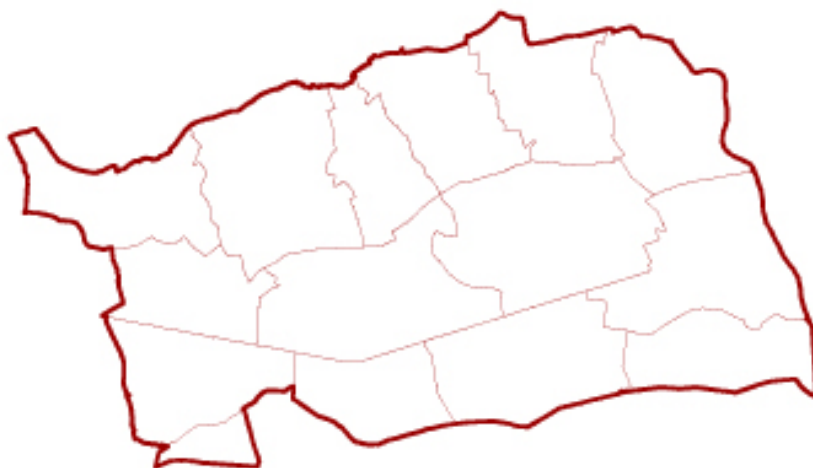
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE STRUTTURALE N. 3
PROGETTO DEFINITIVO**

L.R. 26.01.2007 n. 1 – L.R. 05.12.1977 n. 56 E S.M.I.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA: 14.07.2010



Progetto Preliminare adottato con Del. C.C. n. 9 del 26.06.2009
Approvato con Del. C.C. n. ___ del 21.07.2010

PROGETTISTA: DOTT. SILVIO VEGLIO - ARCHITETTO - ALBA

COMUNE DI S. VITTORIA D'ALBA
VARIANTE STRUTTURALE N. 3
PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA A SEGUITO DEL PARERE DEL SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA PROVINCIA DI CUNEO E APPENDICE AL PARERE DELLA REGIONE PIEMONTE – DIREZIONE AMBIENTE. Parere del 23.02.2010 prot. n. 7685/DB 08/0812

PARERE SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DELLE AREE NATURALI PROTETTE – PARERE DEL 24.03.2010 PROT. N. 100/10CN

Prima di una disamina puntuale si dà conto delle soluzioni adottate nei riferimenti di alcune problematiche emerse.

USI CIVICI

si dà atto che sul territorio comunale sono indicati alcuni mappali sui quali sono tuttora vigenti gli usi civici. A tale proposito è stata effettuata un'indagine presso la Regione Piemonte – Risorse Umane e Patrimonio, Settore attività Negoziale e Contrattuale – Ufficio Usi Civici.

I mappali per usi civici sono stati determinati con Decreto Commissariale il 16.02.1934 reiterato il 01.05.1939 e mai modificato.

BENI VINCOLATI

I beni vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. non sono stati modificati sia quelli ubicati a Villa sia quelli in Fraz. Cinzano. Tali beni sono individuati in cartografia con apposita simbologia.

REITERAZIONE DEI VINCOLI DI TIPO ESPROPRIATIVO PER DESTINAZIONI DI PUBBLICA UTILITA'

La presente Variante ha reiterato la previsione di vincolo su mappali compresi negli ambiti di S.U.E. Pertanto all'atto dell'approvazione di tali strumenti, i mappali vincolati verranno ceduti al comune. È tuttavia ancora presente la previsione di vincolo in situazioni di chiara importanza urbanistica, quali i seguenti:

- la strada di circonvallazione nell'abitato di Borgo, dalla Fontana “Ginevrai” al cimitero e alla strada provinciale per Monticello; la previsione si mantiene in quanto la Provincia aveva chiesto una strada di collegamento alle due arterie provinciali per ridurre il transito dei mezzi nell'abitato di Borgo. Questa strada era precedentemente inserita nel PEC 5A – 5B ed ora, pur essendo stato stralciato l'ambito edificabile, si mantiene.

- Area Verde soprastante l'area sportiva Borgo a disposizione di eventuali ampliamenti sia delle superfici destinate all'attività sportiva, sia delle aree verdi annesse.

- Via Serafina Fraz. Cinzano: allargamento di Via Serafina (tratto compreso da Via Vers Pont du Gard alla Via in progetto del PEC 6A1 – 6A2) per una larghezza totale e costante di 9,00 m comprensiva di marciapiedi di 1,50 m da ambo i lati. L'allargamento di tale via è necessario in quanto il tratto di Via Serafina già esistente fra la SS. 231 e Via Vers Pont du Gard e il tratto sottostante rientrante nel PEC 6A1 – 6A2 (in progetto) sono larghi 9,00 m.

