

**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.
Aprile 2022**

Elaborato:

Relazione illustrativa

Committente:

COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA

Data

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.

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 elencate e descritte.

1) Adeguamento delle destinazioni inerenti un edificio pubblico

Il PRGC vigente individua nella Frazione Cinzano l'edificio della palestra comunale e la relativa area di pertinenza con la destinazione "Aree soggette a standard urbanistici esistenti – Aree per l'istruzione S".

In effetti la palestra comunale è utilizzata sia dagli alunni delle scuole che da associazioni presenti nell'ambito comunale per scopi sociali, sportivi, ecc., per cui occorre ampliare le destinazioni pubbliche di tale edificio comprendendovi anche le "Aree per attrezzature di interesse comune", mediante l'inserimento della sigla "A" sulla cartografia di Piano, in aggiunta alla sigla "S".

La modifica agli elaborati cartografici di Piano avviene senza comportare la realizzazione di lavori che prevedano la redazione di atti progettuali.

La modifica viene apportata ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 17, comma 12°, lettere a) e g) sulle seguenti tavole di Piano:

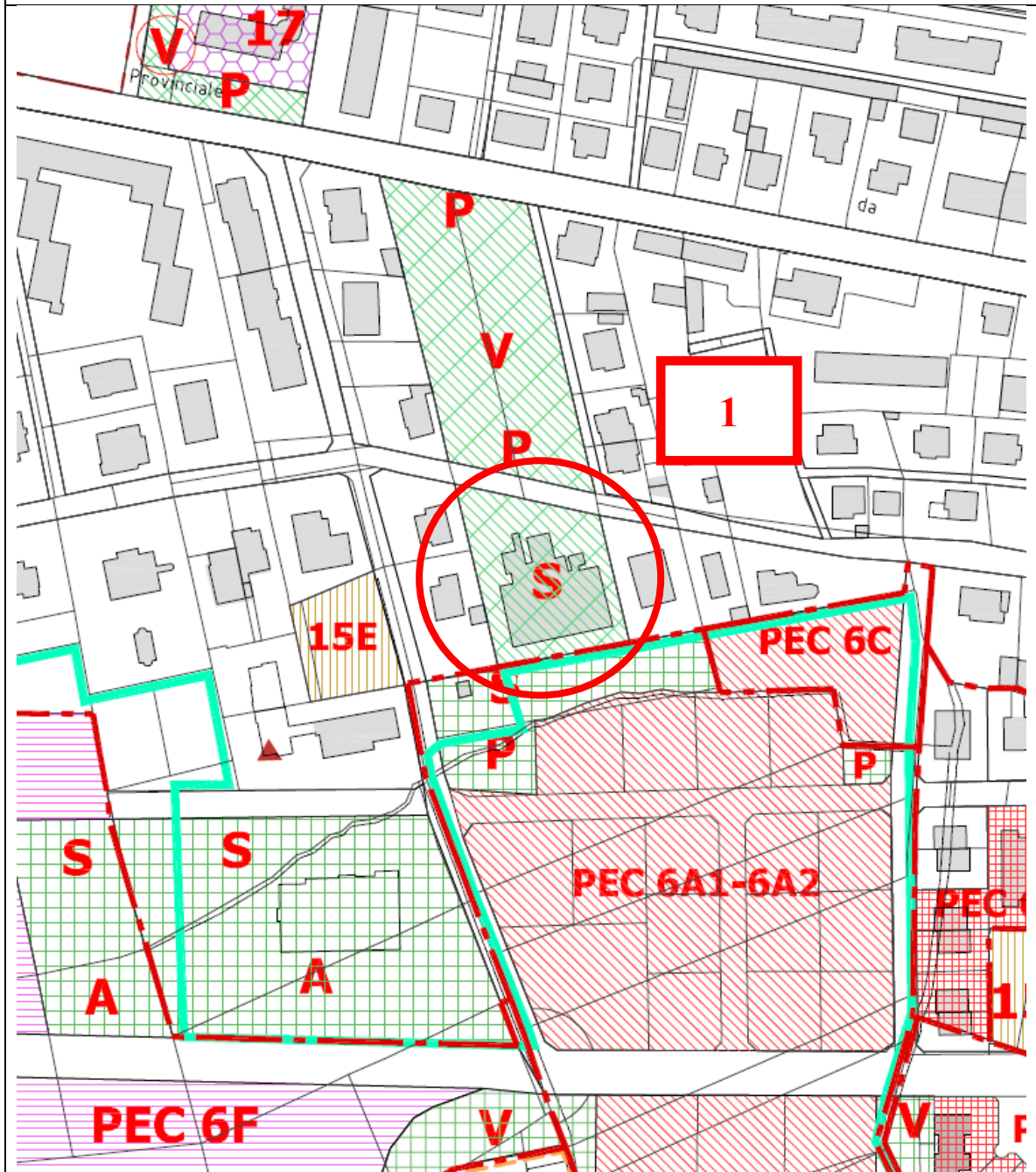
- Tavola n. 2 – Zonizzazione – scala 1:2.000;
- Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:5.000;
- Tavola n. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000.

