

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE N° 8/2020**

(L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

**Modifiche ex Art. 17 - 12° comma
L.R. 56/77 e s.m.i.
Dicembre 2022**

Elaborato:

**Relazione illustrativa
Integrazioni alle norme di attuazione**

Committente: COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA	Data Dicembre 2022
Progettista: Dott. Giorgio Scazzino – Urbanista Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)	Inquadramento territoriale: REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. CN2

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n° delibera	adozione	esecutività	pubblicazione
febbraio 2014	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Santa Vittoria D'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato ai sensi del Titolo III e VI della L. R. n. 56/1977, successivamente modificato con la Variante Generale n. 1 approvata con D.G.R. n. 12-24216 del 24/03/1998.

A seguito dell'approvazione della Variante Generale n. 1 il P.R.G.C. è stato modificato mediante le seguenti Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 2 del 05/03/1999;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 19 del 03/05/1999;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 22 del 03/05/1999;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 22 del 11/05/2000;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 31 del 31/07/2001;
- Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 49 del 26/09/2001;
- Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 36 del 01/08/2002;
- Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 10 del 20/02/2003;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 28 del 02/04/2003;
- Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 2 del 26/02/2004;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. nel 2004.

E' stata poi apportata la Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 24-12820 del 21/06/2004, a seguito della quale lo strumento urbanistico è stato modificato mediante le seguenti Varianti Parziali:

- Variante Parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 4 del 16/12/2004;
- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 35 del 05/10/2005;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 17 del 29/03/2006;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2006;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 24 del 22/05/2007;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 51 del 13/12/2007;
- Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 17 del 15/05/2008;
- Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 2 del 20/01/2009.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba ha successivamente formato la Variante Strutturale n°3 ai sensi della legge regionale n°1/2007, la quale risulta approvata con D.C.C. n°26 del

21/07/2010 e pubblicata sul B.U.R. n° 37 del 16/09/2010. Con l'approvazione della Variante Strutturale n. 3 lo strumento urbanistico generale è stato adeguato ai disposti del Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.). La Variante Strutturale n. 3 ha costituito altresì adeguamento dello strumento urbanistico alle definizioni uniformate dei parametri urbanistico-edilizi del nuovo Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 19/1999.

Successivamente alla Variante Strutturale n. 3 sono state apportate al Piano le seguenti ulteriori Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n° 1 approvata con D.C.C. n. 6 del 04/03/2011;
- Variante Parziale n° 2 approvata con D.C.C. n° 21 del 19/04/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 39 del 16/12/2010;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 46 del 16/12/2010;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 33 del 19/07/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 38 del 26/09/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 45 del 17/11/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 8 del 15/05/2012.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba ha successivamente formato la Variante Strutturale n°4 ai sensi della L.R. n°1/2007, la quale risulta approvata con D.C.C. n° 10 del 15/5/2012.

E' stata approvata con D.C.C. n. 18 del 16/05/2013 una modifica al PRGC, ai sensi dell'art. 5 comma 8 bis della L. 106/2011, relativa alla suddivisione in due sub-comparti del PEC 1B ed all'attuazione di uno di questi.

Sono state apportate al Piano le seguenti ulteriori Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n° 5/2014 approvata con D.C.C. n. 36 del 24/09/2014;
- Variante Parziale n° 6/2015 approvata con D.C.C. n. 2 del 11/03/2016;
- Variante Parziale n° 7/2016 approvata con D.C.C. n. 2 del 30/01/2017;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. - settembre 2017 - approvata con D.C.C. n. 31 del 28/09/2017;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. - marzo 2019 - approvata con D.C.C. n. 2 del 26/03/2019;

- Variante Parziale n° 8/2020 approvata con D.C.C. n. 10 del 30/04/2021;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. – Maggio 2021 - approvata con D.C.C. n. 22 del 19/05/2021;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. – Aprile 2022 - approvata con D.C.C. n. 2 del 27/04/2022.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è inoltre dotato dei seguenti atti:

- Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/1995 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52, approvato definitivamente con D.C.C. n° 19 del 29/03/2006;
- Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. 31/03/1998 n. 114, approvati con D.C.C. n° 45 del 16/12/2004, attuativi della L. R. n° 28/99 relativa alla disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte; gli stessi sono stati integrati ai sensi della DCR n° 59-10831 del 24/03/2006 con D.C.C. n° 41 del 27/09/2007;
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018, in attuazione della D.C.R. 28/11/2017 n. 247/45856, e successiva modifica con D.C.C. n. 13 del 30/07/2020.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è dotato della perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis), e art. 81 della L. R. n. 56/1977 e s.m.i., che è stata inserita sulla cartografia del PRGC. Le norme appena richiamate prevedono che la perimetrazione dei centri e nuclei abitati sia redatta su mappe catastali aggiornate, per cui a inizio 2014 il Comune ha provveduto all'aggiornamento catastale delle tavole cartografiche costituenti gli elaborati del PRGC.