Le motivazioni della reiterazione del vincolo sono state espresse sopra e sarà prevista nel bilancio comunale idonea somma adeguata alle vigenti disposizioni.

A seguito dei pareri citati e del verbale della IV seduta della II Conferenza di Pianificazione del 25.03.2010 si elenca di seguito quanto concordato o accertato.

Capitolo 0 – Premessa (pag. 3)

0.1 Il raccordo viario nell'area 9 non risulta indicato come previsione di piano, in quanto è stato realizzato nella viabilità per il centro commerciale Praga approvata con Variante Parziale n. 4 del 22.05.2007 con Del. C.C. n. 24.

0.2 L'area turistico-ricettiva Ciabot Nogarìs è stata inserita con Variante Parziale n. 2 del 05.10.2005 con Del. C.C. n. 35. Nel Piano vigente la classe di pericolosità è Ilc. Ora rientra nella classe III indifferenziata. In tale classe, come specificato nella legenda della Carta di Sintesi (Tav. n. 6), rientrano aree in classe IIIbc e Ilc non cartografate che senza indagini di dettaglio rimangono in classe IIIac. Pertanto l'unica modifica riguarda il dimensionamento del parcheggio.

0.3 I due insediamenti 16.1 erano stati inseriti in cartografia a seguito delle osservazioni dei proprietari in quanto attività esistenti nel Comune di Monticello, con sconfinamento nel territorio di S. Vittoria d'Alba, per cortili annessi all'attività. Nella cartografia attuale sono stati stralciati.

0.4 Sono state inserite le sigle negli ambiti economici di riordino attualmente senza numerazione. Tali ambiti sono aree edificate e completate, già esistenti e rientranti nell'art. 32 delle N.T.A. e nella scheda tecnica n. 9. La scheda viene integrata con le prescrizioni geologiche.

0.5 L'Area 10A non ha indicazioni cartografiche in quanto è stata eliminata: nella Variante Strutturale n. 2 non è stato richiesto alcun Permesso di Costruire ed ora, rientrando nell'area buffer di tutela del S.I.C., ne è stato impedito lo sviluppo a seguito della verifica della VAS.

0.6 L'Area 8P1 è richiamata nella Scheda Tecnica n. 8 (nuovo impianto) perché è situata in area di espansione, ovvero sono lotti non ancora urbanizzati. Nella Scheda Tecnica n. 8 si prescrive che gli interventi non soggetti a PEC siano attuati con P.C. convenzionato.

0.7 La dicitura per l'altezza massima nelle schede tecniche 8 e 9 è uguale a quella del Piano Vigente Variante Parziale n. 2 (scheda n. 8) e Variante Strutturale n. 2 (scheda n. 9). Le altezze ed il numero dei piani non sono stati modificati e per i capannoni a tipologia industriale si pone l'altezza pari a quella degli uffici e servizi aziendali.

0.8 L'area 14 è stata rinumerata e inserita nella scheda tecnica n. 9. Trattasi di aree economiche di riordino già edificate.

0.9 La scheda tecnica n. 18 (ora 17) si riferisce alle aree turistico ricettive esistenti all'interno del Centro Abitato e Storico di Cinzano e S. Vittoria d'Alba. Tali aree risultano evidenziate in cartografia con la sigla numerica n. 17 e non sono state modificate rispetto alla Variante strutturale n. 2. Per quanto riguarda il parcheggio si ritiene che la formulazione sia più chiara della precedente, ricalca la formulazione contenuta in analogo articolo del PRGC del Comune di Alba ed è conforme alle normative di settore.

Capitolo 1 – Elaborati di indagine idro-geologica e per adeguamento al PAI (pag. 4)

Nella tavola n. 6 si sono differenziate maggiormente le colorazioni ed integrate con le classificazioni alfanumeriche previste in legenda.

Il richiamo alla normativa PSFF risulta opportuno sia nell'articolo che definisce il Parco Fluviale dell'Isolotto sia nelle fasce di rispetto dove la normativa si occupa prevalentemente di

carattere ambientale. Nell'art. 40 si tratta in generale delle fasce di rispetto e pare opportuno richiamare nuovamente il PSFF, anche perché si fa una prescrizione relativa alle centrali idroelettriche.

Le fasce di rispetto della rete idrica minore non sono state evidenziate in cartografia per evitare sovrapposizioni grafiche. Tali fasce sono normate dalla Relazione Geologica e dalla Relazione Idrologica – Idraulica ai sensi della normativa vigente.