Si allegano qui gli estratti della più significativa Tavola 2 – Zonizzazione – in scala 1:2.000, relativi al PRGC vigente ed alla modifica in progetto.

MODIFICA n° 1 – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

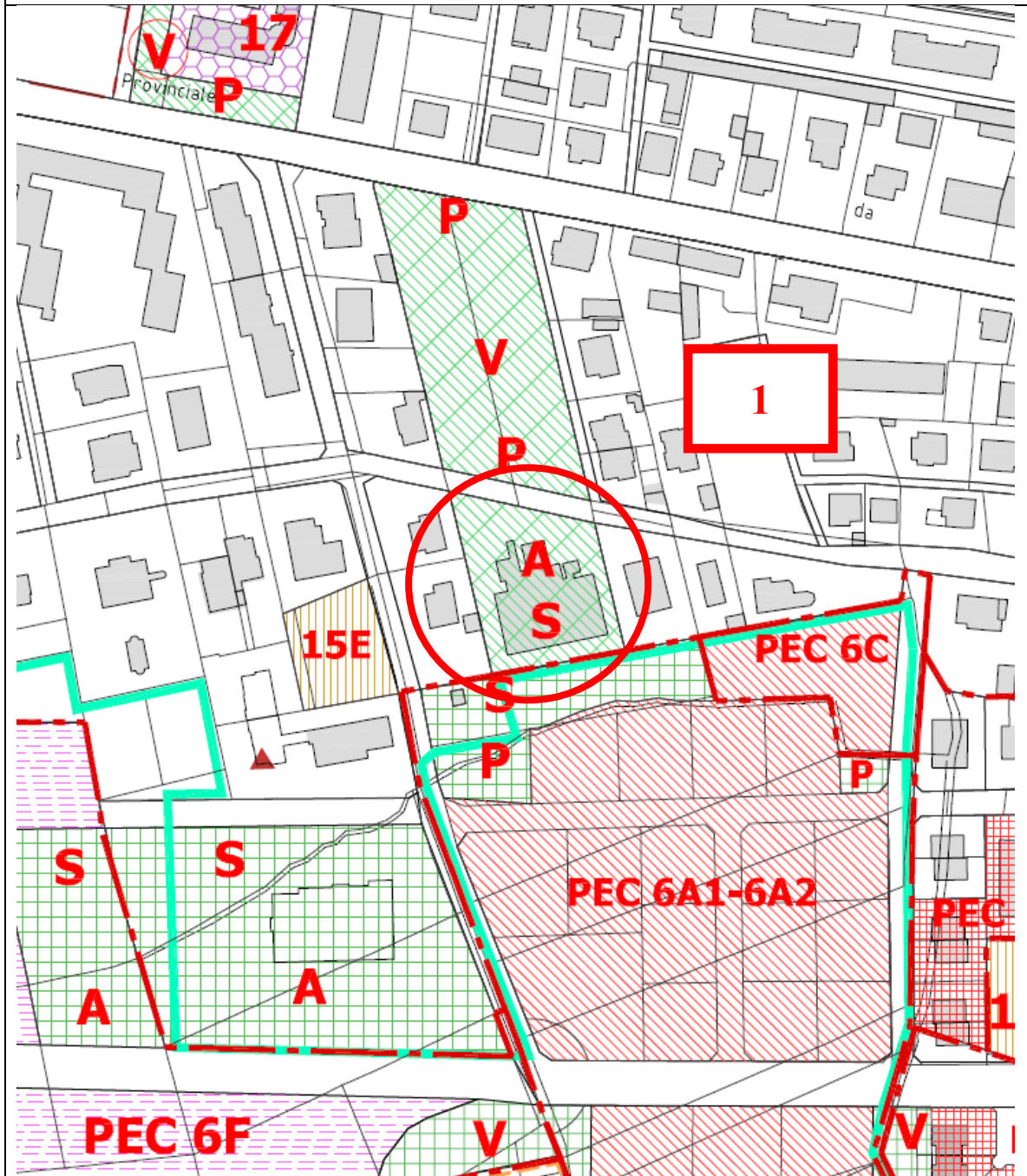
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 1 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