La presente Variante non Variante si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, comma 12°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale ha rilevato l'esigenza di apportare alcune modifiche allo strumento urbanistico generale vigente, non costituenti Variante, le quali rientrano nelle procedure di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°.

Le modifiche inserite sono qui sotto descritte.

Modifica normativa inerente specificazioni sulle modalità di calcolo della Superficie Utile Lorda

L'articolo 12 (Indici relativi alle unità edilizie) delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, nella versione antecedente la Variante parziale n. 8, relativamente alle definizioni di "Superficie Utile Lorda" e "Volume" recitava:

"1. Le definizioni sono contenute nel Regolamento Edilizio al Titolo III.

.....

Sul = Superficie utile lorda

È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse e cantine annessi alle unità immobiliari residenziali). I locali di cui sopra, la cui superficie eccede 1/10 del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile;

d) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

e) ai cavedi.

V = Volume

Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo.

È la somma dei prodotti della Sul al netto di eventuali soppalchi, per l'H misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dell'art. 13 del R.E.”

Le definizioni dei parametri urbanistico-edilizi, contenute nel Regolamento Edilizio come specificato all'inizio dell'articolo 12, sono riproposte per esteso anche nelle norme di attuazione del PRGC, per cui occorre che vi sia uniformità tra le definizioni riportate nel testo del Regolamento Edilizio e quelle del PRGC.

Mentre nella definizione di “Volume” la prima frase del testo (*Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo*) era in evidente contrasto con il resto della stessa definizione, che in accordo con quanto previsto nel Regolamento Edilizio definisce il volume come somma dei prodotti della superficie utile lorda per l'altezza di ogni piano, secondo la definizione di Sul riportata nello stesso articolo 12 e nel Regolamento Edilizio, che considera tutti i piani entro e fuori terra. Il volume utilizzato per il calcolo degli indici di Piano non poteva quindi essere il solo “*solido emergente dal suolo*”, per cui con la Variante parziale n. 8 è stata stralciata la prima frase del testo ed uniformato lo stesso alla definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

La frase del testo stralciata nella definizione del “Volume” (*Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo*) secondo l'interpretazione del Comune data negli anni stava a significare, ancorché scritta in modo improprio, che nel calcolo del volume deve essere considerata solo la parte dell'edificio emergente del suolo, escludendo quindi l'eventuale parte interrata, per cui viene chiesto di ripristinare tale metodologia di calcolo.

Considerato che per definizione il “Volume” è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l’altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore, si rende quindi necessario specificare quali sono le parti di superficie utile lorda che non devono essere computate nel calcolo del volume, le quali, come si è detto, secondo l’interpretazione del Comune corrispondono all’eventuale parte interrata dell’edificio.

Ma la vigente definizione di “Superficie Utile Lorda”, riportata sempre nell’art. 12, esclude dal calcolo della Sul solo determinate superfici, in particolare le superfici relative ad autorimesse e cantine annesse alle unità immobiliari residenziali, come recita la norma:

*“sono escluse le superfici relative:
c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse e cantine annessi alle unità immobiliari residenziali). I locali di cui sopra, la cui superficie eccede 1/10 del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile lorda”.*

La norma appena citata, relativa agli spazi per parcheggi, accomuna invece i locali autorimesse e cantine, stabilendo che per essi la superficie eccedente 1/10 del volume residenziale verrà conteggiata nel computo della superficie utile lorda.

Si tratta di una norma contrastante, in quanto il parametro 1 mq ogni 10 mc di costruzione discende chiaramente dall’applicazione della Legge 122/1989, art. 2 comma 2 (che ha modificato l’art. 41sexies della Legge 1150/1942), la quale prescrive tale parametro come misura minima della dotazione dei soli parcheggi. Per cui se la norma dispone che la superficie di autorimesse e cantine eccedente 1/10 del volume residenziale rientra nel computo della superficie utile, ciò sta a significare che, dovendo essere rispettata contemporaneamente la dotazione di parcheggi non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, le cantine non possono essere escluse dal calcolo della Sul, diversamente da quanto previsto nella definizione di “Superficie Utile Lorda” del Regolamento Edilizio che esclude i locali cantina dal computo della Sul.