Per quanto riguarda il canile si è inserita una didascalia per evidenziare la localizzazione e si conferma quanto contenuto nell'art. 26 delle N.T.A. Si precisa che tale struttura esiste dal 1989 e finora non sono stati rilevati inconvenienti.

Capitolo 2 – Dimensionamento (pag. 4)

Si specifica nuovamente che:

- a. le aree disponibili per nuove edificazioni sono completamente terminate a fronte di numerose richieste di cittadini; in cartografia e nelle Schede Tecniche delle N.T.A. sono evidenziate le aree in corso di esecuzione.
- b. non esiste alcuna logica alternativa territoriale e ambientale alla localizzazione dei nuovi insediamenti.

La scheda quantitativa pur essendo già stata presentata, consegnandola all'Arch. Vandone nella I seduta della II Conferenza di Pianificazione il 16.09.2009, viene ripresentata e riporta gli ultimi dati disponibili al 31.12.2008 (allegata alla presente Relazione Illustrativa).

Per quanto riguarda le aree per l'istruzione si specifica che la somma tra le aree esistenti (mq 9.100) e le aree in progetto (mq 8.968) assomma a mq 18.068. Per soddisfare gli standards (5,00 mq per abitante, compreso l'incremento ipotizzato), ne basterebbero mq 17.910.

Capitolo 3 – aree d'intervento urbanistico (pag. 5)

Le aree d'intervento urbanistico sono state così modificate:

- eliminata la strada di collegamento tra il PEC 7 e il PEC 8B1, riportando la situazione allo stato previgente;
- viene ampliata la larghezza della fascia VE interna al PEC8B1 da 10 m a 20 m considerandola parte integrante del corridoio ecologico P3. Si conviene in Conferenza di Pianificazione di riconoscerlo e normarlo con l'approvazione di successivo strumento urbanistico;
- riduzione del settore edificabile del PEC 8C nella porzione a Est oltre il confine del distributore di carburante, con creazione di aree a destinazione P/V e VE. Dall'area a Verde lungo la statale non sono previsti accessi veicolari alle aree economiche sottostanti;
- nell'area 10B si è riclassificata l'area verde lungo la statale in Verde rinaturalizzato (VE) e individuata una fascia larga 5 m di VE lungo l'area edificabile e il parcheggio. Si mantiene l'edificazione in continuità del fabbricato esistente, nel rispetto delle distanze dalla SS. 231 e dal canale, senza nuovi accessi dalla statale;
- la previsione del parcheggio a nastro nei PEC 8B1 e PEC 8B2 non si modifica a favore di quello accorpato in quanto l'andamento lineare presuppone anche la piantumazione a filare di alberi ad alto fusto allo scopo di creare schermature verdi per un migliore inserimento ambientale delle attività industriali. Per tale previsione, in sede di approvazione del S.U.E., è consentita la ricollocazione fermo restando le superfici vincolate;
- vengono ridotte a 7,50 m con 2 piani fuori terra le altezze del PEC 6F e dell'area 15A. Rimangono esclusivamente per i soli PEC residenziali in corso di ultimazione in Frazione

Cinzano, i 9,00 m con 3 piani fuori terra (un p.t. non abitativo con h interna max 2,50 m e 2 piani abitativi). Non si ritiene di diminuire l'altezza degli edifici produttivi in quanto questo creerebbe difficoltà alle esigenze lavorative delle aziende, piuttosto si giudica ai fini ambientali molto più importante realizzare uno sviluppo edilizio urbanisticamente ben ordinato con cortine di alberi e schermature verdi, nonché uno studio del colore da applicare agli edifici.

- in riferimento alle schede tecniche n. 10 e 15 si fa notare che le altezze non sono variate rispetto al piano vigente, infatti le altezze massime fissate fanno riferimento alla situazione esistente ed approvata a suo tempo e precisamente: per la scheda 10 (h = 35,00 m) approvata con Variante Parziale n. 8 sulla Variante Generale il 20.02.2003 con Del. C.C. n. 10; per la scheda 15 (h= 15,00 m) approvata con Variante Parziale n. 4 sulla Variante Generale il 11.05.2000 con Del. C.C. n. 22; (h=25,00 m) approvata con Variante Parziale n. 9 sulla variante Generale il 26.02.2004 con Del. C.C. n. 2

Capitolo 4 – Centro Storico (pag. 6)

Si è eliminato dall'art. 27 delle N.T.A. il comma relativo alla demolizione e fedele ricostruzione.