2) Adeguamento della perimetrazione del Centro Abitato

La cartografia del PRGC riporta la perimetrazione del Centro Abitato (effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada"), che delimita le aree edificate del Capoluogo e della Frazione Cinzano.

Sul lato est del Capoluogo Borgo, un tratto di tale perimetrazione, tra Via Alba e Via Bertero, non corre lungo il confine delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, bensì ad una distanza di circa m. 10 da tale confine, inglobando una previsione di viabilità non attinente il Centro Abitato, per la quale è peraltro decaduto il vincolo espropriativo funzionale alla sua realizzazione.

Ne deriva che nel tratto sopra citato la perimetrazione del Centro Abitato, nell'attuale disegno, ingloba una porzione di terreno non riferibile alle aree pertinenziali degli edifici esistenti del Centro Abitato.

Per correggere tale situazione anomala si sposta la linea della perimetrazione del Centro Abitato sull'effettiva delimitazione delle aree pertinenziali degli edifici esistenti in esso.

La modifica viene apportata ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°, lettera a) sulle seguenti tavole di Piano:

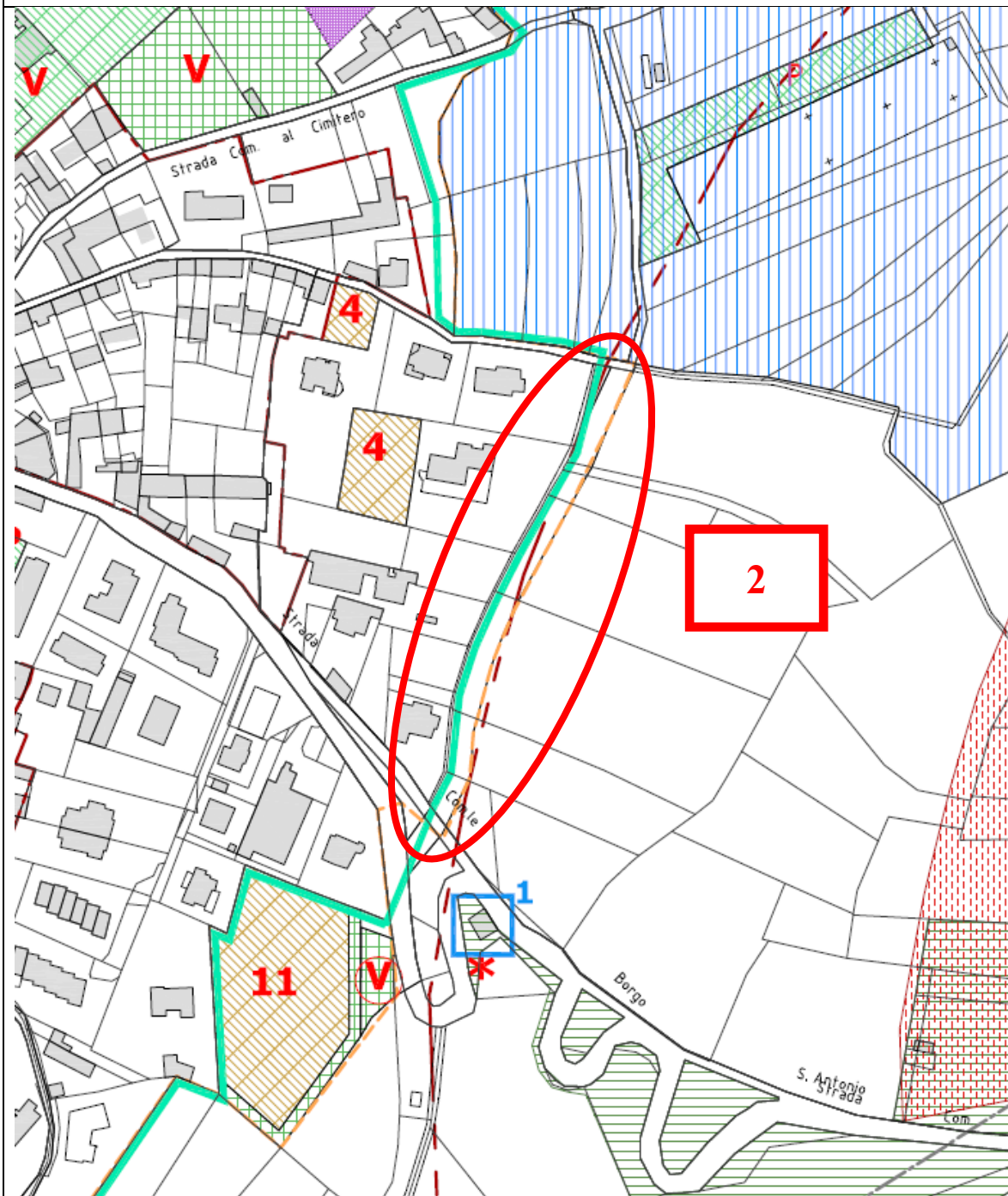
- Tavola n. 2 – Zonizzazione – scala 1:2.000;
- Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:5.000;
- Tavola n. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000.

Si allegano qui gli estratti della più significativa Tavola 2 – Zonizzazione – in scala 1:2.000, relativi al PRGC vigente ed alla modifica in progetto.