Una diversa interpretazione della norma potrebbe portare a ritenere che “la superficie eccedente 1/10 del volume residenziale” sia riferibile separatamente sia alle autorimesse che alle cantine, e non cumulativamente per entrambe le destinazioni; ciò porterebbe ad

escludere dal calcolo della Sul locali cantine di dimensioni considerevoli, paragonabili a quelle delle autorimesse (condizione non realistica).

Occorre quindi chiarire la portata delle disposizioni attualmente vigenti riguardanti le modalità di calcolo della “Superficie Utile Lorda” (a cui consegue il calcolo del “Volume” come prodotto della Sul per l’altezza di piano), nei seguenti termini:

- secondo l’interpretazione usata fino ad oggi dal Comune la frase del testo stralciata con la Variante parziale n. 8 nella definizione del “Volume” (*Definisce la cubatura dell’edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo*) stava a significare che nel calcolo del volume deve essere considerata solo la parte dell’edificio emergente del suolo, escludendo quindi l’eventuale parte interrata;
- il parametro di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, non costituente Sul secondo le norme di PRGC, deve essere riferito unicamente alla dotazione dei parcheggi (e non ai locali cantine), in quanto chiaramente discendente dall’applicazione della Legge 122/1989;
- anche i locali cantine sono esclusi dal calcolo della Sul, come previsto nelle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio (a cui fa espresso riferimento l’art. 12, comma 1, delle norme di PRGC); ma in tal caso deve essere chiarito che abbiano effettivamente le caratteristiche di locali accessori alla residenza, in termini di dimensioni contenute e di assenza di requisiti igienico-sanitari che ne consentano un uso a fini abitativi.

Si tratta quindi non di una diversa scelta pianificatoria rispetto all’impianto normativo del PRGC, bensì unicamente di specificazioni che chiariscano la portata della norma vigente.

Le modifiche sopra citate, non costituenti variante dello strumento urbanistico, vengono apportate nell’articolo 12 delle norme di attuazione secondo la procedura di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°, lettera a), nel seguente modo (in **grassetto** le parti aggiunte, in ~~barrate~~ quelle stralciate):

“Sul = Superficie utile lorda

È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai “bow window” ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

*c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse ~~e cantine~~ annessi alle unità immobiliari residenziali, **che non costituiscono superficie utile lorda se compresi nei piani interrati o seminterrati non computabili come piani, mentre per i piani fuori terra gli stessi locali rimesse, i locali di cui sopra** la cui superficie eccede ~~1/10~~ **1 mq ogni 10 mc** del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile lorda;*

*d) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; **alle cantine (e locali assimilabili quali sgomberi, lavanderie, e relativi corridoi e disimpegni) annesse alle unità immobiliari residenziali, che non costituiscono superficie utile lorda se comprese nei piani interrati o seminterrati non computabili come piani, mentre se poste a piano terra non costituiscono** Sul fino alla quantità complessivamente inferiore a mq. 9,00 di superficie calpestabile per unità immobiliare residenziale e se non posseggono i requisiti igienico-sanitari (rapporto superficie finestrata/pavimento inferiore a 1/8 oppure altezza interna inferiore a m. 2,50);*

e) ai cavedi."

Di seguito si riporta l'articolo delle norme di attuazione interessato dalle modifiche descritte in precedenza, evidenziate in **grassetto** per le parti aggiunte e in ~~barra~~ per quelle stralciate, inoltre lo stesso articolo del PRGC vigente per poter operare il confronto.

**INTEGRAZIONI ALLE
NORME DI ATTUAZIONE**

(articolo 12)

Art. 12 **Indici relativi alle unità edilizie**

1. Le definizioni sono contenute nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Sc = Superficie coperta

È l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bowwindow, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione. Sono altresì escluse dal computo delle *Sc* le pensiline a sbalzo fino a 2,50 m dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale e/o artigianale.