La Tavola n. 4, scala 1: 1.000, è stata integrata con l'individuazione degli edifici in cui si ammette la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria. Tale indicazione è avvenuta a seguito di apposito esame sul sito. Non è stato ovviamente possibile effettuare un esame analitico delle condizioni dell'edificio. Qualora l'intervento presentasse particolare complessità e coinvolgesse svariati organismi edilizi si prescrive il ricorso al piano di recupero.

Sono stati indicati, ai fini statistici, anche gli edifici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e/o manutenzione, per i quali è ovviamente permessa la possibilità di manutenzione straordinaria.

Capitolo 5 – fasce e zone di rispetto (pag. 7)

5.1 Recepimento cartografico dei confini del S.I.C. verso il Comune di Monticello d'Alba.

La cartografia della Regione Piemonte in riferimento all'estensione del SIC in prossimità della cavità di Cascina S. Ambrogio non è attualmente corretta: tale problematica è stata messa in evidenza sia dal parere fornito dall'ARPA, sia nell'ultima relazione del Centro Regionale Chiroterri relativo al monitoraggio chiroterri. Al fine di tutelare concretamente la cavità di Cascina S. Ambrogio, il Comune individua un'area di tutela nei dintorni dell'accesso alla cavità, con l'intento di anticipare e proporre l'area stessa quale confine di detta porzione del SIC IT 1160029 “Colonie di chiroterri di S. Vittoria – Monticello d'Alba” nel momento in cui la Regione Piemonte provvederà a ripерimetrare il SIC stesso. I confini proposti sono stati inseriti nelle tavole di cartografia di piano. Le attuali discordanze dalla cartografia ufficiale regionale sono quindi da attribuirsi alle considerazioni di cui sopra.

5.2 La fascia di vigneti specializzati è stata stralciata.

Sono state ripерimate le aree boscate previa verifica su aerofoto.

5.3 Sono stati reinseriti come riferimento alla legge regionale i vincoli di inedificabilità assoluta di cui all'art. 29 della L.R. n. 56/77 nell'art. 40 delle N.T.A. (ex art. 39 nel Piano Vigente). Tali vincoli non sono stati indicati in cartografia (neanche nelle aree di classe III) in quanto la stessa risulterebbe di difficile interpretazione con il sovrapporsi dei vari colori, specialmente nelle aree con più informazioni da riportare.

5.4 Per le fasce di rispetto stradale è stato sostituito il riferimento al “ciglio stradale” con

“confine stradale” in tutte le schede tecniche. Tali fasce non vengono indicate in cartografia, ma nelle N.T.A. e nelle schede tecniche delle singole aree si fa riferimento al Codice della Strada.

5.5 La destinazione d'uso da **A** è stata modificata a **V** (PEC 8C): non erano e non sono previsti accessi veicolari alle aree economiche retrostanti.

Capitolo 6 – Modifiche richieste – raffronto delle N.T.A.

Art. 2: sostituito “addensamenti” con “*insediamenti*”;

Art. 3: aggiunto dopo “adeguamenti” “*alla pianificazione...PTR*”;

Art. 5: sostituito “attuativi” con “*urbanistici esecutivi (SUE)*”. Aggiunto comma finale “*La convenzione... stessa*”.

Art. 7: aggiunto dopo “ascensori esterni” nonché quanto previsto dalla L. n. 73 del 22.05.2010;

Art. 9: al I comma sostituito “delle spese” con “*degli oneri*”; al II comma aggiunto prima di Opere di Urbanizzazione “*l'esecuzione del*”; all'ultimo comma sostituito “proprietario” con “*richiedente*”;

Art. 10: sostituito “art. 1 della L. n. 46/90” con “*D.M. 37 del 22.02.2008... vigente*”; sostituito “attestato di qualificazione energetica” con “*certificazione energetica*”;

Art. 11: sono state stralciate le citazioni delle norme del R.E. Ed è stato aggiunto il seguente comma: “*Nel computo dell'altezza dei fabbricati economico produttivi, vista la complessa articolazione delle strutture di copertura si assume come riferimento per la misura dell'altezza la quota di intradosso sotto trave.*”

Art. 13: sostituito “aree confinanti” con “*altre aree nella disponibilità del richiedente per le quali venga formulato parere favorevole dell'amministrazione comunale*”

Art. 14: aggiunto dopo “Volumi” “*aree*”; all'ultimo comma sostituito “produttivo” con “*economico*”; eliminata la frase “per un'eventuale... per piano”;

Art. 16: aggiunto il comma finale “*sono a carico dei proponenti... L.R. n. 56/77*”;

Art. 19: al II comma aggiunto “*dovranno essere vincolati... trascritto*”. Aggiunto comma finale “*si potrà costruire... trascritto*”;

Art. 20: sostituito e modificato il V comma con il seguente: “*I nuovi accessi... residenziali*”.