MODIFICA n° 2 – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

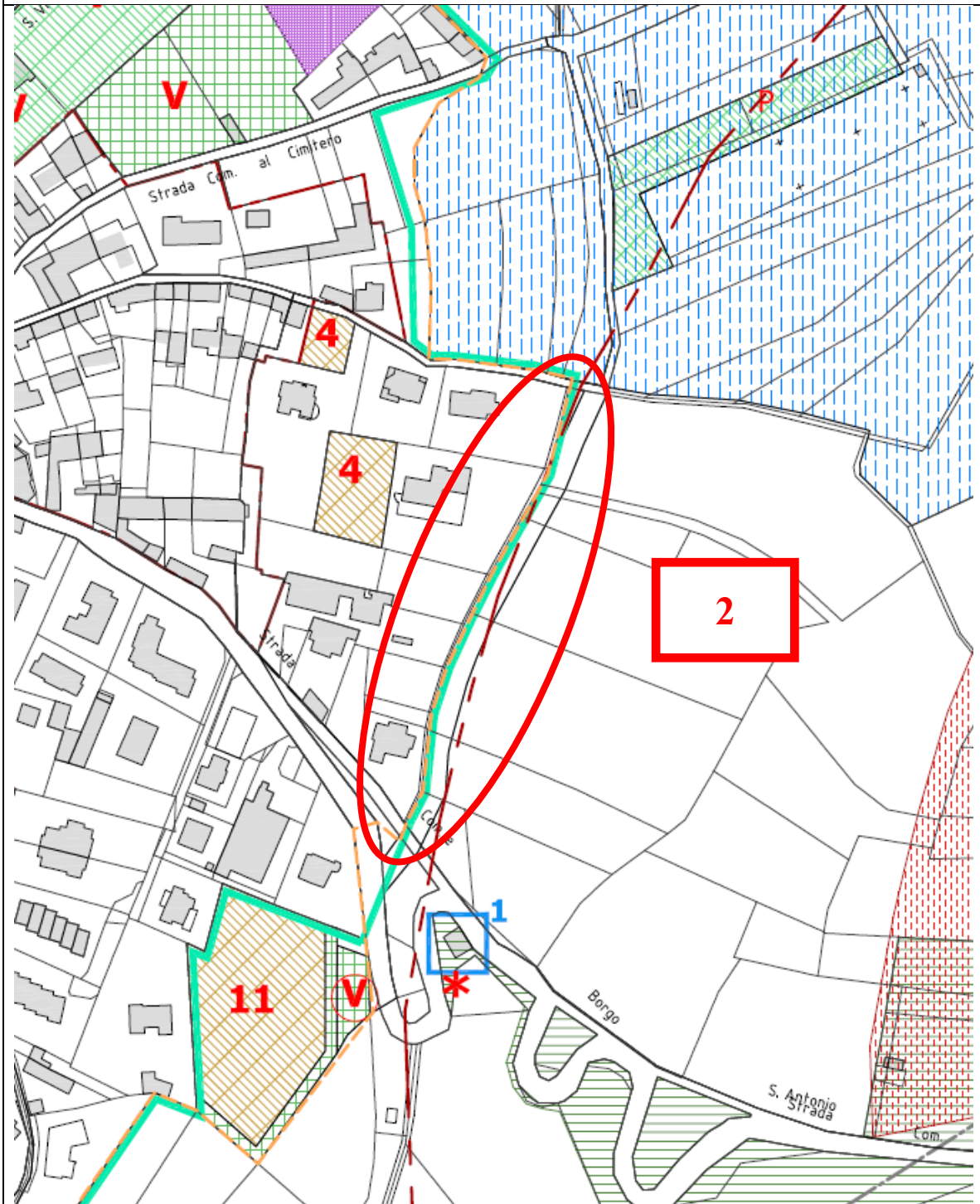
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 2 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



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)
1) Adeguamento delle destinazioni inerenti un edificio pubblico	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3	nessuna segnalazione
2) Adeguamento della perimetrazione del Centro Abitato	Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV6 sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti, descrizione: Santa Vittoria d'Alba Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina - morfologia insediativa m.i. 10	nessuna segnalazione

**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
1) Adeguamento delle destinazioni inerenti un edificio pubblico	La modifica consiste nel riconoscimento delle destinazioni svolte all'interno di un edificio pubblico esistente, senza apportare nuovi interventi allo stesso. La modifica rientra nella zona fluviale allargata, per la quale non sono previste prescrizioni. Essa rispetta la direttiva fissata all'art. 14 comma 8, delle NTA del PPR, la quale prevede che i comuni <i>“nelle zone fluviali “allargate” limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42”</i> . La modifica è coerente con indirizzi e direttive dell'art. 35 in quanto interessa un'area edificata e non prevede ulteriori trasformazioni sull'edificio esistente, ma unicamente una precisazione sulle destinazioni d'uso riguardanti lo stesso.
2) Adeguamento della perimetrazione del Centro Abitato	La modifica si limita a precisare meglio la linea di delimitazione del Centro Abitato, senza inserire nuove previsioni insediative, per cui non assume rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali.

ELABORATI DELLA VARIANTE NON VARIANTE

La presente Variante non Variante comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Tavola n. 2 – Zonizzazione – scala 1:2.000;
- Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:5.000;
- Tavola n. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000.