Sun = Superficie utile netta

È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani fuori terra ed entroterra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio, fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotti dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Sul = Superficie utile lorda

È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
 - a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse ~~e cantine~~ annessi alle unità immobiliari residenziali, **che non costituiscono superficie utile lorda se compresi nei piani interrati o seminterrati non computabili come piani, mentre per i piani fuori terra gli stessi locali rimesse, i locali di cui sopra** la cui superficie eccede $\frac{1}{10}$ **1 mq ogni 10 mc** del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile lorda;
- d) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; **alle cantine (e locali assimilabili quali sgomberi, lavanderie, e relativi corridoi e disimpegno) annesse alle unità immobiliari residenziali, che non costituiscono superficie utile lorda se comprese nei piani interrati o seminterrati non computabili come piani, mentre se poste a piano terra non costituiscono Sul fino alla quantità complessivamente inferiore a mq. 9,00 di superficie calpestabile per unità immobiliare residenziale e se non posseggono i requisiti igienico-sanitari (rapporto superficie finestrata/pavimento inferiore a 1/8 oppure altezza interna inferiore a m. 2,50);**

e) ai cavedi.

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Nel caso di S.U.E. o P.C. convenzionato, vedasi il disposto dell'ultimo paragrafo dell'art. 13.

H = Altezza

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate come di seguito specificato.

Hf = Altezza dei fronti della costruzione

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la quota misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – e il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati, con elementi curvilinei o altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dalla linea di intersezione del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (si veda art. 18 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

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. Se la trave presenta intradosso non orizzontale si fa riferimento alla quota interna di imposta della stessa trave. Nel caso di struttura a pilastri e travi intermedie longitudinali per l'appoggio delle travi trasversali, la quota di intradosso sotto trave è riferita alla trave longitudinale. In ogni caso sul prospetto esterno la linea superiore dei pannelli/velette di tamponamento, o in loro assenza la linea di estradosso del solaio di copertura, non può eccedere di m. 2,50 la quota di intradosso sotto trave. Le presenti prescrizioni valgono anche per i fabbricati produttivi agricoli specialistici.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Dovrà essere indicata, quale caposaldo di riferimento, la quota 0.00 coincidente con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra. L'immutabilità di questo punto sarà oggetto d'impegno unilaterale e dovrà essere segnata permanentemente in cantiere con cippi inamovibili. All'atto del getto del primo solaio fuori terra dovrà essere avvertito l'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà, con un sopralluogo, a verificare il rispetto delle quote (vedasi art. 63 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.).

Il terreno sistemato, in situazioni pianeggianti, non deve eccedere in scavo ed in riporto m 1.00 rispetto a quello naturale: la sistemazione dell'area dovrà essere rappresentata da un progetto. Tale riporto se necessario per il collegamento del sito di insediamento alla viabilità pubblica ed alle opere di urbanizzazione, secondo la valutazione dell'U.T.C., costituisce linea di spiccatto e non viene conteggiato ai fini dell'altezza della costruzione. Dove per la morfologia del terreno, suddetta quota di 1 mt. sia insufficiente, tale altezza potrà essere superata previa valutazione ed autorizzazione dell'U.T.C.

In sede progettuale dovrà essere redatta una planimetria esplicativa dettagliata e corredata da eventuali sezioni significative della sistemazione del terreno circostante gli edifici.

Le schede tecniche definiscono per ogni zona l'altezza massima delle costruzioni; negli interventi di recupero possono essere mantenute altezze maggiori preesistenti, fatti salvi i casi in cui le norme riferite a singoli edifici prescrivano una riduzione della loro altezza in funzione di un miglioramento igienico-sanitario, funzionale-distributivo o di inserimento ambientale.

N_p = Numero dei piani della costruzione

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5, del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.), nonché gli eventuali soppalchi.

V = Volume

È la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (*S_{ul}*), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza *H* misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dei fronti dell'art. 13 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): le definizioni sono contenute nell'art. 16 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;

- filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

- filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo il ciglio di una strada, come definiti dalla vigente normativa.

Le distanze minime dai fabbricati citate negli articoli e nelle schede tecniche sono da intendersi come distanze tra pareti finestrate, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, valevoli anche nel caso di una sola parete finestrata. Per le distanze tra pareti non finestrate valgono le norme del Codice Civile: costruzioni unite o aderenti, oppure a distanza non minore di tre metri.

Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine, previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in merito alla distanza tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto, nel quale risulti che l'edificazione sul fondo servente deve rispettare la distanza minima tra fabbricati fissata dallo strumento urbanistico in ottemperanza al citato D.M. 1444/1968.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà (senza assenso del terzo confinante):

- se preesiste parete di fabbricato a confine;
- in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;
- se il volume è completamente interrato.

Per gli interventi ammissibili di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

I riporti di terreno e la costruzione di muri di contenimento del terreno, per livellamenti e sistemazioni funzionali alla realizzazione di interventi edilizi, fino ad un massimo di mt. 1,50 di altezza dal piano di campagna possono essere realizzati sul confine o a meno della distanza minima dal confine prescritta dalle norme di zona, senza assenso del terzo confinante. Tali opere devono comunque rispettare le distanze minime dai fabbricati di terzi fissate nelle Schede tecniche. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.

**ESTRATTO DELLE
NORME DI ATTUAZIONE
DEL P.R.G.C. VIGENTE**

(articolo 12)

Art. 12 **Indici relativi alle unità edilizie**

1. Le definizioni sono contenute nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Sc = Superficie coperta

È l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bowwindow, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione. Sono altresì escluse dal computo delle *Sc* le pensiline a sbalzo fino a 2,50 m dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale e/o artigianale.

Sun = Superficie utile netta

È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani fuori terra ed entroterra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio, fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotti dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Sul = Superficie utile lorda

È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
 - a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse e cantine annessi alle unità immobiliari residenziali). I locali di cui sopra, la cui superficie eccede 1/10 del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile lorda;
 - d) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - e) ai cavedi.

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Nel caso di S.U.E. o P.C. convenzionato, vedasi il disposto dell'ultimo paragrafo dell'art. 13.

$H = \text{Altezza}$

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate come di seguito specificato.

$H_f = \text{Altezza dei fronti della costruzione}$

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la quota misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – e il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati, con elementi curvilinei o altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dalla linea di intersezione del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (si veda art. 18 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

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. Se la trave presenta intradosso non orizzontale si fa riferimento alla quota interna di imposta della stessa trave. Nel caso di struttura a pilastri e travi intermedie longitudinali per l'appoggio delle travi trasversali, la quota di intradosso sotto trave è riferita alla trave longitudinale. In ogni caso sul prospetto esterno la linea superiore dei pannelli/velette di tamponamento, o in loro assenza la linea di estradosso del solaio di copertura, non può eccedere di m. 2,50 la quota di intradosso sotto trave. Le presenti prescrizioni valgono anche per i fabbricati produttivi agricoli specialistici.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Dovrà essere indicata, quale caposaldo di riferimento, la quota 0.00 coincidente con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra. L'immutabilità di questo punto sarà oggetto d'impegno unilaterale e dovrà essere segnata permanentemente in cantiere con cippi inamovibili. All'atto del getto del primo solaio fuori terra dovrà essere avvertito l'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà, con un sopralluogo, a verificare il rispetto delle quote (vedasi art. 63 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12

del 27/06/2018 e s.m.i.).

Il terreno sistemato, in situazioni pianeggianti, non deve eccedere in scavo ed in riporto m 1.00 rispetto a quello naturale: la sistemazione dell'area dovrà essere rappresentata da un progetto. Tale riporto se necessario per il collegamento del sito di insediamento alla viabilità pubblica ed alle opere di urbanizzazione, secondo la valutazione dell'U.T.C., costituisce linea di spiccatto e non viene conteggiato ai fini dell'altezza della costruzione. Dove per la morfologia del terreno, suddetta quota di 1 mt. sia insufficiente, tale altezza potrà essere superata previa valutazione ed autorizzazione dell'U.T.C.

In sede progettuale dovrà essere redatta una planimetria esplicativa dettagliata e corredata da eventuali sezioni significative della sistemazione del terreno circostante gli edifici.

Le schede tecniche definiscono per ogni zona l'altezza massima delle costruzioni; negli interventi di recupero possono essere mantenute altezze maggiori preesistenti, fatti salvi i casi in cui le norme riferite a singoli edifici prescrivano una riduzione della loro altezza in funzione di un miglioramento igienico-sanitario, funzionale-distributivo o di inserimento ambientale.

N_p = Numero dei piani della costruzione

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5, del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.), nonché gli eventuali soppalchi.