Art. 25: sostituito “a diretto contatto” con “*adiacente e/o accessibile*”. Sostituito “60%” con “80%”. Aggiunto dopo “nel lotto interessato” “*...o comunque contiguo*”.

Il IV comma non viene stralciato in quanto è stato aggiunto con Variante Parziale n. 2 approvata il 05.10.2005 con Del. C.C. n. 35.

La piantumazione di 1 albero ogni 25 mq di superficie risale a precedenti stesure di Piano ormai superate e si poneva in contrasto con le Schede Tecniche. La prescrizione di 1 albero ogni 125 mq è valido solo per le aree economiche;

Art. 26: è stato aggiunto il comma finale relativo al Verde Rinaturalizzato;

Art. 27: è stato eliminato il comma “Ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e fedele ricostruzione (mantenimento della superficie e sagoma precedenti)”. Al VII aggiunto dopo “ristrutturazione edilizia” “*esclusa demolizione e ricostruzione*”. Al X comma aggiunto dopo “... volumi frammentari” “*con la possibilità di comprendere la sostituzione o demolizione e ricostruzione dell'esistente*”.

Art. 28: al comma XI sostituito “la rimanente parte... n. 7/R” con “*il trattamento delle acque meteoriche... n. 1/R e s.m.i.*”. Aggiunto comma finale “*si potrà costruire... trascritto*”;

Art. 29: sono stati aggiunti 2 commi, uno relativo agli impianti d'illuminazione in prossimità

del SIC, l'altro per prescrizioni per l'area residenziale n. 11;

Art. 30: aggiunto comma finale *“Si potrà costruire... trascritto”*.

Art. 31: dopo il II comma si è aggiunto il seguente: *“Nelle aree soggette a PEC... art. 13”*;

al VI comma sono stati aggiunti: *“qualità delle sostanze detenute ed utilizzate nelle attività”*; *“la tutela delle persone e del territorio circostante”*. Aggiunto comma *“La realizzazione del PEC 8B1... S.U.E.”*. aggiunto comma finale per gli impianti di illuminazione a tutela del SIC;

Art. 32: aggiunto comma *“si potrà costruire... trascritto”*; aggiunto comma finale per gli impianti di illuminazione a tutela del SIC;

Art. 33: Aggiunto comma finale *“si potrà costruire... trascritto”*;

Art. 34: sostituito *“...previste aree per...”* con *“...consentite le...”*;

Art. 36: è stato integrato e modificato il comma dal titolo *“soggetti differenti dalla precedente classificazione”* con le prescrizioni richieste; aggiunto comma finale per gli impianti di illuminazione a tutela del SIC;

Art. 37: modificato il titolo da *“edifici a destinazione residenziale, turistica e per il tempo libero”* con *“edifici a destinazione diversa da quella agricola”*; al IV comma stralciato *“...che può anche consistere nella demolizione e fedele ricostruzione della sagoma e volume esistenti”* e sostituito con *“escluse le demolizioni e riedificazioni”*;

Art. 38: aggiunto comma finale per gli impianti di illuminazione a tutela del SIC; aggiunto comma *“Si potrà costruire... trascritto”*.

Art. 39: al IV comma sostituito *“...esse dovranno... tra di loro”* con *“ai sensi della L.R. 14/2004 e s.m.i.”*. Prima del penultimo comma aggiunto *“Fuori dal centro abitato... extraurbano”*;

Art. 40: riformulato il III comma inserendo i richiami alle prescrizioni di tutela ai corpi idrici. Il comma finale (impianti per la produzione di energia elettrica) è stato inserito con Variante Parziale n. 4 approvata il 22.05.2007 con Del. CC. n. 24;

Art. 43: aggiunto il V comma come misura di mitigazione e compensazione a tutela del SIC; al penultimo comma dopo *“...emissioni luminose”* aggiunto *“... ed alla valutazione d'incidenza”*.

Art. 44: a seguito di maggiori disposizioni attuative in materia di risparmio energetico e produzione di energia ricavate da fonti rinnovabili, l'articolo è stato riformulato.

Le modifiche alle N.T.A. vengono anche recepite nelle schede tecniche.

Alba, 21.07.2010

Arch. Silvio Veglio