V = Volume

È la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (*S_{ul}*), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza *H* misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dei fronti dell'art. 13 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s): le definizioni sono contenute nell'art. 16 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono

inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;

- filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

- filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo il ciglio di una strada, come definiti dalla vigente normativa.

Le distanze minime dai fabbricati citate negli articoli e nelle schede tecniche sono da intendersi come distanze tra pareti finestrate, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, valevoli anche nel caso di una sola parete finestrata. Per le distanze tra pareti non finestrate valgono le norme del Codice Civile: costruzioni unite o aderenti, oppure a distanza non minore di tre metri.

Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine, previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in merito alla distanza tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto, nel quale risulti che l'edificazione sul fondo servente deve rispettare la distanza minima tra fabbricati fissata dallo strumento urbanistico in ottemperanza al citato D.M. 1444/1968.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà (senza assenso del terzo confinante):

- se preesiste parete di fabbricato a confine;
- in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;
- se il volume è completamente interrato.

Per gli interventi ammissibili di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

I riporti di terreno e la costruzione di muri di contenimento del terreno, per livellamenti e sistemazioni funzionali alla realizzazione di interventi edilizi, fino ad un massimo di mt. 1,50 di altezza dal piano di campagna possono essere realizzati sul confine o a meno della distanza minima dal confine prescritta dalle norme di zona, senza assenso del terzo confinante. Tali opere devono comunque rispettare le distanze minime dai fabbricati di terzi fissate nelle Schede tecniche. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.

RELAZIONE DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo. La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R, al comma 9 dispone che le modifiche al PRG non costituenti variante ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R. 56/1977 garantiscono il rispetto del PPR, che deve essere dimostrato attraverso una specifica relazione adeguatamente motivata allegata alla deliberazione del consiglio comunale che assume le modifiche.

Considerato che, come si è detto, ogni modifica dello strumento urbanistico, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano Paesaggistico Regionale, si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di coerenza della Variante con i contenuti del P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Il territorio di Santa Vittoria d'Alba ricade negli ambiti di paesaggio n. 64 (Basse Langhe) e 65 (Roero); all'interno degli ambiti insistono le seguenti unità di paesaggio evidenziate nella Tavola P3 del PPR: 6404 – Sistema collinare in destra Tanaro con La Morra – Tipologia normativa VII: Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità; 6405 – Conca di Alba e sbocchi del Tanaro e di Rodello – Tipologia normativa V: Urbano rilevante alterato; 6505 – Colline di Monticello – Tipologia normativa IV: Naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti.

All'interno del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

La valutazione di coerenza delle modifiche proposte si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione (tramite web gis del portale regionale) dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per le aree oggetto di modifica, specificando per ogni area: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La valutazione di coerenza si esprime nelle tabelle seguenti, da cui risulta che le modifiche proposte sono conformi ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NELLE TAVOLE P2 E P4 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA		
ELENCO MODIFICHE	COMPONENTI PAESAGGISTICHE - Tav P4 (n° art. NdA del PPR e descrizione delle componenti)	BENI PAESAGGISTICI - Tav P2 (descrizione del bene tutelato)
Modifica normativa inerente specificazioni sulle modalità di calcolo della Superficie Utile Lorda	Le modifiche normative citate non fanno riferimento ad aree specifiche	

RICOGNIZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI DELLA RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P5 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA
Parte del territorio comunale è interessato dal SIC e ZSC IT 1160029 - Colonie dei chiroterri di S. Vittoria d'Alba e Monticello d'Alba, inoltre una parte marginale del territorio comunale rientra nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato; Tipo: Buffer Zone. Le modifiche inserite non riguardano tali elementi della rete di connessione paesaggistica.

**RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NEL CATALOGO DEL P.P.R.
PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA**

TIPOLOGIA DEI BENI	ELENCO DEI BENI
Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Nel territorio comunale non sono presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Le modifiche non interessano le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

COERENZA DELLE MODIFICHE CON IL P.P.R.

ELENCO DELLE MODIFICHE	VALUTAZIONE DI COERENZA CON INDIRIZZI, DIRETTIVE, PRESCRIZIONI DELLE NDA DEL PPR
Modifica normativa inerente specificazioni sulle modalità di calcolo della Superficie Utile Lorda	La modifica si limita a precisare una disposizione già presente nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico, che non comporta incremento della capacità insediativa, né aumenti in volume e altezza delle costruzioni, per cui non assume rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali.